

# **Textliche Begründung**

entspr. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum 1. Entwurf der**  
**2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes**  
**„Gewerbepark Brischko 2.BA“**  
**Stadt WITTICHENAU**

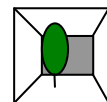
**BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND FREIRAUMPLANUNG**

Dipl. Ing. CHRISTINE TENNE

Freie Landschaftsarchitektin, Architektin für Stadtplanung

Pulsnitzer Str. 6

01917 KAMENZ



Planungsstand: 05.03.2020

- 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
  - 1.1 Erläuterungen zur Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplanes
  - 1.2 Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes
- 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.BA
  - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes
- 3. Übergeordnete Planungen Landesentwicklungsplan/Regionalplan**
- 4. Einordnung in die Bauleitplanung/Vorgaben aus dem FNP**
- 5. Änderung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB**
- 6. Planinhalte und Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan
    - 6.1.2 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB, Höhe der baulichen Anlagen §9(1) 2
  - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9(2) BauGB
  - 6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1) 11 BauGB
  - 6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9(1) 21 BauGB
  - 6.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§9(1) 14 BauGB
  - 6.7 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließung
- 8. Flächenbilanz**
  - 8.1 Bilanzierung der Flächen nach Flächenkategorien
  - 8.2 Bilanzierung der Planungswerte
- 9. Umweltschutz/Umweltbericht**
- 10. Textliche Hinweise**
- 11. Rechtsgrundlagen**

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Erläuterungen zur Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplanes**

Aus dem dringenden Bedarf der Stadt Wittichenau, Arbeitsplätze zu schaffen und den vorhandenen Gewerbetreibenden neue Entwicklungschancen zu geben, wurde 1990 ein Gewerbestandort im Osten der Stadt ausgewiesen. Konzeptionell wurden 2 getrennte Bauabschnitte vorgesehen.

Der 1. BA B-Plan Nr.1 Genehmigung RP Dresden vom 26.11.1993 wurde gut angenommen, so dass die Stadt Wittichenau am 13.05.1993 den Beschluss zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes in Form eines 2.BA fasste und die entsprechenden Flächen erwarb.

Die erste Fassung des B-Plans v. 09.08.1995 sah einen größeren räumlichen Geltungsbereich vor und schloss das Gelände der ehemaligen Kartoffelsortieranlage mit ein. Der Wunsch der Stadt nach Reduzierung der Gewerbeflächen sowie Probleme mit den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führten zur Reduzierung des Geltungsbereiches B-Plan 2. BA ‚Gewerbepark Brischko‘.

#### **1. Änderung**

Am 25.11.1998 beschloss der Stadtrat der Stadt Wittichenau dazu eine 1. Änderung.

Im Januar 2020 beschloss der Stadtrat der Stadt Wittichenau den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung.

Foto1: Blick über das Änderungsgebiet



### **1.2 Grund für die 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes begründet sich aus der Notwendigkeit zur Nutzung von Bauflächen innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Jedoch werden große gewerbliche Bauflächen zurzeit in Wittichenau kaum nachgefