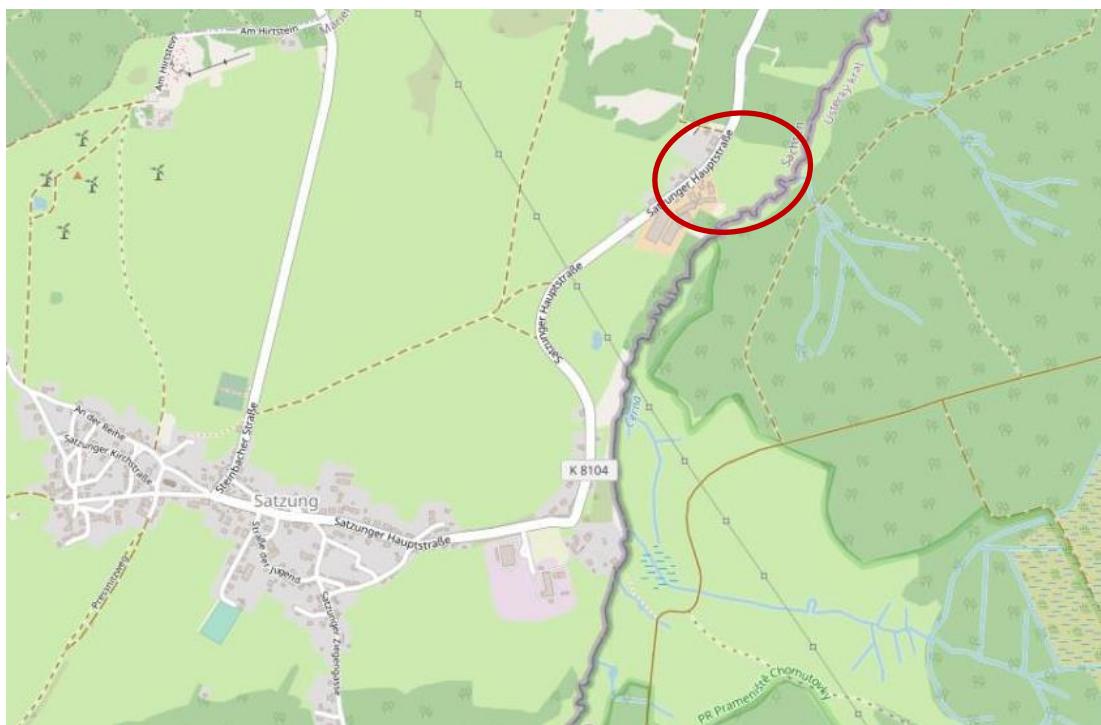


## **Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße im Ortsteil Satzung“**

### **Begründung mit integrierter Grünordnung und 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:**

Stadtverwaltung Marienberg  
Markt 1  
09496 Marienberg

Telefon: 03735/602-0  
Fax: 03735/2 23 07  
Mail: post@marienberg.de

**Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ im Ortsteil Satzung**

Der Stadtrat der Stadt Marienberg 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 .....	7
1.1.	Planungserfordernis für die Erstellung eines Bebauungsplanes .....	7
1.2.	Planungsziele und -zwecke .....	9
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	9
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	9
2.2.	Planverfahren.....	10
2.3.	Rechtsverhältnisse .....	12
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN .....	13
3.1.	übergeordnete Planungen .....	13
3.2.	vorhandene gemeindliche Planungen .....	17
3.3.	erforderliche, ergänzende Fachplanungen.....	17
4.	ÖRTLICHE SITUATION / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	20
4.1.	Plangrundlage.....	20
4.2.	Lage des Plangebietes .....	20
4.3.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	21
4.4.	Beschaffenheit / Nutzungen des Planbereiches .....	21
4.5.	Schutzgebiete .....	22
4.6.	Umweltverhältnisse .....	24
5.	PLANUNGSSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	24
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	24
5.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	29
5.3.	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, Maßnahmen zum Artenschutz.....	30
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	33
6.1.	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	33
7.	FOLGEMAßNAHMEN, HINWEISE .....	38
8.	FLÄCHENBILANZ.....	41

### Teil B: Umweltbericht

9.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....	42
9.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes .....	42
9.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung .....	42
9.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen .....	43
10.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	50
10.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	50
10.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	51
10.2.1.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 .....	51

10.2.2.	Artenschutzrechtliche Belange .....	53
10.2.3.	Schutzwert Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	55
10.2.4.	Schutzwert Boden, Fläche .....	57
10.2.5.	Schutzwert Wasser .....	60
10.2.6.	Schutzwert Klima, Luft, Klimawandel.....	63
10.2.7.	Schutzwert Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung .....	64
10.2.8.	Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter .....	66
10.2.9.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	67
10.2.10.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen .....	67
10.2.11.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall).....	67
10.2.12.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	68
10.3.	Gegenüberstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung .....	68
11.	BETROFFENHEIT VON NATURA 2000 - GEBIETEN UND EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTER ARTEN .....	70
12.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	71
12.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	71
12.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	71
12.3.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	76
13.	SONSTIGE ANGABEN .....	76
13.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	76
13.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	76
13.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht).....	77

**Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fa. Jakob Winter (www.jakob-winter.com).....	7
Abbildung 2:	Standortkonzeptskizze, Übersichtslageplan, rewa Planungsgesellschaft mbH Lichtenstein/Sa. ....	8
Abbildung 4:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz) .....	14
Abbildung 5:	Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 22.08.2023 .....	20
Abbildung 6:	Lage im Raum (rapis Bauleitplanung) .....	21
Abbildung 7:	Firma Jakob Winter, Bestandsgebäude, Blick Richtung Süd Firma Jakob Winter, Bestandsgebäude, Blick Richtung Nord Vorhabengebiet an der Satzunger Hauptstraße Geltungsbereich; Blick Richtung Nordost nördlicher Geltungsbereich geplante Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches (Foto SCZ, 02.07.2023) .....	22
Abbildung 8:	Schutzgebiete und –güter (Landratsamt Erzgebirgskreis).....	23
Abbildung 9:	Schleppkurvennachweis, rewa Planungsgesellschaft mbH.....	27
Abbildung 10:	Aufmaß Rückhaltebecken, GTW-Bau S. Uhlig (18.02.2019) .....	36
Abbildung 13:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 12 Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz) .....	46
Abbildung 14:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz) .....	47
Abbildung 15:	Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte BK50 grün: Moorböden bzw. Erd- und Malmneidermoore (KVu) grau: Stauwasserböden (BB-SS) blau: Gleye (GG).....	58
Abbildung 16:	Landschaftsgliederung, Karte 7, Regionalplan Region Chemnitz, 2023 .....	65
Abbildung 17:	Natura 2000 grüne Schraffur: FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes graue Schraffur: SPA-Gebiet (iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG).....	70

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich).....	68
Tabelle 2:	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	69
Tabelle 3:	Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	71
Tabelle 4:	Ausgangswert und Wertminderung der Biotoptypen.....	74
Tabelle 5:	Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich .....	75

## Anlagen

- Anlage 1: SPA-Verträglichkeitsvorprüfung zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner, Stand 13.10.2022)
- Anlage 2: Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner, Stand 13.10.2022)
- Anlage 3: Hydrologische Analyse zum Bauvorhaben der Jakob Winter GmbH im Marienberg, Ortsteil Satzung (Hydrotopio – Büro für Wasser und Landschaft, Dresden)
- Anlage 4: Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes Versickerung von Niederschlagswasser Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße im Ortsteil Satzung (Geologisches Ingenieurbüro René Fleischer, Annaberg-Buchholz/OT Frohnau, Stand 02.07.2024)

## Teil A: Begründung

### 1. Anlass der Planung

#### 1.1. Planungserfordernis für die Erstellung eines Bebauungsplanes

Die Firma Jakob Winter gehört nach eigenen Angaben zu den führenden Herstellern von Musikinstrumenten-, Waffen- und Spezialkoffern sowie von Kunststoff-Formteilen für die Möbelindustrie. Die Firma Jakob Winter GmbH ist aktuell an zwei Standorten vertreten (Marienberg, Rüsselsheim am Main). Seit dem Neubau der neuen Logistikhalle 2019 wurden Produktion und Versand komplett ins Erzgebirge verlagert. In Hessen befindet sich nur noch die Verwaltung des Verpackungsspezialisten.



Abbildung 1: Fa. Jakob Winter ([www.jakob-winter.com](http://www.jakob-winter.com))

Inzwischen besteht erneut Erweiterungsbedarf. Einhergehend mit dieser Maßnahme sollen neue Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte geschaffen werden. Die Stadt Marienberg strebt die Errichtung einer ca. 1,0 ha großen Gewerbefläche auf einem Teilbereich der Flurstücke 977/8 und 977/10 Gemarkung Satzung an. Dabei soll die unbebaute Fläche einer angemessenen Nutzung (Neubau einer Produktions- und Lagerhalle) für Gewerbe zugeführt werden. Die Erschließung ist über die öffentlich gewidmete Satzunger Hauptstraße gesichert. Geplant ist eine LKW-Zufahrt im Nordwesten der Vorhabenfläche.

Insbesondere aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes wurden bereits eine hydrologische Analyse, eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung sowie ein Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Winter erarbeitet. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Bereich der Vorhabenfläche ein Umzonierungverfahren zum Naturpark Erzgebirge / Vogtland von Schutzzonen II in die Entwicklungszone durchgeführt (Bekanntmachung vom 17.09.2024).

Auch eine Standortkonzeptstudie zur Einordnung des Gebäudes, aber auch zur Darstellung einer möglichen Erschließung oder von Grünflächen wurde bereits erstellt (rewa Planungsgesellschaft mbH).

Insbesondere da das geplante Umzonierungsverfahren noch bis zur Entwurfs-erstellung des Bebauungsplanes ergebnisoffen war, wurde entschieden die Konkre-tisierung der Ausführungsplanung für die Standorterweiterung (Hochbau) erst fortzu-führen nachdem Baurecht besteht.



## 1.2. Planungsziele und -zwecke

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 22. August 2023 durch den Stadtrat der Stadt Marienberg der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Folgende Planungsziele werden weiterhin verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung und Umstrukturierung der Betriebsfläche der Firma Jakob Winter GmbH.
- Erweiterung der Produktionshalle. Als Unternehmen ist es erforderlich, kurzfristig auf Entwicklungen am Markt reagieren zu können.
- Bündelung der Produktionskapazität: Dies hat positive Auswirkungen auf die interne Logistik, die Wirtschaftlichkeit sowie ökologische Aspekte.
- Schaffung eines Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.

## 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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

#### 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 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

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

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

## 2.2. Planverfahren

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde der Stadtrat der Stadt Marienberg über die Erarbeitung des Bebauungsplanes im Regelverfahren informiert. Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben u.a., da die Firma Jakob Winter ein wichtiger Arbeitgeber der Stadt Marienberg ist. Die Betriebserweiterung trägt wesentlich zur Sicherung des Firmenstandortes bei. Der Stadtrat hat somit beschlossen, für den betroffenen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss für diese städtebauliche Planung gefasst.

Nicht in jedem Fall, in dem die Gemeinde Planungskosten vermeiden oder die Planung beschleunigen will, muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Bindungen hinsichtlich der Realisierung eines Projektes können in vielen Fällen auch ergänzend zu einem üblichen Bebauungsplan vertraglich vereinbart werden, insbesondere dann, wenn das Projekt von anderen Leistungen der Gemeinde, z.B. einem Grundstücksverkauf oder der Herstellung von Erschließungsanlagen, abhängig ist. Dies kann auch für einen Investor von Vorteil sein, da zwar Baurecht erreicht werden soll, aber die Grundstücksfragen noch nicht geklärt sind.

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

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

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht durch den Stadtrat der Stadt Marienberg
- Beschluss zur Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen
- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurfs mit Umweltbericht nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und des Umweltberichts durch den Stadtrat der Stadt Marienberg
- Beschluss zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen

- Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung des Entwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungsexemplars mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
- Ausfertigung des Planes
- Bekanntmachung der Genehmigung im Internet und Bereithalten des Planes mit Begründung, Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung
- Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Der Stadtrat der Stadt Marienberg hat am 04.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ beschlossen. Zum Vorentwurf wie auch zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt:

#### Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Sächsisches Oberbergamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Chemnitz
- Stadtverwaltung Marienberg, Straßenverkehrsbehörde
- IHK Industrie- und Handelskammer, Regionalkammer Chemnitz
- Handelsverband Chemnitz
- Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW)
- Stadtverwaltung Marienberg, Amt für Abwasserentsorgung und Tiefbau
- Zweckverband Fernwasser Südsachsen, Chemnitz
- Zweckverband Abfallwirtschaft
- GASCADE Gastransport GmbH
- MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- inetz GmbH
- Energieversorgung Marienberg GmbH (EVM)
- Stadtwerke Marienberg GmbH (SWM)
- 50Hertz Transmission GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Antennengemeinschaften ERZNET AG
- Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Freiberger Mulde/Zschopau
- Zweckverband Naturpark Erzgebirge/ Vogtland

Nachbargemeinden:

- Stadtverwaltung Pockau-Lengefeld
- Stadtverwaltung Wolkenstein
- Gemeindeverwaltung Großrückerswalde
- Gemeindeverwaltung Mildenaу
- Stadtverwaltung Olbernhau
- Stadtverwaltung Jöhstadt

Der Bebauungsplan wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB zweimal veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Die Stadt Marienberg beschließt anschließend den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Nach ersten Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange wurden 2022 vor dem Bebauungsplanverfahren

- eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung (Umweltplanung Marko Eigner)
- ein Artenschutzgutachten (Umweltplanung Marko Eigner)
- eine hydrologische Analyse zum Bauvorhaben der Jakob Winter GmbH im Marienberg, Ortsteil Satzung (Hydrotopio – Büro für Wasser und Landschaft, Dresden)
- ein Versickerungsgutachten (Geologisches Ingenieurbüro René Fleischer, Annaberg-Buchholz/OT Frohnau)

erarbeitet.

### 2.3. Rechtsverhältnisse

Da die Ergänzungsfläche Flurstück 977/8 Gemarkung Satzung durch die Firma Jakob Winter käuflich erworben werden kann, besteht eine sofortige Zugriffsmöglichkeit und die Erschließung kann so gesteuert werden, wie aktueller Bedarf vorliegt. Es wird kein öffentlicher Raum beplant.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages des Investors mit der Stadt Marienberg erfolgt zur Sicherung der geplanten Planungsleistungen. Auch die erforderlichen Erschließungsverträge zum Anschluss an die Medien zur Ver- und Entsorgung werden von der Firma Jakob Winter eigenverantwortlich abgeschlossen. Die dazu erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen werden vom Investor beigebracht.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt weiterhin ausschließlich von der öffentlich gewidmeten Satzunger Hauptstraße Straße sowie als Grundstückszufahrt direkt in das vorhandene Betriebsgelände. Es werden keine neuen öffentlichen Straßen oder Straßenteile geplant und errichtet.

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

#### 3.1. übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP) und dem Regionalplan Region Chemnitz RPI RC (rechtskräftig seit dem 23.01.2025).

##### **Landesentwicklungsplan Sachsen**

###### **Siedlungsentwicklung**

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrs-zwecke soll in allen Teilläumen Sachsens vermindert werden.

→ Durch die Planungen werden geringfügig Freiflächen (ca. 1 ha) in Anspruch genommen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bereits vorhandene Zuwegung.

**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.

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

→ Die Erweiterung des Gewerbestandortes Satzunger Hauptstraße stellt eine Ergänzung des bestehenden Gewerbestandorts dar. In der Gesamtbe-trachtung des Siedlungsbildes stellt die geplante Bebauung einen sinnvollen Abschluss des Siedlungskörpers dar; damit wird dieser Bereich städtebaulich abschließend ausgeformt.

Durch die Planungen werden nur in geringem Maße Freiflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um Flächen des bestehenden Unternehmens sowie um Grünland. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden festgesetzt.

###### **Wirtschaftsentwicklung**

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

→ Das Unternehmen „Jakob Winter GmbH“ ist ein wichtiger Arbeitgeber der Stadt Marienberg. Eine Erweiterung ist geplant und soll am bestehenden Standort ermöglicht werden.

##### **Regionalplan Region Chemnitz**

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Region Chemnitz“ ist seit dem 23.01.2025 der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet.

### Karte 1.1 Raumnutzung

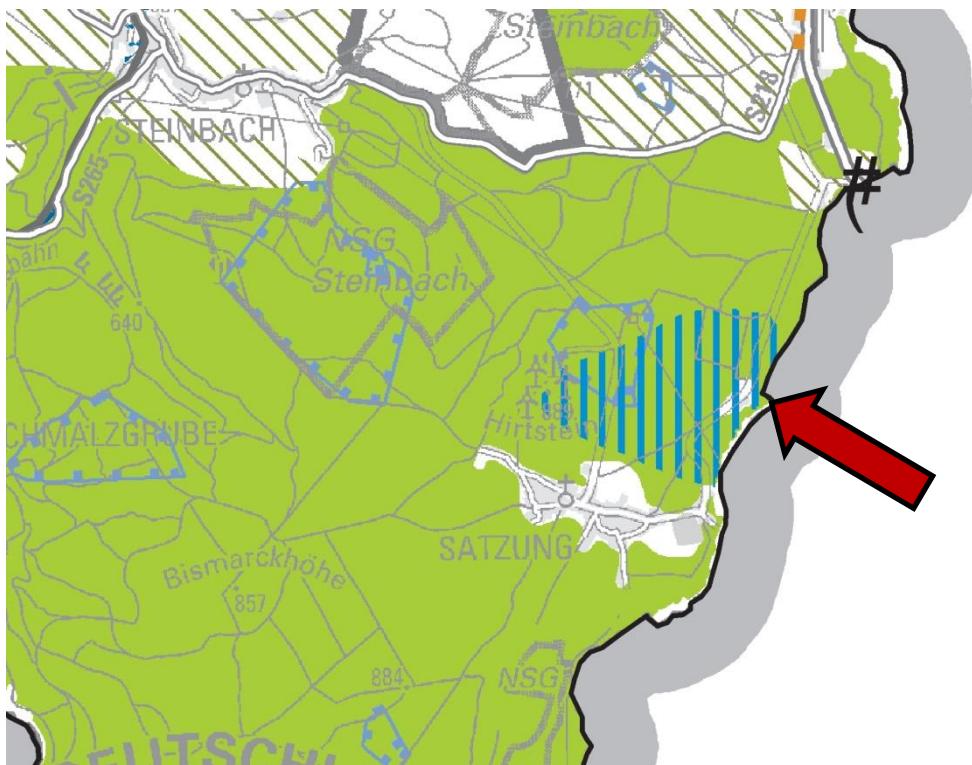


Abbildung 3: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert im Süden und Norden ein in Karte 1.1 "Raumnutzung" RPI-S RC festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, welches bereits in Karte 2 "Raumnutzung" des rechtskräftigen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge als Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) festgelegt wurde. Zusätzlich ist an diesem Standort ein Vorranggebiet Wasserversorgung (Regionalplan Kap. 2.2.3, Z 2.2.3.1) ausgewiesen.

- 2022 wurde zum Vorhaben ein Gutachten erarbeitet um die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Hydrologie zu untersuchen und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Hydrologie vorzuschlagen.

### Regionale Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

- Erschlossene Gewerbegebiete bzw. Brachen in der gewünschten Größenordnung befinden sich nicht in Satzung. Geplant ist die Weiterentwicklung / Erweiterung der ortsansässigen Firma Jakob Winter GmbH.

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

- Im Bebauungsplan sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

### **Energieversorgung und erneuerbare Energien**

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

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

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

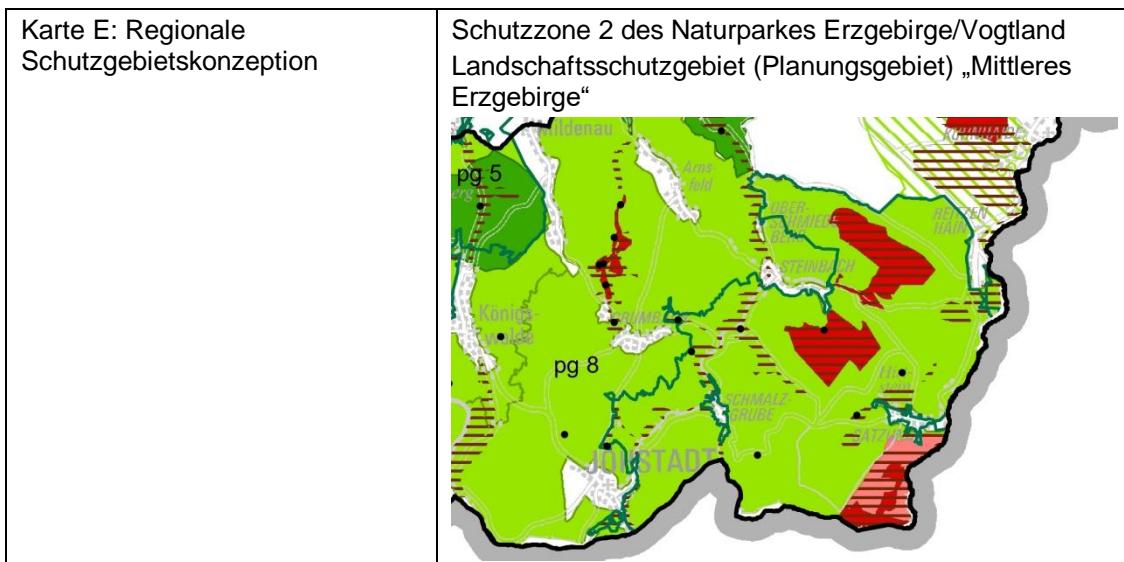
- Am Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße sind Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt.

### **Karten Regionalplan Region Chemnitz**

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche (siehe auch Umweltbericht)
Karte 1: Raumnutzung	Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz tangiert im Süden und Norden die Vorhabenfläche
Karte 2: Siedlungswesen	Gemeinde mit Bestandteilen des UNESCO-Welterbes der "Montanregion Erzgebirge / Krušnohoří" bzw. assoziierten Objekten der "Montanregion Erzgebirge / Krušnohoří"
Karte 3: Raumstruktur	Mittelzentrum Marienberg Gemeindefunktion Verteidigung Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse

Karte 4 Tourismus	Naturpark „Erzgebirge-Vogtland“ Gemeindeteil mit Erholungsfunktion Grenzübergang
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf	Grenznahe Gebiete
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	---
Karte 7: Landschaftsgliederung	Oberes Mittelerzgebirge
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz	Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart Regional bedeutsamen landschaftsbildprägenden Erhebung "Satzung Kühnhaider Hochfläche/ Hirtstein" Hochfläche / Plateau „Wiesenlandschaft um Satzung“
Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
Karte 10: Besondere Bodenfunktionen	Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion Böden mit hoher Klimaschutzfunktion
Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Moore, organische Nassstandorte und Moortypische Biotope Großflächige Gebiete mit stark saurem Boden Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung
Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	Europäisches Vogelschutzgebiet Offenlandlebensräume / Brut und Rast
Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse	Relevante Räume
Karte 14: Siedlungsklima	---
Karte 15 Tierhaltungsstandorte	---

Landschaftsrahmenplanung	Anmerkungen
Karte A: Kernflächen des übergreifenden Biotopverbundes	Elemente des großräumig übergreifenden Biotopverbundes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz, Kernfläche
Karte B: Unzerschnittene verkehrsarme Räume	Gebiet mit unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen ( $40 \leq 70 \text{ km}^2$ ) mit einer besonders hohen Wertigkeit gem. LEP
Karte C: unzerschnittene naturnahe Waldkomplexe	Wald angrenzend
Karte D: Landschaftsbildegheiten	Wald-Feld-Wechsellandschaft, strukturreiches Offenland Schutzbedürftiger Bereich für das Landschaftsbild / Landschaftserleben



#### **Fazit:**

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

Die Ziele und Hinweise zur Freiraumstruktur werden im Umweltbericht, Kapitel 9.3 beschrieben.

### **3.2. vorhandene gemeindliche Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Marienberg liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Stadt sieht vor einen Flächennutzungsplan mittelfristig zu erstellen. Somit hat Marienberg unter Beachtung der Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 4 BauGB den Freiflächenschutz zu beachten und den Bedarf an einem zusätzlichen Gewerbestandort nachzuweisen. Der erkannte Bedarf wird als dringlich eingeschätzt, weshalb das Verfahren für einen vorzeitigen Bebauungsplan zu führen ist. Damit besteht Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### **3.3. erforderliche, ergänzende Fachplanungen**

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

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

#### **SPA-Verträglichkeitsvorprüfung zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner) – Anlage 1**

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke befinden sich im SPA-Gebiet „Erzgebirgskamm bei Satzung“ (Landesinterne Nr.: 71, EU-Meldenummer 5345-452). Gemäß § 4 der Schutzgebietsverordnung des SPA "Erzgebirgskamm bei Satzung" ist ausschließlich die Nutzung bestehender Gebäude und sonstiger Einrichtungen zulässig.

Westlich in ca. 650 m Entfernung der betroffenen Flurstücke befindet sich das Teilgebiet „Satzung, Steinbacher Straße Ost“ des FFH-Gebietes „Bergwiesen um Rübenau, Kühnheide und Satzung“ (Landesinterne Nr.: 262, EU-Meldenummer: 5345-306). Außerdem befindet sich das Gebiet im Naturpark „Erzgebirge/ Vogtland“ (Anmerkung SCZ: Umzonierung von Schutzzone II in die Entwicklungszone ist inzwischen erfolgt).

Aufgrund der zu erwartenden projektspezifischen Wirkungen stellt die Erweiterung des Firmengeländes ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete zu prüfen ist.

Das SPA-Gebiet und seine Erhaltungsziele werden beschrieben und mögliche Beeinträchtigungen der Bestandteile des Schutzzweckes des SPA-Gebietes prognostiziert. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des prüfungsrelevanten SPA-Gebietes Erzgebirgskamm bei Satzung“ und der dort vorkommenden wertbestimmenden Vogelarten praktisch vollständig auszuschließen bzw. können leicht vermieden werden.

**Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Jakob Winter GmbH auf den Flurstücken 977/10 sowie 977/8 der Gemarkung Satzung (Umweltplanung Marko Eigner) – Anlage 2**

Es ist aufgrund behördlicher Forderungen eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände durchzuführen. Dabei sollen die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien untersucht werden. Alle europäischen Vogelarten sind nach BNatSchG besonders oder teilweise sogar streng geschützt.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wird ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ durch das Büro Umweltplanung Marko Eigner erarbeitet.

Der Untersuchungsumfang im Erfassungszeitraum 2022 umfasst im Einzelnen:

**Erfassung von Brutvögeln**

Die Dokumentation von Brutvögeln erfolgte an drei Begehungen. Die Vogelarten wurden mittels Sichtbeobachtung und Verhören erfasst. Die Arten wurden punktgenau verortet, um bei der Auswertung Rückschlüsse auf die Anzahl der besetzten Reviere zu ziehen. Auf Basis von Präsenz im Gebiet sowie des Verhaltens der Tiere wurde der Brutstatus nach SÜDBECK et al. (2005) sowie die Lage der theoretischen Reviermittelpunkte ermittelt.

**Erfassung von Fledermäusen**

Die Erfassung der Fledermausaktivität erfolgte an drei Begehungen des Geländes mittels Bat-Detektoren (Batlogger M der Firma Elekon AG) in Nächten mit geeigneter Witterung. Die aufgenommenen Rufsequenzen der Bat-Detektoren wurden mit dem Programm Batexplorer der Firma Elekon AG ausgewertet.

**Erfassung von Amphibien**

Die Dokumentation von Amphibien erfolgte an 2 Begehungen. Dabei wurde vor allem die Frühjahrswanderung untersucht. Es wurde die Fläche nach Amphibien abgesucht. Weiterhin wurde das Gewässer südlich der Eingriffsfläche nach Laich und Kaulquappen untersucht.

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

**Hydrologische Analyse zum Bauvorhaben der Jakob Winter GmbH in Marienberg, Ortsteil Satzung“ (Hydrotopio - Büro für Wasser und Landschaft, Karin Keßler)- Anlage 3**

Im Umfeld der Vorhabenfläche befinden sich mehrere geschützte Biotope. Insbesondere die nässegeprägten Biotope wie die als Nasswiese und Großseggenried kartierte Fläche östlich oder der Moorkörper Distelfleck nördlich der geplanten Halle könnten durch eine veränderte Wasserspeisung beeinträchtigt werden. Im Gutachten wurden die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die Hydrologie untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Hydrologie vorgeschlagen.

Es werden zwei Möglichkeiten der Nutzung des auf der versiegelten Fläche anfallenden Niederschlagwassers bzw. Drainagewassers aufgeführt: die dezentrale Versickerung vor Ort mittels Mulden-Rigolen-Versickerung und die Einleitung in den Moorkörper Distelfleck. Insbesondere da für eine Einleitung in den Moorkörper weitere zeit- und kostenintensive Untersuchungen notwendig werden, favorisiert die untere Naturschutzbehörde eine Mulden-Rigolen-Versickerung. Diese ermöglicht eine naturnahe Versickerung des Wassers, welches dann wiederum den nässegeprägten, gesetzlich geschützten Biotopen Nasswiese, Kleinseggenried und Großseggenried zur Verfügung steht.

**Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes Versickerung von Niederschlagswasser Erweiterung Gewerbestandort Satzung Hauptstraße im Ortsteil Satzung – Anlage 4**

Im Zusammenhang mit dem Neubau einer Produktions- und Lagerhalle der Firma Winter war die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Mittels Versickerungsanlage sollte das anfallende Dachwasser des potentiellen Neubaus in den Untergrund eingeleitet werden. Die Jakob Winter GmbH beauftragte das Geologische Ingenieurbüro René Fleischer, Frohnau, mit der Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes am Standort der geplanten Anlage und deren überschlägigen Dimensionierung.

Die Ergebnisse der am Standort durchgeföhrten Infiltrationsversuche bescheinigen eine ausreichende Durchlässigkeit zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind insofern gegeben, dass der Untergrund am Standort als aufnahmefähig bezeichnet werden kann. Der Abstrom des eingeleiteten Wassers erfolgt in Ost- Richtung.

Nachteilig wirkt sich am Standort jedoch der mit 1,2 m geringe Grundwasserflurabstand aus. Bei frostfreier vertikaler Einordnung der Versickerungsanlage ist der geforderte Mindestabstand von 1,0 m zwischen Rigolensohle und höchstem zu erwartenden Grundwasserstand nicht gegeben.

Um der Forderung nach dem genannten Mindestabstand zur Grundwasser-OK zu entsprechen, wäre die Rigolensohle in einer Tiefe von 0,2 m unter Bestands-GOK einzurichten und das Bestandsgelände mind. 2 m hoch aufzufüllen (Rigolenhöhe 1 m + 1 m Überschüttung zur Gewährleistung Frostsicherheit Rigole). Zudem müssten Mutterboden und schwach bis sehr schwach durchlässiger Hanglehm bis zur OK Hangschutt (ca. 1,0 m unter Bestands-GOK) vollständig durch ein geeignetes Kies-Sand-Gemisch mit einer Durchlässigkeit  $k_f > 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  ausgetauscht werden.

Dies erscheint fachlich und wirtschaftlich als nicht zielführend. Der Gutachter empfiehlt anfallendes Niederschlagswasser auf angrenzenden Freiflächen zu versickern. Alternativ ist die Option einer Muldenversickerung zu prüfen.

Zwischenzeitlich wurden die wasserrechtlichen Sachverhalte zur Regenwasserversickerung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Siedlungswasserwirtschaft geprüft und beurteilt. Der Sickertest wurde fachlich rechnerisch bestätigt. Da eine direkte Einleitung des Niederschlagwassers in das Grundwasser nicht gestattet ist, wird vorgeschlagen eine Einleitung über den vorhandenen Teich, Flurstück 977/10 der Gemarkung Satzung und in das Grenzgewässer Schwarze Pockau zu prüfen.

## 4. Örtliche Situation / Beschreibung des Plangebietes

### 4.1. Plangrundlage

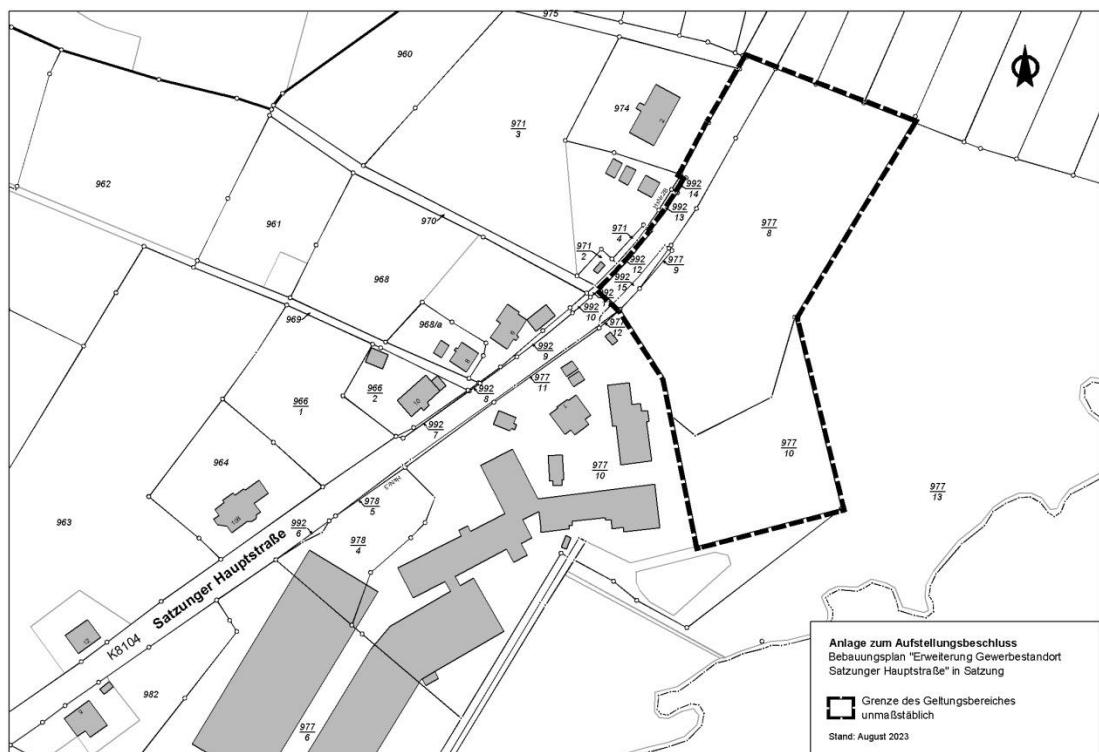


Abbildung 4: Anlage zum Aufstellungsbeschluss vom 22.08.2023

Als Plangrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte ALK. Die konkrete Vermessung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

### 4.2. Lage des Plangebietes

Satzung ist ein Ortsteil der sächsischen Stadt Marienberg im Erzgebirgskreis. Satzung liegt etwa 12 Kilometer südlich von Marienberg im Erzgebirge an der deutsch-tschechischen Grenze. Ausgedehnte Waldgebiete riegeln den Ort auf deutscher sowie auf tschechischer Seite gegenüber seinen Nachbarorten ab. Etwa 1 Kilometer nördlich des Ortszentrums liegt der 891 m ü. NN hohe Hirtstein, etwa 4 Kilometer süd-südwestlich, auf tschechischer Seite liegt der 993 m hohe Haßberg. Die östlich verlaufende Schwarze Pockau markiert hier gleichzeitig die Staatsgrenze. Durch den Ort führt die Kreisstraße 8104, welche Anschluss an die nördlich verlaufende Staatsstraße 218 Reitzenhain - Steinbach gewährleistet.

Nachbarorte sind Steinbach, Reitzenhain, Schalzgrube und auf tschechischer Seite Kryštofovy Hamry und Hora Svatého Šebestiána (wikipedia.de).

#### 4.3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich nördlich der Ortslage von Satzung an der Satzunger Hauptstraße, im Anschluss an die bestehende Firma Jakob Winter auf den Flurstücken 977/8 und 977/10 der Gemarkung Satzung.



Abbildung 5: Lage im Raum (rapis Bauleitplanung)

Die geplante neue Halle befindet sich am östlichen Hangfuß des Hirtsteins, nahe der Schwarzen Pockau, die das Gebiet nach Norden entwässert. Westlich der beiden Flurstücke verläuft die Satzunger Hauptstraße, im Norden befindet sich der Moorkörper Distelfleck, im Osten eine Nasswiese bzw. ein Großseggenried, an die sich der Grenzfluss Schwarze Pockau anschließt (geschützte Biotope). Im Süden wird die Fläche durch ein Stillgewässer bzw. den geschützten Biotopen begrenzt. Die Bestandsgebäude der Firma Jakob Winter grenzen südwestlich an die beiden Flurstücke an.

#### 4.4. Beschaffenheit / Nutzungen des Planbereiches

Morphologisch befindet sich der Standort des Bebauungsplanes auf einer flach nach Südosten abfallenden Fläche. Das Bebauungsplangebiet übergreift den Höhenbereich zwischen ca. 792 m ü NN im Norden am Moorkörper Distelfleck und ca. 799 m ü NN im Westen an der Satzunger Hauptstraße. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist flächendeckend mit einer Grasnarbe bedeckt (Wirtschaftsgrünland). Eine kleine Baumgruppe befindet sich östlich der vorhandenen Firmengebäude. Die Logistikanbindung erfolgt über die Satzunger Hauptstraße.



Abbildung 6: Firma Jakob Winter, Bestandsgebäude, Blick Richtung Süd  
Firma Jakob Winter, Bestandsgebäude, Blick Richtung Nord  
Vorhabengebiet an der Satzunger Hauptstraße  
Geltungsbereich; Blick Richtung Nordost  
nördlicher Geltungsbereich  
geplante Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches (Foto SCZ, 02.07.2023)

#### 4.5. Schutzgebiete

##### Naturschutz, Betroffenheit von Natura 2000

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

Der Bebauungsplan ist auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen (§ 34 BNatSchG).

Die Vorhabenfläche befindet sich im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Erzgebirgskamm bei Satzung“ (Landesinterne Nr.: 71, EU-Meldenummer 5345-452). Das Umzonierungsverfahren Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“ von Schutzzone II in die Entwicklungszone ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Westlich in ca. 500 m Entfernung der betroffenen Flurstücke liegt das Teilgebiet „Satzung, Steinbacher Straße Ost“ des FFH-Gebietes „Bergwiesen um Rübenau, Kühnheide und Satzung“ (Landesinterne Nr.: 262, EU-Meldenummer: 5345-306).

Wie mit der unteren Naturschutzbehörde am 26.01.2021 besprochen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Erzgebirgskamm bei Satzung“ (Anlage 1), ein Artenschutzfachbeitrag (Anlage 2) und ein hydrologisches Gutachten (Anlage 3) erstellt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG i. V. m. § 22 Sächsisches Naturschutzgesetz ist nach überschlägiger naturschutzfachlicher Prüfung im vorliegenden Fall entbehrlich.

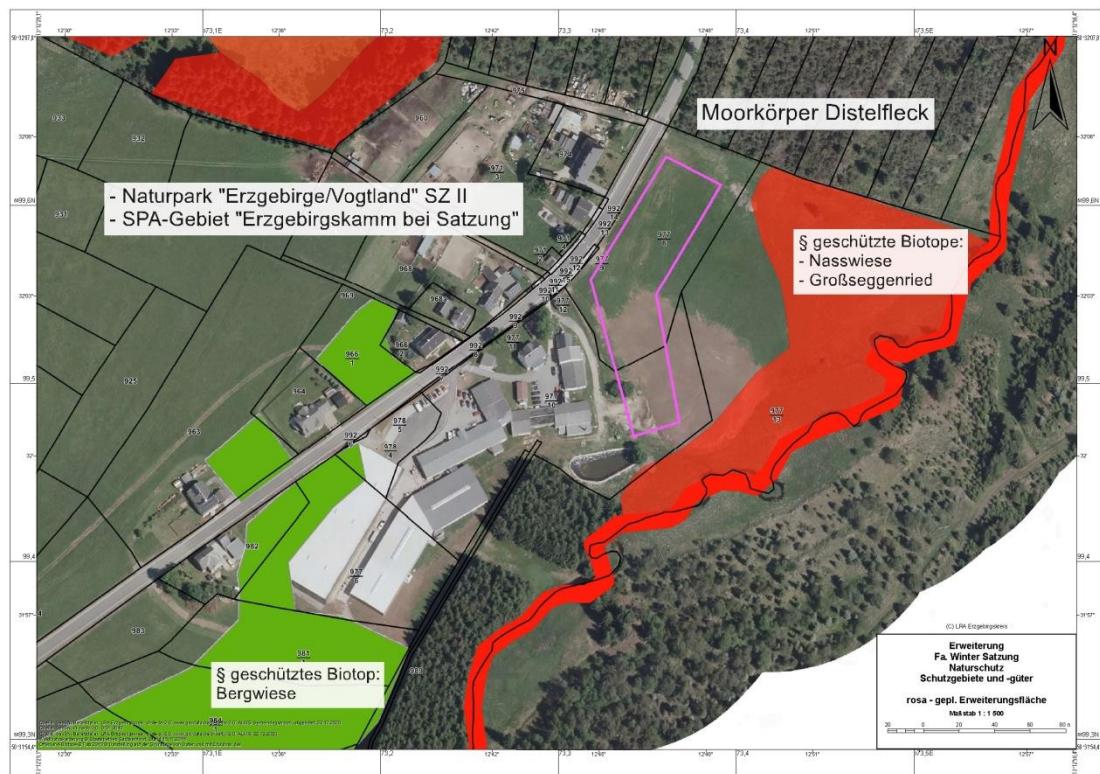


Abbildung 7: Schutzgebiete und –güter (Landratsamt Erzgebirgskreis)

Im Umfeld befinden sich auch mehrere geschützte Biotope. Insbesondere die nässegeprägten Biotope wie die als Nasswiese und Großseggenried kartierte Fläche östlich oder der Moorkörper Distelfleck nördlich der geplanten Halle könnten durch eine veränderte Wasserspeisung beeinträchtigt werden.

Für die Umzonierung aus Schutzzone II in die Entwicklungszone des Naturparks wird durch die Stadt Marienberg als zuständige Kommune im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan ein Antrag gestellt.

### **Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt in keinem derzeit festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellschutzgebiet, es befindet sich jedoch im Einzugsgebiet des Tiefbrunnens Satzung (Hy Rzh 1/94). Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen wird sich der Planbereich zukünftig in der hydrogeologisch erforderlichen Schutzzone III befinden. Der Betreiber des Tiefbrunnens Satzung ist die Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet UEG an der Schwarzen Pockau wird durch das Vorhaben nicht berührt.

### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neuzeitliche Hauswirtschaft [D-58480-02]).

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

## **4.6. Umweltverhältnisse**

Die Umweltverhältnisse werden im Umweltbericht näher betrachtet.

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

Geplant ist eine Erweiterung des Gewerbestandortes an der Satzunger Hauptstraße in Marienberg, OT Satzung. Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über die Kreisstraße K 8104 (Satzunger Hauptstraße). Durch Festsetzungen trägt die städtebauliche Planung dazu bei, die künftigen Nutzungen verträglich in die Umgebung einzubinden.

## **5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig dem Investor 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**

Die Stadt Marienberg beabsichtigt einen Bereich im Norden des Ortsteils Satzung an der Satzunger Hauptstraße als Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung dient insbesondere der Erweiterung eines vorhandenen ortsansässigen Betriebes (Firma Jakob Winter GmbH).

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO können sehr unterschiedliche Funktionen wahrnehmen und ein entsprechend unterschiedliches Erscheinungsbild aufweisen.

Zulässig im Bebauungsplangebiet „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ ist dabei die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Weiterhin sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außerdem erfolgt innerhalb des Gewerbegebietes GEe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen, da nach geltendem Baurecht die Errichtung der Freiflächenanlagen nicht gegen die Nutzungsgrundsätze in Gewerbegebieten verstößt. Dies schließt jedoch die Errichtung der Anlagen auf Dächern und Fassaden nicht aus. Gemäß Ziel Z 3.2.3 des Regionalplanes „soll bevorzugt die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung [...] in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.“

Auf Grund des dezentralen Standortes sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerkbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist.

Aus der Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen entspricht dem Charakter einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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

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

Dabei ist ggf. eine Geräusch-Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen im Einwirkungsbereich der maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen. Textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan sind aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Ausnahmsweise kann eine höhere Geschosszahl zugelassen werden, wenn diese die zugelassene Gebäudehöhe nicht überschreitet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 13,0 m Oberkante Gebäudehöhe festgesetzt; bezogen auf 796,5 m üNN (bezogen auf den derzeitigen Vermessungsstand zum Baufeld).

Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m für Photovoltaikanlagen zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzugschächte...) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig. Mit der Beschränkung der maximalen Gebäude-/ Lagerhöhe wird das Ziel verfolgt, die Errichtung größerer Baukörper zu verhindern. Die zulässige Gebäudehöhe beachtet die technologischen Erfordernisse des investierenden Unternehmens.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 140 m begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Grundstücken gilt § 6 SächsBO. Die Baugrenze entlang der Verkehrsfläche wurde so festgesetzt, dass negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum ausgeschlossen werden. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

Im Norden grenzt eine Waldfläche direkt an das Plangebiet an (Moorkörper Distelfleck). Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die gesetzliche Regelung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG gilt auch für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppenüberdachungen und Dachvorsprünge. Die Baugrenze im Anschluss an die Waldfläche, Flurstück 977/8 Gemarkung Satzung berücksichtigt den erforderlichen Waldabstand.

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

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen soll die Verkehrsanbindung des Vorhabens an die öffentliche Straßenfläche geregelt werden. Der Anschluss des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bereich der Satzunger Hauptstraße zulässig. Es ist maximal eine Grundstückszufahrt festgesetzt. Diese befindet sich in einem sehr langgezogenen Kurvenverlauf an der Außenseite. Die Zuwegung wird nach den entsprechend gültigen Regeln errichtet. Aktuell sind nach beiden Seiten keine Sichthindernisse vorhanden und der herannahende Verkehr entsprechend dem Kurvenverlauf schon von weitem erkennbar.

Für die Mitarbeiter des ansiedelnden Gewerbes werden ausreichend Stellflächen geschaffen, so dass ein Halten und Parken auf der Kreisstraße ausgeschlossen wird. Die Stellplätze werden so angelegt, dass sie über diese Grundstückszufahrt erreichbar sind.

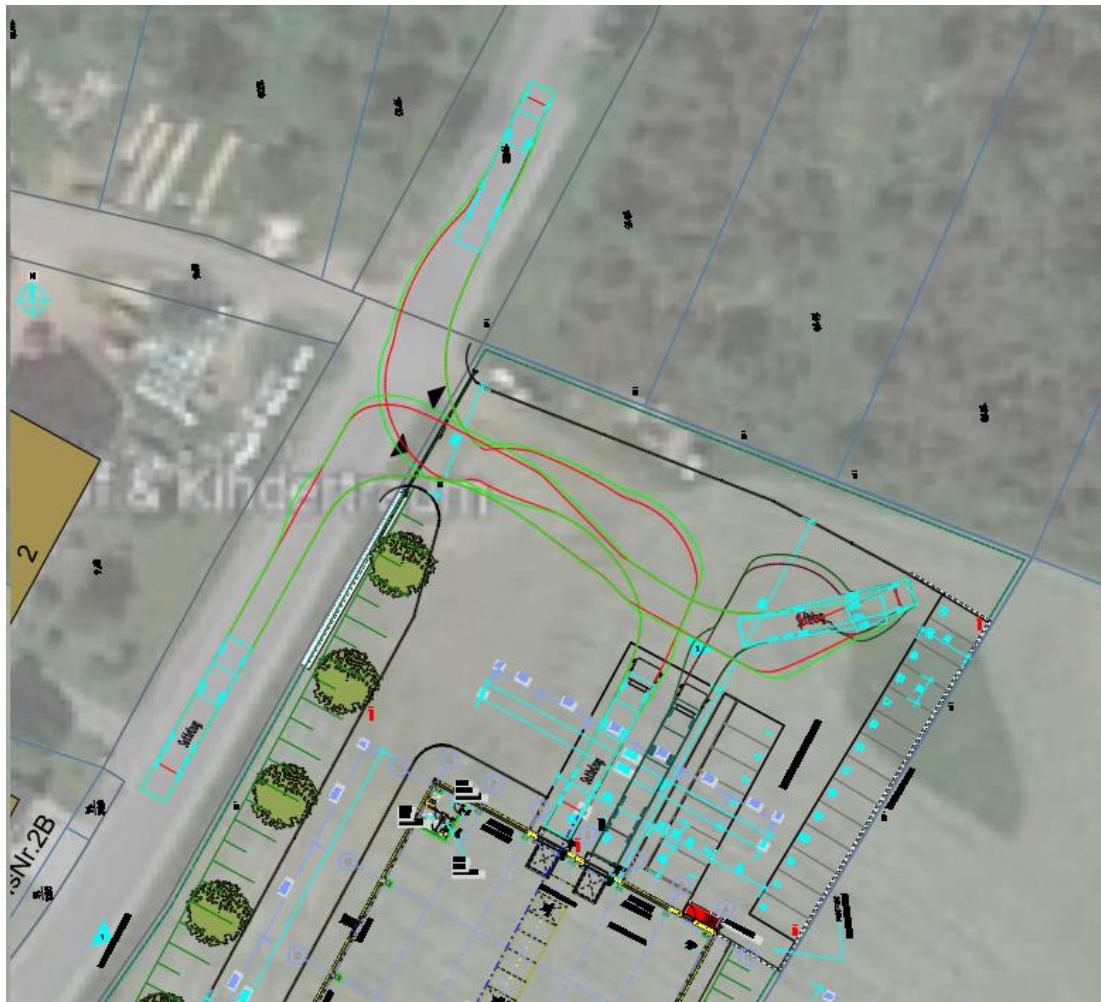


Abbildung 8: Schleppkurvennachweis, rewa Planungsgesellschaft mbH

Bei der Errichtung/Änderung der Zufahrt hat der Erlaubnisnehmer gemäß § 18 Abs. 4 SächsStrG darauf zu achten, dass sowohl die Errichtung als auch die Unterhaltung der Zufahrt den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, also letztlich mit der Errichtung der Anbindung keinerlei nachteilige Auswirkungen für die Straßenbauverwaltung verbunden sind. Die Aufstellfläche der Haltstelle an der Satzungen Hauptstraße darf durch Bautätigkeiten in ihrer Funktion und Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden.

Um nachträgliche straßen(bau-)rechtliche Anordnungen auf Grundlage des § 22 Abs. 3 SächsStrG in Verbindung mit § 18 Abs. 4 Satz 1 bzw. 2 SächsStrG und § 20 SächsStrG zu vermeiden, hat der jeweilige Antragsteller (Bauherr) den Straßenbaulastträger als Eigentümer der Kreisstraße insbesondere zu seinen eigenen Gunsten bereits vorab hinzuzuziehen, um entsprechende Forderungen bei der baulichen Ausführung berücksichtigen zu können.

Aus diesem Grund ist rechtzeitig vor der Realisierung der Zufahrt das Referat Straßen des Landratsamtes Erzgebirgskreis zu beteiligen um die entsprechenden baulichen Forderungen - insbesondere der genauen Dimensionierung- abzustimmen. Bereits im Vorfeld weist die Straßenverwaltung auf Folgendes hin:

- Im Sinne des § 18 Abs. 4 SächsStrG muss die bauliche Umsetzung bzw. der Eingriff im Straßenbereich den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Demzufolge ist für den zurückzugreifen, welcher die geltenden technischen Bestimmungen - insbesondere die RStO 12, ZTV A-StB 12, ZTV Asphalt-StB 07/13, M VA 2005 und ZTV Fug-StB 15 / TL Fug-StB 15 - umzusetzen weiß.
- Die Anbindung muss mit dem durchlaufenden Straßenzug annähernd einen rechten Winkel bilden, um ausreichende Sichtfelder zu gewährleisten (Punkt 6.3.9.3 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße - RAST 06 bzw. Punkt 6.6 Richtlinie für die Anlage von Landstraßen - RAL). Des Weiteren ist sie so zu gestalten, dass ein baulicher Eingriff erst in einem Mindestabstand von 0,75m - bezogen auf die Fahrbahnkante - erfolgt. Hierzu ist sich im Vorfeld sowie im Zuge der konkret angedachten Realisierung mit der Straßenmeisterei abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewährleistung der Anbindung keine Bestandsgarantie hinsichtlich der Ausgestaltung der Straße und des Umfangs der Grundstücksverbindung mit der Straße umfasst, d.h. es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf unveränderte Anbindung seines Grundstücks an die Straße. Darüber hinaus ist der Antragsteller mit der angedachten Errichtung der Grundstücksanbindung künftig für diese bis zum Schnittpunkt mit der Fahrbahndecke gemäß § 22 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 4 Satz 1 SächsStrG grundsätzlich unterhaltungspflichtig. Dies beinhaltet demnach auch die Anpassungspflicht bei Änderungen der Straße.

Gegebenenfalls weitere geplante bauliche Anlagen, auch Zäune, Pflanzen etc. dürfen - ungeachtet der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse der betreffenden Grundstücksteile - nur innerhalb der bislang beanspruchten Abstände respektive Flucht zum Fahrbahnrand errichtet werden, was letztlich einen Abstand von mindestens 2,50 m bedeutet.

In dem Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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.

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

Im Zuge der Vorplanungen wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt. Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf der Fläche des Gewerbegebietes. Das Oberflächenwasser wird in den vorhandenen Feuerlöschteich auf dem Flurstück 977/10 der Gemarkung Satzung und anschließend in das angrenzende Grenzgewässer (Schwarze Pockau) eingeleitet.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.

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

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

250 m nördlich des Flurstückes 977/8 befindet sich der zur Trinkwasserversorgung von Reitzenhain und Satzung notwendige Tiefbrunnen Satzung. In den Baugrundstücken liegt ein Stromkabel der Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW zum Tiefbrunnen. Dafür wurde 2005 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die Trasse darf auf einer Schutzstreifenbreite von 1 m nicht überfüllt, aufwendig bepflanzt oder überbaut werden.

### **erneuerbare Energien**

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch die Festsetzung eines Gebietes Rechnung getragen, in dem bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Das Gebäudeenergiegesetz ist zu beachten.

- Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik)
- Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser-Erzeugung für Heizung und Brauchwasser (Solarthermie)
- Wärmepumpe als Heizung (Nutzung von Erdwärme oder Wärmeenergie von Grundwasser oder Umwelt)

## **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **Gestaltung der Dächer**

Das Dach des Hauptgebäudes ist – angepasst an den Bestand – als Flachdach (Dachneigung 2° bis 5) zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammen zu fassen.

### **Gestaltung der Fassaden**

Die Fassaden sind – angepasst an den Bestand - in vertikale Streifen und großflächige Elemente zu gliedern. An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig.

### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind Stahlmaschengitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Maschendrahtzäune sind an den der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig. Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.

Einfriedungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Einriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

### **Werbeanlagen**

Außer den an der Fassade angebrachten Werbeanlagen ist nur eine weitere auf dem Dach des Gebäudes mit einer maximalen Gesamthöhe (Gebäude und Werbeanlage) von 15,0 m zulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt der Anlage.

## **5.3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise, Maßnahmen zum Artenschutz**

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

Wie bereits beschrieben wurde zusätzlich zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ ein Artenschutzgutachten erstellt. Für eine repräsentative Untersuchung werden die Artengruppen Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und abwechslungsreich zu bepflanzen. Der Eigentümer ist für die Grünordnung, zur Pflege sowie zum dauerhaften Erhalt der auf dem Grundstück vorgenommenen Anpflanzungen verantwortlich. Es sind die Arten der Pflanzenliste (Gehölze des Vorkommensgebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind Sträucher als Übergang zum angrenzenden Wald mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Strauchsymbbole sind nicht bindend.

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches ist insbesondere zur Aufwertung des Lebensraumes und des Niststättenangebotes eine artenreiche, extensiv genutzte Wiese (gebiets eigenes Saatgut, Ursprungsgebiet 8: "Erz- und Elbsandsteingebirge") zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Auf der Fläche sind mindestens fünf Sträucher zu pflanzen (Maßnahme Artenschutz).

Im Gewerbegebiet ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein kleinkroniger, gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) entlang der Satzunger Hauptstraße anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Baumreihe beträgt maximal 12,0 m; vom Fahrbahnrand ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Auch muss beachtet werden, dass die Sichtdreiecke zum Einfahren in den fließenden Verkehr (auch im Wachstumsverlauf) gewahrt bleiben. Es ist die Verwendung einer einheitlichen Baumart zu empfehlen, um den Eindruck eines durchgängig begrünten Straßenraumes zu erzielen.

Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen (siehe Maßnahme Artenschutz: zu entfernen den Gehölze sind im Verhältnis 1:3 neu zu pflanzen).

Die allgemeine Verkehrssicherheitspflicht bezüglich der auf seinem privaten Grundstück stehenden Bäume liegt beim Eigentümer. Dies gilt vor allem dann, wenn die Bäume neben oder nahe an Straßen stehen. Diese Verkehrssicherheitspflicht umfasst neben den notwendigen Maßnahmen zur Herbeiführung und Erhaltung eines für den Straßenbenutzer hinreichend sicheren Straßenzustands auch die Freihaltung des Luftraumes über der Straße von hereinragenden Ästen.

Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 10 neu geplante PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Es werden sie Arten der Pflanzenliste empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Auf dem geplanten Gebäude im Gewerbegebiet sind mindestens 50% der Dachfläche (ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten) mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. 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.

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 gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

### **Kompensationsmaßnahmen Artenschutz**

Für Brutvögel sind an der neu zu bauenden Halle Ersatznistkästen für Sperlinge (Speierlingskoloniehaus) sowie Nischenbrutkästen zu montieren. Art, Umfang, Ausführung sowie geeignete Montageorte sind im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu planen, umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Zu beachten ist, dass geschaffene Ersatzkästen jährlich nach der Brutzeit im Herbst kontrolliert und gereinigt werden sollten.

Es sind die Uferbereiche (Folienbereiche) des Regenrückhaltebeckens mit Kokosmatten oder ähnlichen Materialien auszustatten, um den Ausstieg aus dem Regenrückhaltebecken durch Amphibien zu erleichtern. Der Zaun um das Regenrückhaltebecken hat eine auseichend große Lücke zum Boden aufzuweisen, so dass Amphibien ungehindert zum Wasser gelangen.

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

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

## A 1 Waldumbaumaßnahme

Die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen steht in Zeiten eingeschränkter Flächenverfügbarkeit und veränderter Rahmenbedingungen vor neuen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund gilt es, verstärkt die Chancen zu nutzen, die Wälder und die Begründung von Wald in diesem Zusammenhang bieten können (Ergänzung der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ - Hinweise zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Wald und im Zusammenhang mit Waldbegründung). Ziel ist dabei u.a. die Erhöhung des Anteils naturnaher Wälder, die Herstellung eines Biotopverbundes und die Herstellung naturschutzfachlicher wertvoller Waldränder.

Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet soll daher ein Nadelholzforst mit monotoner Arten- und Altersstruktur, Mangel an Waldrändern, Lichtungen und anderen Strukturen (Fläche ca. 8.400 m<sup>2</sup>) zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Wald umgebaut werden. Die vorhandene Bestockung soll dauerhaft aufgewertet werden.

Es sind heimische, standortgerechte Baumarten (Rotbuche, Weißtanne, Bergahorn) von standortgeeigneten Herkünften fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen. Die Artenzusammensetzung der Pflanzung ist dem Anhang zu entnehmen. Verbindlich sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002, die „Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen“ sowie die „Herkunftsempfehlungen für gebietsheimische Gehölze und Sträucher“.

Die geplante Ersatzmaßnahme wird dem Planungsverband Region Chemnitz nach einer konkreten Verortung zur regionalplanerische Beurteilung vorgelegt. Die untere Forstbehörde ist nach Konkretisierung der Maßnahme ebenfalls zu informieren.

Eine Aufwertung ergibt sich in diesem Fall vor allem für das Schutzgut Arten- und Biotope, da mit Durchführung der Maßnahme der Gehölzbestand aufgewertet wird. Außerdem gehen von der Gehölzpflanzung positive Aspekte auf die Lebensraumsituation und das Landschaftsbild aus. Die Gehölze werden in relativ kurzer Zeit als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte für viele Tierarten dienen. Mit der Ersatzmaßnahme können ebenso Eingriffe in das Schutzgut Boden kompensiert werden. Die Aufgabe der intensiven forstlichen Nutzung der Fläche führt zu einer Reduzierung der mechanischen Belastung und wertet Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie die Lebensraumfunktion des Bodens auf.

Die Maßnahme kompensiert damit die durch die geplante Bebauung zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort und stellt damit eine geeignete Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahme für den dauerhaften Verlust der Funktionsverluste des Naturhaushaltes dar.

Die vorgesehene Maßnahme ist vertraglich zu binden und spätestens 2 Jahre nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und zu entwickeln. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen. Nach Beendigung der Waldumbaumaßnahme ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG ein Bericht vorzulegen, der neben dem Datum der Fertigstellung, eine Liste der gepflanzten Gehölz-arten sowie eine Fotodokumentation enthält.

Die Umsetzung der Maßnahme wurde von der Stadt Marienberg, Eigentümerin mehrerer Waldflächen im Stadtgebiet, geprüft. Grundsätzlich erfolgt der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Da der Zeitpunkt der Umsetzung der Baumaßnahme noch nicht feststeht und die Ausgleichsmaßnahme auch in der Forsteinrichtung für den Kommunalwald berücksichtigt werden muss, wird anstelle der Festsetzung im Bebauungsplan eine vertragliche Vereinbarungen (städtbaulicher Vertrag) zur Sicherung der Maßnahmenfläche nach § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB getroffen. Der Gemeinde wird damit die Möglichkeit gegeben, im Wege eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB den Ausgleich zu vereinbaren. Der geschlossene städtebauliche Vertrag ist der Genehmigungsbehörde vor der Erteilung der Genehmigung vorzulegen.

## 6. technische Infrastruktur

### 6.1. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes durch die Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW ist möglich. Die Trinkwasserversorgung der geplanten Halle ist über den im Flurstück 977/10 bestehenden Hausanschluss (bei ausreichender Dimension) oder durch einen Neuanschluss von der VL 50 PE Satzunger Hauptstraße möglich. Der Versorgungsdruck SP liegt bei ca. 7 bar.

250 m nördlich des Flurstückes 977/8 befindet sich der zur Trinkwasserversorgung von Reitzenhain und Satzung notwendige Tiefbrunnen Satzung. In den Baugrundstücken liegt ein Stromkabel der Erzgebirge Trinkwasser GmbH zum Tiefbrunnen. Dafür wurde 2005 eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Die Trasse darf auf einer Schutzstreifenbreite von 1 m nicht überfüllt, aufwendig bepflanzt oder überbaut werden.

#### Löschwasser, Brandschutz

Nach § 6 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die Gemeinde für den örtlichen Brandschutz und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zuständig. Der ETW ist daher nicht zur Löschwasserebereitstellung verpflichtet.

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes leitet sich aus dem „DVGW-Arbeitsblatt W 405“ (Stand 02.2008) ab. Maßgeblich hierfür sind die bauliche Nutzung (entsprechend Paragraph 17 der BauNVO) sowie die Gefahr der Brandausbreitung (abhängig von der überwiegenden Bauart der Objekte). Daraus ergibt sich in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt zur Sicherung des Grundschutzes in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung ein vorzuhaltender Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden.

Der auf dem Flurstück 977/10 der Gemarkung Satzung bereits vorhandene Löschwasserteich deckt im Radius von 300 m den Grundschutz für die Erweiterung des Gewerbestandortes ab.

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

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

Das Landratsamt Erzgebirgskreis, Sachgebiet Brandschutz weist auf die schlechte Zufahrt zur einzigen Löschwasserentnahmestelle „Löschteich Fa. Winter“ hin. Diese ist gemäß der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) ausreichend zu befestigen und auch in der Winterzeit ständig schneefrei zu halten. Bei der weiteren Planung sind folgende Aspekte zu beachten.

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

#### Abwasser (Niederschlagswasser, Schmutzwasser)

##### **Schmutzwasser**

In der Satzunger Hauptstraße befindet sich ein Sammelkanal Schmutzwasser der Häuser Satzunger Hauptstraße 2-12, der zum Pumpwerk südöstlich der Firma Winter führt. Die Pumpstation fördert das Abwasser dann -zunächst parallel der Zulaufleitung, dann in der Straße nach Nordosten abknickend- zur Abwasserdruckleitung (AWDL) Satzung-Reitzenhain nahe Haus 2. Alle AW-Anlagen sind bei Bautätigkeit vor Zerstörung und Verschmutzung zu schützen, ihre Funktionstüchtigkeit muss gewährleistet sein. Kanäle und Leitungen dürfen nicht überbaut werden, die Pumpstation ist immer zugänglich zu halten. Es wird davon ausgegangen, dass der Bestand an Abwasseranlagen (nur Schmutzwasser) vom Bauvorhaben unangetastet bleibt bzw. zukünftig mit genutzt wird. Hierfür ist ein Antrag auf Einleitgenehmigung erforderlich.

##### **Niederschlagswasser**

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

Insbesondere mit der neuen Arbeits- und Merkblattreihe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA-A/M 102) erfolgt ein geänderter Umgang mit Regenwasser. Ziel ist es, den ursprünglichen natürlichen Verhältnissen mit einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung möglichst nahe zu kommen.

Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagwassers soll auf den Flächen des Gewerbegebietes erfolgen.

Zur Reduzierung des Abflusses sind alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen im Geltungsbereich des B-Planes, wie Fußwege und Feuerwehrflächen so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Ferner ist im Bereich der Stellplätze die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen zur Minimierung der Flächenversiegelung und der damit verbundenen Reduzierung des Abflusses geplant.

Breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist kein Nutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Das abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf ein unterliegendes Grundstück wild abfließen.

Die Ergebnisse der am Standort durchgeführten Infiltrationsversuche (siehe Anlage: Ermittlung der hydraulischen Aufnahmefähigkeit des Untergrundes) bescheinigen eine ausreichende Durchlässigkeit zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind insofern gegeben, dass der Untergrund am Standort als aufnahmefähig bezeichnet werden kann. Die wasseraufnahmefähige Schicht in Form von Hangschutt/Felszersatz liegt in ausreichender Mächtigkeit vor.

Jedoch wurde in den hergestellten Schürfen bereits bei 1,20 m unter Geländeoberkante (u. GOK) Grundwasser angetroffen. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist nicht gestattet. Nach DWA-A 138 ist eine Sickerpassage von mind. 1,0 m zwischen Anlagensohle und dem höchst zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die Sickerpassage ist notwendig, da dieser wie auch im natürlichen Wasserkreislauf im Allgemeinen eine wirksame und dauerhafte Schutzfunktion für das darunter befindliche Grundwasser darstellt.

Geplant ist daher eine Ableitung des Oberflächenwassers über das vorhandene Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich mit Überlauf auf dem Flurstück 977/10 der Gemarkung Satzung in das Grenzgewässer „Schwarze Pockau“. Das Rückhaltebecken wurde im Zuge der ersten Gewerbegebietserweiterung der Firma Winter u.a. zur Erhöhung des Löschwasservolumens ausgebaut. Als Speichervolume für die Regenrückhaltung stehen ca. 219 m<sup>3</sup> zur Verfügung, so dass der Teich mit ausreichend großer Sicherheit die Anforderungen zur Rückhaltung und Löschwasserebereitstellung erfüllt. Zur Bestätigung einer schadlosen Ableitung wird ein Nachweis mit dem Wasserrechtsverfahren eingereicht.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis, SG Siedlungswasserwirtschaft ist außerdem für die Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer in den „ehemaligen Mühlgraben“ über das vorhandene kombinierte Feuerlösch-Regenrückhaltebecken eine Änderung des Wasserrechts vom 25.02.2016 (AZ 75219-2015), welches mit Datum vom 14.01.2020 (AZ 71869-2018) zuletzt geändert wurde, beim Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft zu beantragen. Der Änderungsbeschied ergeht in einem separaten Wasserrechtverfahren und muss vor Baubeginn der geplanten Produktions- und Lagerhalle vorliegen.

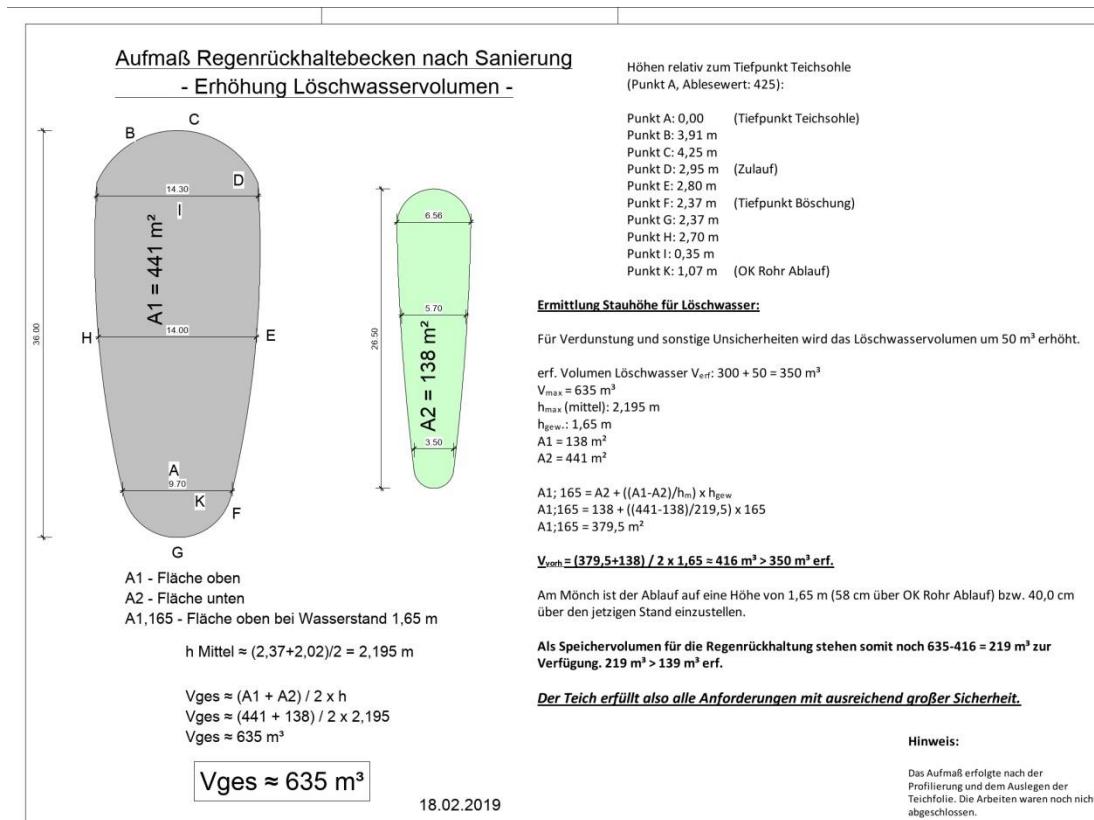


Abbildung 9: Aufmaß Rückhaltebecken, GTW-Bau S. Uhlig (18.02.2019)

Um den Abfluss über das Gewässer so gering wie möglich zu halten wird als weiteres Element der blau-grünen Infrastruktur (Schwammstadt) ein Gründach auf dem geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (mindestens 50% der Dachfläche) extensiv begrünt. Es wird eine Fläche geschaffen, die in der Lage ist, große Mengen an Niederschlagswasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben. Die Entwässerung wird erheblich entlastet und die Hochwassergefahr wird gemindert.

### Elektroversorgung

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsleitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen).

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Grundsätzlich dürfen vorhandene Kabel im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden. Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z.B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Närerungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Närerungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Andernfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

#### Gasversorgung

Im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung.

#### Abfallwirtschaft

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

#### Straßenbeleuchtung

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist durch den ausführenden Baubetrieb beim Amt für Abwasserentsorgung und Tiefbau der Großen Kreisstadt Marienberg ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten - Straßenbeleuchtung zu beantragen. Bei Beschädigung der erdverlegten Straßenbeleuchtungsanlagen ohne vorliegenden Erlaubnisschein, trägt der Aufgrabende die Beweislast, dass im Zuge der Aufgrabung keine Schäden am vorhandenen Leitungs- und Leuchtenbestand verursacht wurden.

#### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. In der Satzunger Hauptstraße befindet sich eine Telekommunikationslinie. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

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

#### Breitbandausbau

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter [www.erzgebirge24.de](http://www.erzgebirge24.de) zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzaufbauten für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

## 7. Folgemaßnahmen, Hinweise

### Abfall

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

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

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

### Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten

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

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte grundsätzlich eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, zu den hydrogeologischen Verhältnissen inkl. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig.

Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bodenprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Wochen nach dem Abschluss sind Bewertungstabellen wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Da im Zuge der Bebauung der Grundstücke Anlagen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, wird auf das Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte standortkonkret durch geeignete Sickertests auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachgewiesen werden.

Sofern hydrogeologische Unter-suchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone (wasser-durchlässige Beläge, teilversiegelte - wasserdurchlässige Flächen) ist sicherzu-stellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserschein-ungen und / oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beein-trächtigung Dritter auszuschließen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenauf-schlüssen können bei Interesse unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden (bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de). Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen ebenfalls unter [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) sowie im Geoportal Sachsenatlas unter [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de) zur Verfügung.

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

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

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

Nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) befindet sich das Plangebiet innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

#### natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegen-wärtig liegen dem LfULG auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

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

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Die Stadt Marienberg liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.

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

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

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

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

Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden. Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen informiert die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Chemnitz. In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

#### Immissionsschutz

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

#### Katastrophenschutz

Gemäß Prüfung durch die Stadt Marienberg liegt keine Kampfmittelbelastung vor. Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren und die nächste Polizeidienst-stelle ist zu informieren.

### **8. Flächenbilanz**

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ stellen sich wie folgt dar:

geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Gewerbefläche	7.916 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Bestand)	1.128 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.263 m <sup>2</sup>
davon: -Abstandsfläche gestaltet	1.618 m <sup>2</sup>
-Extensivwiese mit Strauchpflanzungen	395 m <sup>2</sup>
-Heckenpflanzung	250 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<b>11.307 m<sup>2</sup></b>

## Teil B: Umweltbericht

### 9. Beschreibung der Planung und allgemeine Grundlagen

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

Die Stadt Marienberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes - die (Teil-) Flurstücke 977/8 und 977/10 der Gemarkung Satzung betreffend - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Standortes der Firma Jakob Winter GmbH zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 1 ha liegt im Norden von Satzung im Bereich des bestehenden Firmengeländes der Firma Jakob Winter GmbH, östlich der Kreisstraße K 8104. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig im Bebauungsplangebiet „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ ist ausschließlich die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,4 beschränkt. Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 13,0 m. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Für die Gebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Ver- und Entsorgung ist insbesondere durch den vorhandenen Betrieb gewährleistet.

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

Als grünordnerische Maßnahmen sind Strauch- und Baumpflanzungen im Geltungsbereich festgesetzt. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft stehen dem Unternehmen keine Flächen zur Verfügung. Eine Ersatzmaßnahme (Waldumbau maßnahme im Stadtgebiet von Marienberg) wird zurzeit durch die Stadt Marienberg geprüft. Ein Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan wurde erarbeitet und wird berücksichtigt.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu den Festsetzungen sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

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

Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden ergänzend in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Am 26.01.2021 fand bereits ein Abstimmungsgespräch der Stadt Marienberg mit der unteren Naturschutzbehörde zur geplanten Erweiterung der Fa. Winter im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des beabsichtigten Umzonierungsverfahrens statt. Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zu erforderlichen Gutachten / Untersuchungen und zum Umzonierungsverfahren werden beachtet.

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

- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ([www.umwelt-sachsen.de](http://www.umwelt-sachsen.de)): Schutzgebiete, CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas ([www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de))
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung
- Artenschutzfachbeitrag
- SPA-Verträglichkeitsvorprüfung
- hydrologisches Gutachten

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

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotope und Arten (feuchtegeprägte Strukturen) einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie (SPA-Gebiet).
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der optischen Fernwirkung.
- Beurteilung der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebäude.

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

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

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetzes, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren 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.

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

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

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrs- zwecke soll in allen Teirläumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrs Zwecke soll bei Kompen- sationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

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

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

**G 4.1.3.1** Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfind- lichkeit 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 Regenera- tion der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgechichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

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

### **Ziele der Regionalplanung**

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

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Chemnitz (rechtskräftig seit dem 23.01.2025) sind wie folgt für den Planungsraum relevant:

**Regionalplan Region Chemnitz, Freiraumstruktur**  
**Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
***Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben***

Karte 8: Kulturlandschaftsschutz

- Regional bedeutsame landschaftsbildprägende Erhebung – Hochfläche/  
Hochplateau „Satzung Kühnhaider Hochfläche/ Hirtstein“

**G 2.1.2.1** Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden. Schwerpunkte liegen hierbei in den in der Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Kulturlandschaftsschutz sowie in den siedlungsnahen Freiräumen.

**G 2.1.2.7** Beeinträchtigungen des regionalen Landschaftsbildes durch gewerblich-technische Dominanten sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung, Farbgebung und Eingrünung begrenzt werden.

- Grünordnerische und bauordnungsrechtliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

***Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund***

Karte 1: Raumnutzung

- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz

Zu den Ausweisungsgrundlagen des Vorranggebietes gehören unter anderem das nach Osten und Süden unmittelbar angrenzende und gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 SächsNatSchG (Sächsisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützte Biotop "Nasswiese am Neuen Anbau" (ID 5445 §090800) sowie das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) "Erzgebirgskamm bei Satzung", mit dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gänzlich überlagert.

**Z 2.1.3.1** In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen.

Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erschwerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken.

Karte 12: Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA: Die "Hochfläche Satzung" gehört zu den für Vögel bedeutendsten Gebieten unserer Region  
→ Offenlandlebensraum / Brut und Rast; angrenzend an einen Wald-Lebensraum

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

**G 2.1.3.8** Innerhalb der in der Karte 12 festgelegten Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung ist bei raumbedeutsamen Vorhaben und Nutzungsänderungen die jeweilige Funktion als Lebensraum für Vögel zu berücksichtigen.

- Die Vorhabenfläche befindet sich im SPA-Gebiet „Erzgebirgskamm bei Satzung“. Gemäß SPA-Vorprüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des prüfungsrelevanten SPA-Gebietes und der dort vorkommenden wertbestimmenden Vogelarten praktisch vollständig auszuschließen bzw. leicht zu vermeiden.

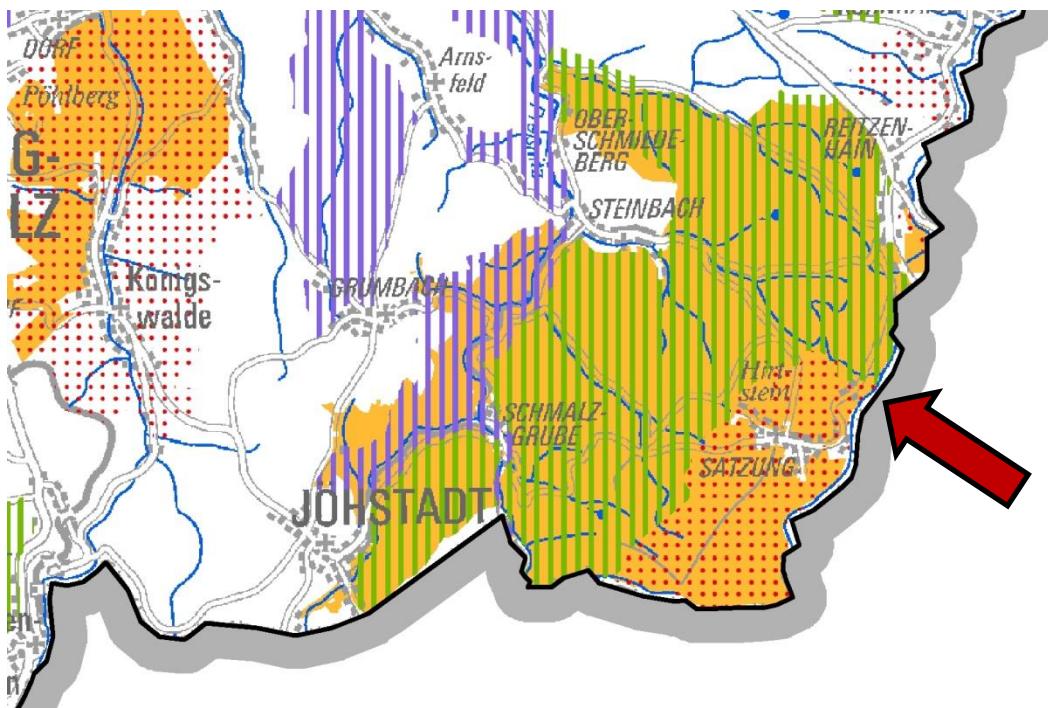


Abbildung 10: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 12 Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

- relevante Räume

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

- Da der nördlich angrenzende Wald eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellt ist das Lichtkonzept der geplanten Halle auf der dem Wald zugewandten Seite entsprechend anzupassen, so dass keine oder nur stark reduzierte Beleuchtung vorhanden ist.

***Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege***

**G 2.1.4.1** Auf eine Renaturierung der innerhalb der Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ festgelegten Moore, organischen Nassstandorte und moortypischen Biotope unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Trinkwasserqualität ist hinzuwirken (angrenzend gesetzlich geschütztes Biotop "Nasswiese am Neuen Anbau").

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

- Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet soll daher ein Nadelholzforst im Stadtgebiet von Marienberg zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Wald umgebaut werden. Die vorhandene Bestockung soll dauerhaft aufgewertet werden.

#### ***Boden, Altlasten***

**Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft**

- großflächige Gebiete mit stark sauren Böden; angrenzend an Moore, organische Nassstandorte und moortypische Biotope

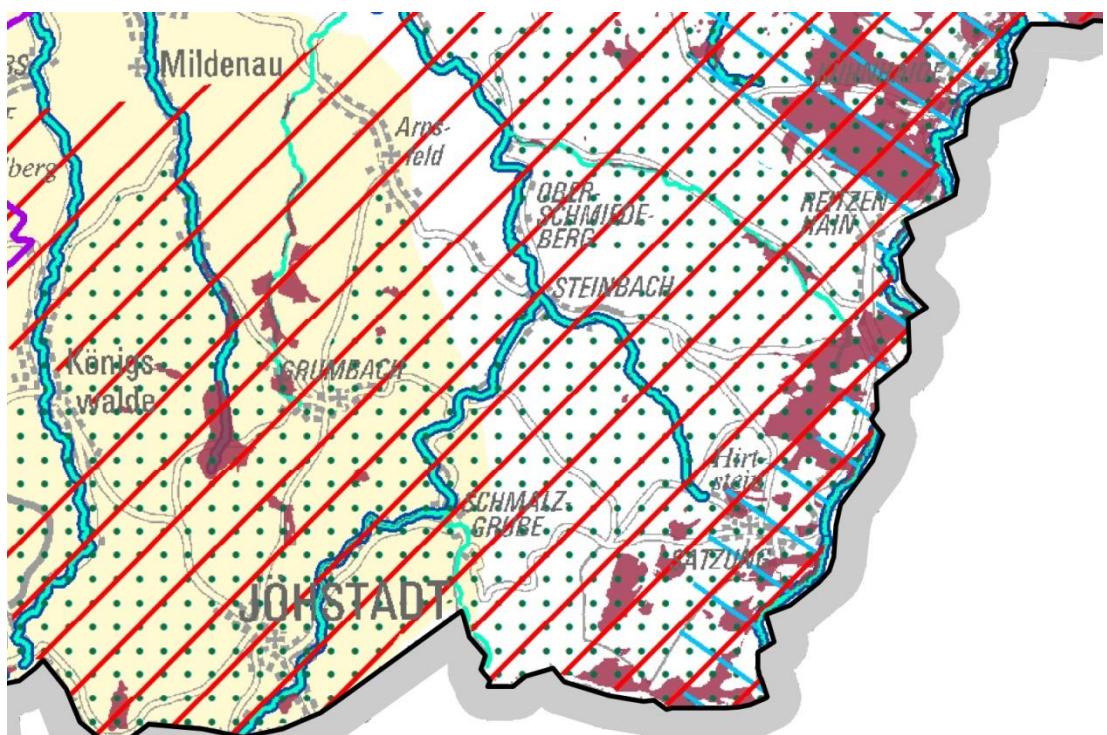


Abbildung 11: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 11 Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft (Regionaler Planungsverband Region Chemnitz)

**G 2.1.5.1** Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasser durchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen.

Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

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

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

**G 2.1.5.6** Die anthropogen verursachte Bodenversauerung soll nicht weiter verstärkt und langfristig abgebaut werden. Für stark anthropogen versauerte Böden sollen Maßnahmen ergriffen werden, um den pH-Wert langfristig wieder ansteigen zu lassen, sofern dem keine boden- oder naturschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## **Wasser**

### ***Grundwasser und oberirdische Gewässer***

Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

- Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz

Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

- Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung

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

- Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

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

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

- In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ist die sehr hohe und hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-) Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) besonders zu beachten.

Dabei ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-) Stoffeinträgen von der geologischen Überdeckung, vom Grundwasserflurabstand sowie vom Schadstofffilter- und -puffervermögen des Bodens abhängig. Ebenso muss den Beeinträchtigungen aufgrund der Folgen des Klimawandels mit entsprechenden Bewirtschaftungsformen und Nutzungen begegnet werden. Die Hinweise sind insbesondere im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### ***Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung***

#### Karte 1.1: Raumnutzung

→ Vorranggebiet Wasserversorgung „Tiefbrunnen Satzung“

Die Vorranggebiete Wasserversorgung des Regionalplanes werden entsprechend der Begründung zu Kapitel 2. 2. 3 auf Grundlage der Datenbasis der unteren Wasserbehörden festgelegt und stellen Gebiete dar, die eine überörtliche wasserwirtschaftliche Bedeutung besitzen. Sie dienen der langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und sind noch nicht oder nur teilweise durch Rechtsverordnung als Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt. Bauliche Erweiterungen in Vorranggebieten Wasserversorgung sind möglich, wenn entsprechend Ziel Z 2.2.3.1 des Regionalplanes die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts vermieden wird.

Aus regionalplanerischer Sicht (Stellungnahme des Planungsverbandes zum Vorentwurf) bestehen bzgl. des Vorranggebietes Wasserversorgung durch die geplante gewerbliche Erweiterung des bestehenden Firmensitzes keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

**Z 2.2.3.1** Die Grundwasservorkommen in den Vorranggebieten Wasserversorgung sind so zu nutzen, dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit des Wasserdargebots gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden werden.

**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.

→ Das Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird naturnah versickert bzw. in das angrenzende Grenzgewässer (Schwarze Pockau) eingeleitet. Die Ableitung soll über den vorhandenen Feuerlöschteich in das Grenzgewässer realisiert werden.

Bezüglich der vorliegenden Bauleitplanung wird aus regionalplanerischer Sicht eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen die Abgrenzung des Geltungsbereiches eine noch vertretbare Abrundung des vorhandenen Gewerbestandortes am Standort darstellt. Eine weitere Entwicklung in diesem Gebiet ist mit den regionalplanerischen Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz nicht vertretbar.

## 10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 10.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen tatsächlich auftreten. Auch hinsichtlich Intensität, räumlicher Reichweite und zeitlicher Dauer können die vom Projekt ausgehenden Wirkungen in Abhängigkeit von den Merkmalen des geplanten Gewerbestandortes 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 des Gewerbestandortes 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. 80% der Grundstücksfläche.
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Gebäude mit einer maximalen Länge von 140 m (abweichende Bauweise), technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien.
- eingeschränkte Zugänglichkeit / Durchlässigkeit des Plangebietes aufgrund von Einfriedungen; Barrierewirkung / Zerschneidung.

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

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am Siedlungsrand. Die maximale Höhe der Gebäude ist mit 13,0 Meter festgesetzt.

### **Betriebsbedingte Projektwirkungen**

Betriebsbedingte Projektwirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung der Gewerbefläche auftreten. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen mögliche Emissionen. Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

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

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

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

### **10.2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000**

#### **potenzielle natürliche Vegetation (pnV)**

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 wieder und dient zur Bewertung der Naturnähe von Pflanzbeständen des Standortes.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen nährstoffarme „Bruch- und Moorwälder“ einstellen (umwelt.sachsen.de).

#### **Biotop- und Nutzungsstruktur**

Auf den beiden Flurstücken befindet sich Wirtschaftsgrünland, das gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Tabelle 3 einem Biotopwert mit nachrangiger Bedeutung zugeordnet. Eine

kleine Baumgruppe nördlich des Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück 977/10 wird durch das Vorhaben berührt. Die angrenzende Kreisstraße wird in ihrem Bestand erhalten.

#### Fauna

Faunistische Untersuchungen für die Gewerbefläche fanden vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens statt (siehe Anlage 2).

#### Schutzgebiete

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben befindet sich die Vorhabenfläche im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Erzgebirgskamm bei Satzung“ sowie nach dem Umzonierungsverfahren in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Westlich in ca. 500 m Entfernung der betroffenen Flurstücke liegt ein Teilgebiet des FFH-Gebietes „Bergwiesen um Rübenau, Kühnheide und Satzung“. Im Umfeld befinden sich auch mehrere geschützte (nässegeprägte) Biotope.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die angrenzende Verkehrsfläche (Satzunger Hauptstraße) und auch das bestehende Gewerbegebiet zu bewerten.

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

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzials des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsbereiches haben überwiegend nachrangige Bedeutung (Wirtschaftsgrünland).
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt in örtlicher Nähe zum Vorhabengebiet aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, die der Verursacher eines Eingriffs durchzuführen hat.

#### **Vermeidung und Minderung**

- Mindestdurchgrünung der Gewerbe durch grünordnerische Festsetzungen; standortgerechte Artenwahl; Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutsamer Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbeiten rekultiviert.

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen mit nachrangigem Biotopwert. Insbesondere aufgrund der Lage in einem sensiblen Naturraum (Naturpark; angrenzende nässegeprägte Biotope) werden die nachteiligen Umweltauswirkungen als erheblich eingeschätzt.**

**Wird das Niederschlags- und ggf. auch das Drainagewasser vor Ort dezentral versickert, bleibt der Wasserhaushalt unverändert; die nässegeprägten Biotope werden durch die Gewerbeerweiterung nicht beeinträchtigt.**

#### 10.2.2. Artenschutzrechtliche Belange

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.

Lebensstätten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht genutzt werden, etwa weil sich Bewohner im Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG liegt dann kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Werden im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände festgestellt, so ist nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung bzw. Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Es muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der Planung nicht aufgrund der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verbote unmöglich ist und scheitern wird. Wie bereits beschrieben wurde zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße ein Artenschutzgutachten erstellt (Umweltplanung Marko Eigner). Für eine repräsentative Untersuchung wurden die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse untersucht.

- Es konnten insgesamt 22 Vogelarten im Gebiet festgestellt werden, von denen eine Art sicher und zehn Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Gebiet brüten. Es kommt der Schwarzspecht als Anhang I Art der VS-RL vor.
- Es wurde unter den Amphibien der Grasfrosch auf der Untersuchungsfläche festgestellt.
- Bei den Detektorbegehungen wurden drei Aufnahmen eines Tieres der Fledermausart Großer Abendsegler registriert. Weitere Fledermausaktivitäten wurden nicht erfasst

### **Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Artengruppen**

- Durch die Baumaßnahmen und der damit verbundenen Eingriffe sowie der Strukturveränderung im Untersuchungsgebiet, könnte es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Lebensräumen sowie Wanderkorridoren geschützter Tierarten kommen.
- Bei Vögeln besteht während der Brutperiode die Gefahr, dass Arten bei der Brut gestört, Gelege zerstört bzw. flugunfähige Jungvögel getötet werden. Zudem könnten Brutvögel im angrenzenden Moor sowie den umgebenden Offenlandbereichen während der Bauzeit durch Baulärm gestört werden.
- ggf. Störungen von Brutvögeln aufgrund von Beleuchtung.
- Gefahr der Tötung von Amphibien durch die Baumaßnahmen / Veränderung bzw. Zerstörung von Wanderkorridoren.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Auf Grund der festgestellten möglichen Beeinträchtigungen müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- alle Eingriffe sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Anfang März stattfinden.
- auf nächtliche Bautätigkeiten sollte verzichtet werden.
- Errichtung eines Amphibienzaunes mit Übersteighilfe vor Beginn der Aktivitätsphase vom Amphibien im Frühjahr. Individuen, die sich innerhalb des Eingriffsbereiches befinden, müssen vorher abgefangen und in geeignete Lebensräume im Umfeld gesetzt werden. Der Zaun um das RRB hat eine ausreichend große Lücke zum Boden aufzuweisen, sodass Amphibien ungehindert zum Wasser gelangen.
- Beleuchtungskonzept nach Errichtung der Halle. Da der Waldrand eine Leitstruktur für Fledermäuse darstellt, ist das Lichtkonzept der geplanten Halle auf der dem Wald zugewandten Seite entsprechend anzupassen, so dass hier keine oder nur stark reduzierte Beleuchtung vorhanden ist. Wünschenswert wäre eine Steuerung über Bewegungsmelder. Die Lampen an der Halle müssen so gestaltet sein, dass der Lichtkegel nur begrenzte Bereiche wie Zufahrt, Gehwege und Vorplatz beleuchtet und eine Abstrahlung in die freie Landschaft und Reflexionen von Gebäudewänden vermieden werden.
- Zur Vermeidung von Amphibienfallen sind Licht- und Entwässerungsschächte mit Gittern abzudecken und Kellerabgänge mit einer Barriere zu sichern.
- Um das Überqueren durch Amphibien zu ermöglichen, sollten niedrige und abgerundete Bordsteine verbaut werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz (siehe Kap. 5.3)**

Außerdem sollten folgende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Zu entfernende Gehölze sollten im Verhältnis 1:3 neu gepflanzt werden.
- Zur Aufwertung des Lebensraumes und des Niststättenangebotes zwischen der neu gebauten Halle und dem Offenland sollten 5 einzelne Büsche gepflanzt werden.
- Für Brutvögel sollten an der neu gebauten Halle Ersatznistkästen für Sperlinge (Sperlingskoloniehaus) sowie Nischenbrüterkästen montiert werden. Art, Umfang, Ausführung sowie geeignete Montageorte sollten im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung geplant und umgesetzt bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden.
- Es sollten die Uferbereiche (Folienbereiche) des Regenrückhaltebeckens mit Kokosmatten oder ähnlichem Material ausgestattet werden, um den Ausstieg aus dem Becken durch Amphibien zu erleichtern.

Alle Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sollten im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung abgesprochen, geplant, durchgeführt und überprüft werden.

**Durch die Baumaßnahmen und der damit verbundenen Eingriffe sowie der Strukturveränderung im Untersuchungsgebiet, könnte es zur Veränderung bzw. Zerstörung von Lebensräumen sowie Wanderkorridoren geschützter Tierarten kommen. Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz kann die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erreicht werden.**

### 10.2.3. Schutzwert Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

#### Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Mischgebiet mit Vorbelastungen im Hinblick auf potenzielle Immissionen zu charakterisieren. Vorbelastungen durch Geräuschimmissionen bestehen durch den Straßenverkehr der Kreisstraße K 8104 (Satzunger Hauptstraße). Zu schützende Bebauung befindet sich insbesondere westlich der Satzunger Hauptstraße, gegenüber der geplanten Bebauung. Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes sind nun zusätzliche relevante Schallquellen verbunden.

Aus der Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in dem geplanten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen entspricht dem Charakter einer gemischten Baufläche. Eine Gliederung der Baufelder durch eine Geräuschkontingentierung ist für die eingeschränkten Gewerbegebiete nicht erforderlich. Es genügt, wenn für eine konkrete Gewerbeansiedlung in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Erfordernis die Einhaltung der schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nachgewiesen wird. Dabei ist ggf. eine Geräusch-Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Anlagen im Einwirkungsbereich der maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan weist Gewerbegebiete aus. Damit könnte sich auch ein Betrieb ansiedeln, der der Störfall-Verordnung (12. BlmSchV) unterliegt. Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie) und § 3 (5c) i. V. m. 50 BlmSchG ist deshalb ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren. Die Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung ist in dem eventuell durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BlmSchG zu prüfen.

#### Natürliche Radioaktivität

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. Die Stadt Marienberg 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.

## **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 Gewerbegebiet ist nicht direkt an landschaftsbezogene Freiräume angebunden.

Für die siedlungsnahe Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage an der Kreisstraße keine Rolle.

## **Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzwert Mensch)**

- geringfügige Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Straße) im Bereich des Planungsumgriffes.
- aufgrund der geplanten grünordnerischen Maßnahmen Einbindung in die Landschaft gegeben.
- keine Zerschneidung des Landschaftsraumes; Erhalt der Wegeverbindungen.

## **Vermeidung und Minderung**

- Schutz der derzeitigen und zukünftigen Umgebungsbebauung durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer maximalen Geräuschimmission von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).
- Ermitteln und Festlegung der weitergehenden schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß BlmSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) und TA Lärm im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.
- ggf. Prüfung der Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung gemäß EU-Richtlinie 2012/18/EG (SEVESO-III-Richtlinie).
- grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe auf 13,0 m.
- Erhalt der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen / Landschaft im Umfeld.
- Während der Baumaßnahmen sind die gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietseinstufung nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen bzw. am ungünstigsten gelegenen schutzbedürftigen Nachbarschaft einzuhalten.
- Vorausschauende Planung durch den Einsatz lärmärmer Baumaschinen, durch die Wahl geeigneter Bauverfahrenstechniken und durch eine Baustellenplanung unter Immissionsschutzgesichtspunkten. Während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden.
- Berücksichtigung der 32. BlmSchV (Geräte- und Maschinenlärmenschutzverordnung), insbesondere § 7. Die bauausführenden Firmen sind auf die Einhaltung dieser Vorschriften vertraglich zu verpflichten.
- Zur Vermeidung von Staubemissionen während der Bauphase sind im Bereich nahe gelegener schutzbedürftiger Bebauungen und Flächen bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen geeignete Maßnahmen (z. B. Befeuchtung, Abdeckung von Baumaterialien) zu ergreifen.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Lärm) nicht zu erwarten. Die Minderung der Erholungseignung im siedlungsnahen Freiraum durch die technische Überprägung ist im nahen Umfeld der Anlage wahrnehmbar. Für die siedlungsnahe Erholung spielen die umgebenden Flächen des Gewerbegebietes insbesondere aufgrund der Lage an der Kreisstraße K 8104 keine Rolle.**

#### 10.2.4. Schutzgut Boden, Fläche

##### Geologie und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet befindet sich in der Kammlage der Erzgebirgs-Zentralzone. Nach Nordwesten schließt sich die Erzgebirgs-Nordrandzone und die Vorerzgebirgs-Senke an. Im Süden folgt das Tertiärbecken von Comutov und Most. Die Erzgebirgs-Zentralzone ist ein Teil der Kristallineinheiten der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone und besteht überwiegend aus methamorphen bis hochmethamorphen Gesteinen (Baugrundgutachten Erweiterung einer bestehenden Halle und Neubau einer Lagerhalle, Anlagenprüforganisation GEOPohl AG, 2018).

Gemäß Anlage 3 (hydrologische Analyse) wird der geologische Untergrund durch eine „Gneis - Formationen des Annaberg Marienberger Blocks“ gebildet. Im Raum Satzung streicht Zweiglimmergneis als Marienberger Grauer Gneis aus, der am Hirtstein durch Basalt durchbrochen wird (GK25). Die Gesteinsverbände sind klüftungsfreundlich mit mäßigem bis geringem Zerrüttungsgrad (BEIER 1986 in KEßLER ET AL 2010). Die Graugneise zählen nach NEBE (1964) zu den Gesteinen mittlerer Nährstoffversorgung.

In den Tälchen und auch entlang der Schwarzen Pockau östlich des geplanten Neubaus lagerte sich Wiesenlehm und stellenweise auch Torf ab. Ein solches Torflager ist der heute bewaldete Distelfleck nördlich des Baugrundstücks. Die Torflager sind auch in der digitalen Bodenkarte BK50 als Moorböden bzw. Erd- und Mulfmiedermoore (grün) eingetragen.

Für die zu bebauende Fläche sind eher Stauwasserböden (grau) ausgewiesen. Nur ein schmaler Streifen entlang der Schwarzen Pockau ist als Gley (blau) und damit als typischer Grundwasserboden gekennzeichnet. Durch den kleinen Maßstab können lokal Abweichungen auftreten.

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist befindet sich der Großteil des Plangebietes innerhalb der Talaue der Schwarzen Pockau. Ohne Berücksichtigung möglicher anthropogener Veränderungen beginnt die geologische Schichtenfolge der Talaue unter einem Mutterboden oberflächennah mit holozänen fluviatilen Bildungen in Form von Auelehm über Auesand und Auekies. Im Umfeld des Standortes, insbesondere nördlich davon, sind außerdem oberflächig lokale Flächen kartiert, die aus organogenen Ablagerungen von Torf, stark humosem Ton oder stark humosem Schluff bestehen. Außerhalb der Talaue der Schwarzen Pockau stehen im Westen des Plangebietes oberflächig geringmächtige pleistozäne weichselkaltzeitliche Solifluktionsdecken aus Hanglehm und Hangschutt an.

Der unter den Quartärsedimenten folgende Festgesteinuntergrund wird von Gneis der Rusová-Formation, Preßnitz-Gruppe (Biotit- bis Zweiglimmerparagneis, klein- bis mittelkörnig, flaserig, häufig stark feldspatblastisch, z.T. glimmerschieferartig = Marienberger Gneis) gebildet. Der Gneis liegt an seiner Oberfläche und entlang von Trennflächen verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Der Boden besitzt in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit eine mittlere Bedeutung. Das Puffer- und Filter-vermögen für Schadstoffe ist hoch; das Wasserspeichervermögen dagegen ist gering eingestuft.

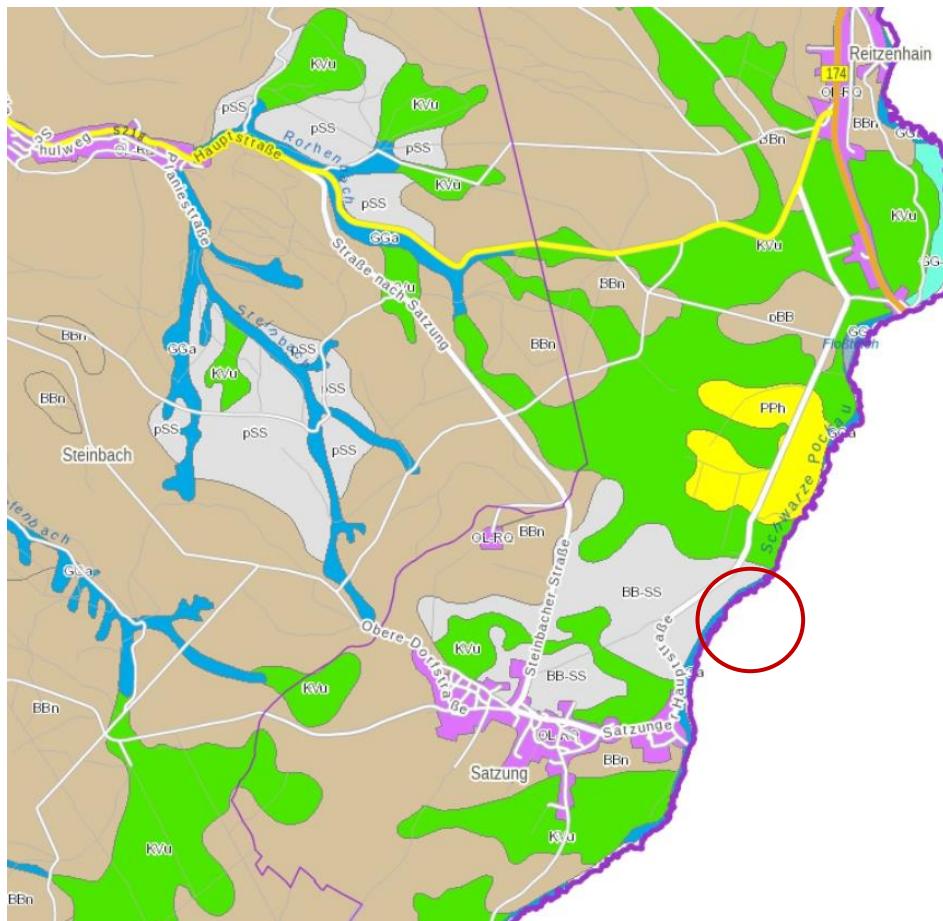


Abbildung 12: Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte BK50  
grün: Moorböden bzw. Erd- und Malmneidermoore (KVU)  
grau: Stauwasserböden (BB-SS)  
blau: Gleye (GG)

Die Empfindlichkeit des Bodens wird u.a. anhand der Erosionsgefährdung durch Wasser eingeschätzt, die gemäß Auswertungskarte (LfULG) Bodenschutz hoch ausgewiesen ist.

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

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

#### Bergbau

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Westlich des Vorhabens, auf Flurstück 971/3 ist das Restloch eines alten Steinbruches bekannt.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den Unterlagen des Oberbergamtes keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Baugebiet liegt nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 7 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf das Vorhaben sind gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes nicht zu erwarten.

#### Altlasten

Altlastenverdachtsflächen lt. Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

#### 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. Trotzdem nimmt die Bodeninanspruchnahme und Umwandlung von Böden in Flächen für Siedlungs-, Verkehrs-, Erholungs- und Gewerbegebiete im Freistaat Sachsen wie im gesamten Bundesgebiet weiterhin zu. Die Flächennutzung stellt eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets dar. Die Beeinträchtigung einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche findet in geringem Maße statt. Insofern wird eine im Sinne der Reduzierung des Flächenverbrauchs eine dichte Bebauung gewährleistet.

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

- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderung der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen durch eine zulässige Flächenversiegelung von bis zu 80%; erhebliche Beeinträchtigung des Bodens im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen.
- Beeinträchtigung der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Wasserspeicher, Schadstofffilter und Kohlenstoffspeicher (Klimaschutz)
- 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 findet nur sehr verringert statt. Wasser wird in aller Regel vom Gewerbegebiet abgeleitet.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.

#### **Vermeidung und Minderung**

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG; Schutz vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe BauGB, BBodSchG und SächsKrWBodSchG).
- Minimierung der Flächenversiegelung, Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der notwendigen Stellplatz- und Wegeflächen.

- während der Bauphase temporär zu errichtende Bauplätze, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollten auf bereits anthropogen überprägten Flächen errichtet werden; die Regelungen und Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- Überprüfen der Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlräumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit (insbesondere Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV, Gewerbeabfallverordnung GewAbfV, DIN 18 915 sowie 19 731).

**Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind insbesondere aufgrund der möglichen Flächenversiegelung von 80% unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen als erheblich zu bewerten.**

#### 10.2.5. Schutzgut Wasser

##### Grundwasser:

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Erzgebirgs-Zentralzone“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit überwiegend Kluftgrundwasserleitern (LfULG: hydrogeologische Übersichtskarte).

Gemäß Anlage 3 (hydrologische Analyse) befindet sich der geplante Gewerbestandort am östlichen Hangfuß des Hirtstein, nahe der Schwarzen Pockau, die das Gebiet nach Norden entwässert. Ein Teil der Vorhabenfläche liegt im oberirdischen Einzugsgebiet des Torfkörpers Distelfleck. Oberflächennah abfließendes Wasser aus dem Einzugsgebiet fließt dem Gefälle folgend nach Osten und hat ursprünglich zur Torfbildung im Distelfleck beigetragen. Ggf. trugen auch zusätzlich unterirdische Speisungen aus Gesteinsklüften dazu bei. 2013 wurden keine Quellen im Moor gefunden. In den tief eingeschnittenen Gräben wurden allerdings Eisenausfällungen festgestellt die Grundwasseraustritte kennzeichneten (KEßLER & DITTRICH 2013).

Aus hydrogeologischer Sicht bilden die rolligen Auesedimente der Schwarzen Pockau entlang der lokalen Druckentlastungszone einen lokal begrenzten Talgrundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters aus. Hier ist ein zusammenhängender Grundwasserhorizont vorhanden. In der Talaue ist mit oberflächennahen Grundwasseranschnitten, in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter mit temporär wechselhaften Grundwasserständen, teilweise gespannten Grundwasserverhältnissen, teilweise Stau nässe sowie mit einem verstärkten Grundwasserzustrom zu rechnen. Außerhalb der Talaue ist temporäres, oberflächennahes Grundwasser des Zwischenabflusses im Hangschutt und in der unterlagernden rolligen Gneis-Verwitterungszone zu erwarten. Dieses Wasser entlastet in die rolligen Talsedimente der Schwarzen Pockau.

Durch die hydraulische Kommunikation mit den Auekiesen und dem nahegelegenen Vorfluter können diese dann eine vergleichsweise hohe Grundwasserführung aufweisen. Jahreszeitliche und niederschlagsbedingte Schwankungen der Grundwasserführung sind auch hier zu erwarten. Innerhalb des Festgestein tritt Grundwasser gebunden an das vorhandene hydraulisch wirksame Trennflächen-

gefüge aus Klüften, Spalten und Störungen auf. Je nach Durchtrennungsgrad des Gebirges kann die Grundwasserführung im Bereich des klüftigen Festgestein kleinräumig stark variieren. Die Grundwasserführung erfolgt im Gneis überwiegend diskret, meist in den entsprechenden Hauptrichtungen der genannten Strukturen (heterogener Kluftgrundwasserleiter). Standortkonkret liegen dem LfULG keine Grundwasserinformationen vor (Stellungnahme LfULG zum Vorentwurf).

#### Wasserschutz

245 m nördlich des Flurstückes 977/8 befindet sich der zur Trinkwasserversorgung von Reitzenhain und Satzung notwendige Tiefbrunnen Satzung. Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf für die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen wird sich der Planbereich zukünftig in der hydrogeologisch erforderlichen Schutzzone III befinden. Nach der „Hydrogeologische Komplexdokumentation zur Erkundung/Erschließung des Tiefbrunnenstandortes Hy Rhz 1/94 bei Reitzenhain“ würde die Planungsfläche zudem unmittelbar an die für den TB Hy Rhz 1/94 (TB Satzung) vorgeschlagene, fachlich begründete engere Schutzzone (TWSZ II) angrenzen. Der 80 m tiefe Brunnen ist Bestandteil der öffentlichen Trinkwasserversorgung der Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW.

Gemäß der „Fachtechnischen Stellungnahme des LfULG zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Satzung“ und der darin enthaltenen bruchtektonischen Karte von KUSCHKA 1999 verläuft im Bereich des Tiefbrunnens gemäß dieser Darstellung eine NNW-SSO streichende Störungszone (Hauptstörung) mit einer Anscharung einer annähernd N-S gerichteten Störung sowie einer NW-SO gerichteten Störung in dessen Kreuzungspunkt bzw. in dessen Nähe sich der Tiefbrunnen Hy Rhz 1/94 befindet. Welche Wirkung (Speisung, Berandung) die genannten tektonischen Elemente auf das unterirdische Einzugsgebiet des Tiefbrunnens haben, wurde nicht abschließend geklärt. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sowie die Verweilzeiten des Grundwassers sind ebenfalls nicht abschließend bzw. widerspruchsfrei geklärt. Zudem besitzt der Tiefbrunnen offensichtlich bis Geländeoberkante eine Kieshinterfüllung, was sich für eine potenzielle Schadstoffverfrachtung in die Tiefe, z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder im Havariefall, ungünstig auswirken kann.

Anhand der wenigen Angaben zu den geplanten Bauvorhaben (Gründungstiefe etc.) kann das daraus erwachsende Gefährdungspotenzial für den zur Trinkwassergewinnung genutzten Grundwasserleiter durch das LfULG nicht abschließend beurteilt werden. Daher empfiehlt das LfULG im nächsten Planungsschritt wesentliche Eckpunkte im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Maßnahmen mit den geltenden/ geplanten Regelungen der Schutzzonenvorordnung bzw. die Schutzanforderungen des genutzten Grundwasserleiters durch den Planer zu prüfen.

Für die weiteren Planungsphasen sind die Belange des Trinkwasserschutzes hinreichend zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass es durch die geplanten Maßnahmen/ Eingriffe in den Untergrund zu keiner nachteiligen/negativen Beeinflussung der Trinkwasserfassung kommen kann bzw. Gefährdungen für den Trinkwasserbrunnen auszuschließen sind. Auf geeignete Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des genutzten Grundwasserleiters wird verwiesen. Die Nachweispflicht einer für die Wasserfassung schadlosen Baumaßnahme trägt der Antragsteller. Sofern der Baumaßnahme aus wasserrechtlicher Sicht zugestimmt werden kann, werden für alle geplanten Maßnahmen eine Fachbegleitung zur Überwachung der Baumaßnahme (Bauüberwachung) sowie eine Beweissicherung empfohlen. Zudem ist im Rahmen der weiteren Planungen ein Havarieplan aufzustellen (Stellungnahme des LfULG zum Entwurf).

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG befindet sich entlang der Schwarzen Pockau.

Oberflächenwasser:

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die natürlich geprägte Schwarze Pockau verläuft östlich der Vorhabenfläche. Anhand der interaktiven Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Extremhochwasser bzw. Gefährdung bei HQ 200/300) ist keine Gefährdung durch Hochwasser am Baustandort ersichtlich.

Bei der Schwarzen Pockau handelt es sich um einen Grenzwasserlauf, welcher in der Unterhaltungslast des Freistaates Sachsen liegt. Folgende Hinweise erfolgen durch die Landestalsperrenverwaltung:

1.

Sollte für den Standort eine Entwässerungsleitung in die Schwarze Pockau beabsichtigt sein, sind die LTV und auch das LRA Erzgebirgskreis fachlich anzuhören. Durch das LRA hat dann noch eine Beteiligung des Grenzgewässersekretariates zu erfolgen um die Tschechische Seite ordnungsgemäß im Verfahren anzuhören.

2.

Aufgrund der enormen Versiegelung durch das Vorhaben und den Standort ist mit erheblichem gesammelten Niederschlagswasser zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass die Einleitmenge in die Schwarze Pockau nicht höher sein darf, als es der natürliche Zustand darstellt. D.h. das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, bestenfalls vor Ort zu versickern und – was nicht versickern kann – gedrosselt an die Schwarze Pockau abzugeben.

3.

Alternativ halten wir es für äußerst sinnvoll, wenn das ggf. gesammelte Niederschlagswasser gezielt und gedrosselt dem nördlich befindlichen Moor Distelfleck zugeführt werden kann. Damit können mehrere Synergieeffekte erreicht werden. Entsprechende frühzeitige Abstimmungen mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis (Umweltamt/ Untere Wasserbehörde+ Untere Naturschutzbehörde) erachten wir als sinnvoll (Anmerkung: nach Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde wird eine flächige Versickerung abgelehnt).

4.

Die Schwarze Pockau stellt im betrachteten Bereich einen sehr naturnahen Gebirgsbach dar, der im Sinne der WRRL offiziell einen mäßigen, jedoch im Detail eigentlich einen guten Zustand hat (das Phytoplankton wurde nicht betrachtet). Eine Besonderheit der Schwarzen Pockau mit ihren Gewässerrandstreifen ist hier die besonders abwechslungsreiche Avi-Fauna, welche sicherlich in direktem Zusammenhang mit den umliegenden Biotopen steht. Hier bitten wir lediglich um Beachtung des ökologisch erforderlichen Immissionsschutzes.

**Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- weitere Flächenversiegelung führt zu Beeinträchtigungen der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung. Wird das Niederschlagswasser vor Ort dezentral versickert, bleibt der Wasserhaushalt unverändert.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, erhöhter oberflächiger Abfluss.
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern aufgrund des Vorhabens.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

### **Vermeidung und Minderung**

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze.
- Fachbegleitung zur Überwachung der Baumaßnahme (Bauüberwachung) sowie eine Beweissicherung für alle geplanten Maßnahmen; Erstellen eines Havarieplanes.

**Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Versickerung) wenig erhebliche Umweltauswirkungen (siehe hydrologische Analyse zum Bauvorhaben).**

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

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

Das Klima in Satzung ist gemäßigt. Satzung hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Das gilt auch für den trockensten Monat. Im Februar beträgt die Niederschlagsmenge 47 mm. Der Monat ist damit niederschlagsärmster des ganzen Jahres. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 101 mm. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 827 mm.

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Satzung 7,1 °C. Mit 16,6 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Mit -2,4 °C ist die Durchschnittstemperatur im Januar die niedrigste im ganzen Jahr (Angaben aus climate-data.org).

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Der Geltungsbereich ist ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand ohne große Bedeutung.

Für den weiteren Planungsraum sind die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete zu nennen. Größere Waldgebiete übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Luft positive lufthygienische wirksame Ausgleichsfunktionen. Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes besitzen klimatisch verbessende Funktionen am Rand der Siedlungsflächen.

Geringe lufthygienische Belastungen des Raumes resultieren in erster Linie aus den Emissionen der stärker frequentierten Verkehrswege (K 8104).

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

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

### **Vermeidung und Minderung**

- schnelle Begrünung des Plangebiets.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. GRZ 0,8.
- Kompensationsmaßnahme Waldumbau – Entwicklung einer klimatisch relevanten Fläche

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

#### **10.2.7. Schutzgut Landschaft, 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.

Geologische, geomorphologische und regionalklimatische Gegebenheiten führen zu einer Untergliederung der Landschaft in Raumeinheiten mit unterschiedlichen Bedingungen. Diese werden als Naturraumeinheiten oder Naturräume bezeichnet. Die unterschiedlichen naturräumlichen Bedingungen und die Nutzungen durch den Menschen haben gravierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Bestand an Tieren und Pflanzen, die landwirtschaftlichen Erträge sowie das Landschaftsbild und sind deshalb wichtige Bezugsgrößen in der Landschaftsplanung. Großräumlich befindet sich Satzung im „Oberen Mittelerzgebirge“.

##### Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Satzung liegt etwa 12 Kilometer südlich von Marienberg im Erzgebirge an der deutsch-tschechischen Grenze. Ausgedehnte Waldgebiete umgrenzen den Ort. Der 850 m hoch gelegene Ort Satzung ist ein beliebtes Wander- und Wintersportgebiet am Erzgebirgskamm. Bei entsprechender Witterung laden gespürte Loipen und ein Skilift am Hirtstein zum Wintersportvergnügen ein. Der Hirtstein mit Basaltfächer ist mit einer Höhe von 890 m ü. NN einer der schönsten Aussichtspunkte im Erzgebirge. Das Gipfelplateau bietet einen weiten Blick in das Erzgebirge, in die UNESCO Welterbereich Erzgebirge/Krušnohoří. Im Ort befindet sich außerdem die am höchsten gelegene evangelische Dorfkirche Deutschlands.

Mehrere Glasmanufakturen im Ort knüpfen heute wieder an die alte Tradition der Glasherstellung und -veredelung an.

Das Gewerbegebiet, das sich in Privatbesitz befindet, ist für die landschaftsbezogene Erholung wenig attraktiv und ohne Bedeutung. Prägend für das Landschaftsbild angrenzend an das Planungsgebiet sind die Wald- und Offenlandflächen mit großem Erholungspotenzial.

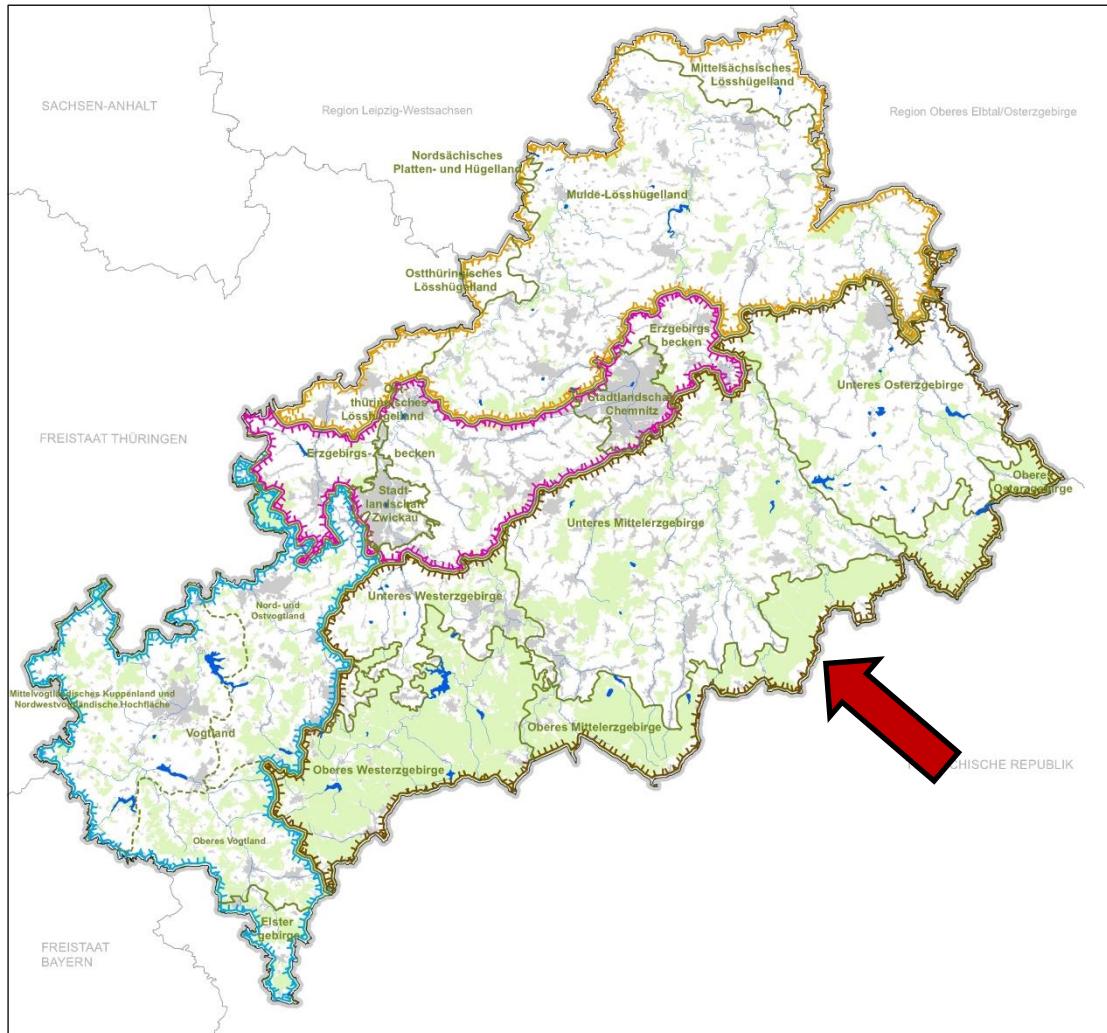


Abbildung 13: Landschaftsgliederung, Karte 7, Regionalplan Region Chemnitz, 2023

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

- Der Eingriffsort ist durch die angrenzenden das Landschaftsbild störende gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet. Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch die ergänzende Gewerbefläche sind als nachrangig zu beurteilen.
- Veränderungen des Landschaftsbildes ausschließlich im Nahbereich der gewerblichen Bebauung.
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Satzung.
- Fernwirkungen, die sich negativ auf den gesamten Landschaftsraum und seine Erholungsfunktion (Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen) auswirken können, sind nicht zu erwarten.

### **Vermeidung und Minderung**

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

**Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Gewerbestandort und die Kreisstraße im Umfeld sowie durch die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des geplanten Gewerbestandorts sind nur geringe nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.**

#### **10.2.8. Schutzwert Kultur und sonstige Sachgüter**

Wie bereits beschrieben liegt das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neuzeitliche Hauswirtschaft [D-58480-02]). Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Außerdem bittet das Landesamt für Archäologie darum, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

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

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

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

### **Vermeidung und Minderung**

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

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

#### **10.2.9. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

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

**Ergebnis:**

**Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden und Wasser zu erwarten.**

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

Zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes sind Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktions- beziehungen 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 Lebensraum- potenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Der Erweiterungsbau Firma Jakob Winter verändert das Landschaftsbild.
- Der Verlust von Grünland schränkt dauerhaft das Entwicklungspotential für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt ein und beeinträchtigt das Landschaftsbild am Siedlungsrand.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopenreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

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

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

### 10.2.12. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen v.a. in der weiteren Versiegelung und in der potenziellen Beeinträchtigung der hochwertigen Biotopstrukturen im Umfeld.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch	geringfügige Beeinträchtigung bei Einhaltung aller Vermeidungsmaßnahmen durch die Lärmbelastungen während der Bauphase	-
Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt	Veränderung und dauerhafter Verlust von Lebensräumen	+
Boden	Nutzungsänderung auf intensiv genutzter Grünlandflächen; dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	Beeinträchtigung der natürlichen Versickerung und des Rückhaltevermögens, Erhöhung der Abflussrate von Oberflächenwasser	-
Klima/Luft	geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Bebauung	-
Landschaft	aufgrund der Vorbelastung und der grünodnerischen Maßnahmen keine Beeinträchtigung von Landschaftsbild oder landschaftsbezogener Erholung	-
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen durch Vermeidungsmaßnahmen	-

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

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

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

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
<b>Flora, Fauna, biologische Vielfalt</b>	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend nachrangiger Bedeutung sowie potentieller Lebensräumen durch Flächenversiegelung	Erhalt der Grünlandflächen mit geringem und nachrangigem Wert für den Arten- und Biotopschutz
<b>Besondere Artenvorkommen, Natura 2000</b>	
ggfs. Veränderungen bzw. Zerstörung von Lebensräumen und Nahrungshabiten.	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Mensch, Wohnumfeld, Lärm, optische Störungen</b>	
keine erhebliche Beeinträchtigung bei Sicherstellung der Vermeidungsmaßnahmen und der grünodnerischen Maßnahmen	keine Veränderungen zu vermuten, Vorbelastungen bleiben bestehen.

<b>Prognose zur Entwicklung der Umwelt</b>	
<b>bei Durchführung der Planung</b>	<b>bei Nichtdurchführung der Planung</b>
<b>Boden</b>	
dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung auf ca. 80% der Fläche	keine weitere Überbauung und Flächenversiegelung, kein Verlust der Bodenfunktionen
<b>Fläche</b>	
Nutzungsänderung; es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Wasser</b>	
Minderung des Retentionsvermögens und Beschleunigung des oberflächigen Wasserabflusses durch Versiegelung einer noch nicht überbauten Grünlandfläche	es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten
<b>Klima/Lufthygiene</b>	
geringer Verlust einer Fläche mit klimatisch verbessernder Funktion (Kaltluftentstehung)	Kaltluftproduktion (klimatisch verbessende Funktion) auf Grünlandfläche
<b>Flora, Fauna, biologische Vielfalt</b>	
dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen mit überwiegend nachrangiger Bedeutung sowie potentieller Lebensräumen durch Flächenversiegelung	Erhalt der Grünlandflächen mit geringem und nachrangigem Wert für den Arten- und Biotopschutz
<b>Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	
Veränderung durch den Verlust einer noch nicht überbauten Fläche (Grünland); Raum insbesondere auf Grund der intensiven Nutzung und der eingeschränkten Erholungsmöglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung nicht relevant	keine Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes; geringe Erholungsnutzung der Grünlandfläche aufgrund der eingeschränkten Nutzung
<b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	keine Beeinträchtigung

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Gegenüberstellung der Umweltentwicklungen wird deutlich, dass sich negative Auswirkungen bei Durchführung der Planungen in erster Linie auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden beziehen. Durch planerische Optimierung auf ein mit der Nutzung verträgliches Maß mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die Umweltsituation reduziert werden.

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

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

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

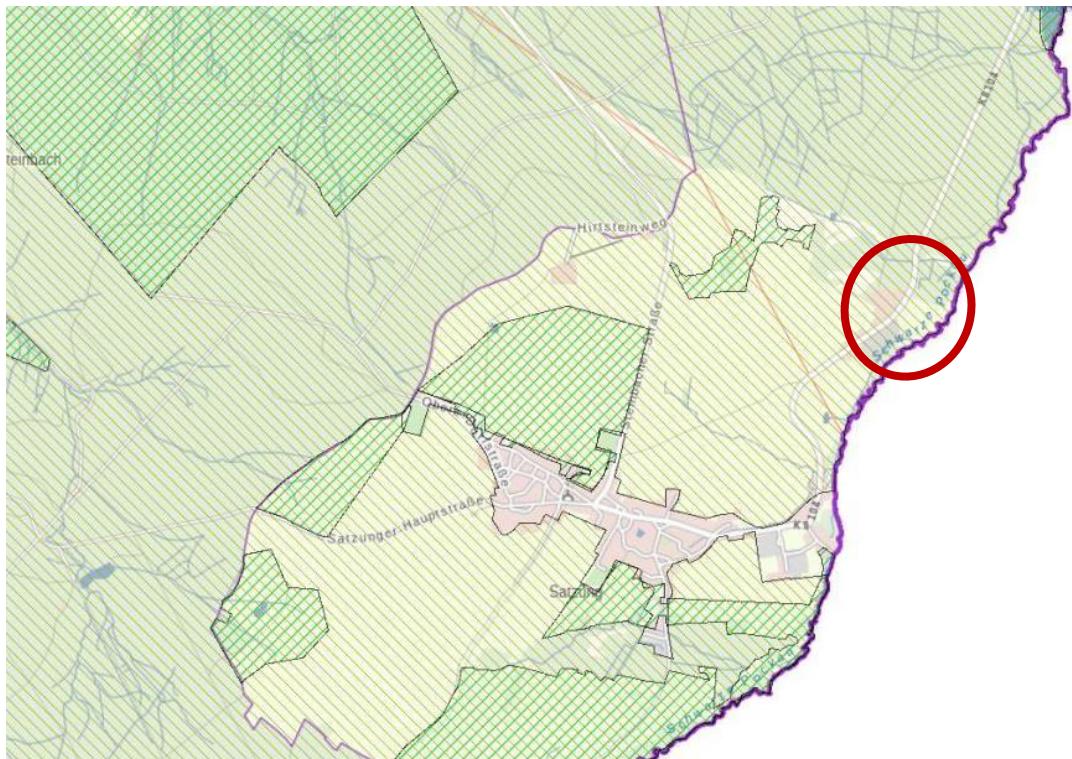


Abbildung 14: Natura 2000  
grüne Schraffur: FFH-Gebiete im Umfeld des Planungsgebietes  
graue Schraffur: SPA-Gebiet  
(iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen, LfULG)

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke befinden sich im SPA-Gebiet „Erzgebirgskamm bei Satzung“ (Landesinterne Nr.: 71, EU-Meldenummer 5345-452). Westlich in ca. 650 m Entfernung der betroffenen Flurstücke befindet sich das Teilgebiet „Satzung, Steinbacher Straße Ost“ des FFH-Gebietes „Bergwiesen um Rübenau, Kühnheide und Satzung“ (Landesinterne Nr.: 262, EU-Meldenummer: 5345-306). Außerdem befindet sich das Gebiet in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/ Vogtland“.

Aufgrund der zu erwartenden projektspezifischen Wirkungen stellt die Erweiterung des Gewerbestandortes ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen der betroffenen Schutzgebiete zu prüfen ist.

Die SPA-Vorprüfung zur geplanten Erweiterung der Fa. Jakob Winter GmbH wurde durch das Büro Umweltplanung Marko Eigner durchgeführt und ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 1). Da erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des SPA-Gebietes und der dort vorkommenden wertbestimmenden Vogelarten ausgeschlossen werden, ist keine SPA-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

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

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

### 12.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die betroffenen Flurstücke sind dem Außenbereich der Stadt Marienberg Ortslage Satzung zuzuordnen. Dadurch erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen sowie in das Schutzgut Biotope und Arten, in Form der Entfernung und ggfs. eine Beeinträchtigung von nässegeprägten Biotopen im Umfeld. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gem. § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung. Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

### 12.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

#### Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes:

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung. Es werden die Kartiereinheiten des CIR-Schlüssels zur eindeutigen Codierung herangezogen (siehe: Handlungsempfehlungen). Bei den Biotoptypen im Bereich des geplanten Gewerbestandorts handelt es sich im Bestand um Wirtschaftsgrünland nachrangiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Eine kleine Gehölzgruppe befindet sich im Süden der Vorhabenfläche. Ein Ausgleich der Gehölze ist im Verhältnis 1:3 vorzunehmen (siehe Festsetzung 11.4). Die Satzunger Hauptstraße bleibt im Bestand erhalten und fließt somit nicht in die Bilanzierung des Ausgleichs ein.

Flächen-einheit	CIR-Schlüssel	Biotoptyp	Ausgangswert AW
FE 1	41 300	mesophiles Grünland frischer Standorte, intensive Nutzung	12
FE 2	64 000	Gehölz- Baumgruppen	23
FE 3	95 100	Straße, versiegelt	0

Tabelle 3: Flächeneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Wertminderung/Wertsteigerung der Biotoptypen:

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

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertminderung von 7,52 WE dar.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

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

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

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

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

**E1 Waldumbaumaßnahme**

Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch das geplante Gewerbegebiet soll ein monotoner Nadelholzforst auf einer ca. 8.400 m<sup>2</sup> großen Fläche im Stadtgebiet von Marienberg zu einem standortgerechten, ökologisch wertvollen Wald umgebaut werden. Die vorhandene Bestockung soll dauerhaft aufgewertet werden. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten (Rotbuche, Weißtanne, Bergahorn) von standortgeeigneten Herkünften fachgerecht anzupflanzen und zu pflegen.

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

**Aufwertung der Immissionsschutzfunktion:**

Fähigkeit von Landschaftsteilen, aufgrund ihrer Vegetationsstruktur Luftschadstoffe auszufiltern und festzuhalten oder durch pflanzlichen Gasaustausch in ihrer Konzentration zu verdünnen.

**Aufwertung der Biotopentwicklungsfunction:**

Fähigkeit von Landschaftsteilen, primär aufgrund ihres Bodens potentielle Lebensstätten für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen zu bieten; sekundär beteiligt sind weitere Standortsfaktoren, insbesondere klimatische Gegebenheiten.

**Aufwertung der Retentionsfunktion:**

Aufgrund der Reliefbedingungen, der Vegetationsstruktur und den Bodenverhältnissen kann Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Dies führt zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen in Fließgewässern.

**Ästhetische Funktion:**

Fähigkeit der Landschaft, aufgrund eines ästhetisch ansprechenden Landschaftsbildes (Vielfalt, Blütensträucher etc.) eine Voraussetzung für die körperliche und geistige Regeneration des Menschen zu bieten.

Einem Ausgleichsbedarf von 7,52 WE stehen 7,56 WE Ausgleich gegenüber (+ 0,04 WE), so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Bebauungsplan  
Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße

Tabelle 4: Ausgangswert und Wertminderung der Biototypen

1 FE-Nr.	2 Code	3 Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	4 Ausgangswert (AW)	5 Code	6 Biotyp (Nach Eingriff)	7 Planungswert PW)	8 Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	9 Fläche [ha, m <sup>2</sup> ]	10 WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	11 Wertsteigerung WE Steig (Sp. 8 x 9)	12 Ausgleichbar- keit	13 WE Ausgleichs- bedarf (WE Mind. A)
<b>FE1</b>	41 300	artenarmes Intensivgrünland (6.892 m <sup>2</sup> )	10	41 200	Extensivgrünland mit Strauchpflanzung	22	+12	0,04 395		0,47 4.740		
				65 300	Hecke, Waldrand	20	+10	0,025 250		0,25 2.500		
				93 100	GE versiegelt (Maximalwert)	0	-10	0,79 7.916	7,9 79.160		A	
				94 700	Abstandsfläche, gestaltet	8	-2	0,16 1.618	0,32 3.236		A	
<b>FE2</b>	95 100	Verkehrsfläche, vollversiegelt (Satzunger Hauptstraße)	0	95 100	Verkehrsfläche, vollversiegelt (Satzunger Hauptstraße)	---	---	---	---	---	---	---
											<b>Σ= -7,52</b>	

Tabelle 5: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. A (Sp. 13)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 22-21)	Fläche [ha]	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüberschuss (+) WE Ausgleich über/Def., (Sp. 25-17)
FE1	41 300	Intensiv genutztes Grünland	-7,52	A1	72 000	Nadelholzforst	14		+9	0,84	+7,56	+7,56
					75 000	Laubwald mittlerer Standorte mit Waldsaum		23				
												<b>Σ= +0,04</b>

### **12.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Standortwahl ergibt sich insbesondere aus der am Standort bestehenden angrenzenden Fa. Jakob Winter GmbH, die erweitert werden soll. Die Erweiterung des Standortes muss aus logistischen Gründen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbeunternehmen erfolgen. Eine Alternativprüfung ist somit entbehrlich.

## **13. Sonstige Angaben**

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

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

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

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

### **13.2. 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 Stadt Marienberg.

Es sind folgende Überwachungsmaßnahmen denkbar:

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

### 13.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Standortes der Fa. Jakob Winter in Satzung ist eine erneute Gewerbeerweiterung erforderlich. Einhergehend mit dieser Maßnahme sollen neue Stellplatzflächen für Besucher und Angestellte geschaffen werden. Die Stadt Marienberg strebt die Errichtung einer ca. 1,0 ha großen Gewerbefläche auf einem Teilbereich der Flurstücke 977/7 und 977/10 Gemarkung Satzung an. Dabei soll die unbebaute Grünlandfläche einer angemessenen Nutzung (Neubau einer Produktions- und Lagerhalle) für Gewerbe zugeführt werden. Die Erschließung ist über die öffentlich gewidmete Satzunger Hauptstraße gesichert. Geplant ist eine LKW-Zufahrt im Nordwesten der Vorhabenfläche.

Das Vorhaben im Außenbereich ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Nach Abstimmungen der Stadt Marienberg mit dem Landratsamt des Erzgebirgskreises und dem Planungsverband Region Chemnitz sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nun die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Anlage im Ortsteil Satzung geschaffen werden.

Insbesondere aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit des Gebietes wurden bereits eine hydrologische Analyse, eine SPA-Verträglichkeitsvorprüfung sowie ein Artenschutzgutachten zur geplanten Erweiterung der Firma Winter erarbeitet. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Bereich der Vorhabenfläche ein Umzonierungverfahren zum Naturpark Erzgebirge / Vogtland von Schutzone II in die Entwicklungszone durchgeführt.

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

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben. Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbestandort Satzunger Hauptstraße“ sind aufgrund der für den Naturraum vorhandene Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe Umweltbelastungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden mit einer mittleren Bedeutung zu erwarten.

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

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

Abstimmungen des Vorhabenträgers, der Stadt Marienberg und der unteren Naturschutzbehörde haben bereits stattgefunden. Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen ist eine Waldumwandlungsmaßnahme im Stadtgebiet von Marienberg auf einer Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> geplant.

Marienberg, den

Heinrich  
Oberbürgermeister

## 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
- KEßLER K. & DITTRICH I. (2013): Moorhydrologisches Gutachten und Maßnahmenplanung für die drei Moorkörper Pfarrhaide, Distelfleck und Flößnermoor im Projektgebiet des Ziel 3 Projektes "Revitalisierung der Moore zwischen H. Sv. Šebastiána und Satzung - Umsetzungsphase. Dr. Dittrich & Partner Hydro-Consult GmbH im Auftrag der Landesdirektion Sachsen.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2008, 2023): Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung; 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 STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- UMWELTBUNDESAMT (2005): Versickerung und Nutzung von Regenwasser. Vorteile, Risiken, Anforderungen.

## Anhang

### Zur Verwendung empfohlene Arten

Folgende gebietseigene Gehölze des Vorkommengebietes 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ werden im Bereich des Gewerbegebietes zur Verwendung empfohlen:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguineum*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Ohr-Weide (*Salix aurita*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Für die Waldumwandlung sind folgende Gehölze vorgesehen:

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Abies alba* (Weißtanne)  
*Fagus sylvatica* (Rotbuche)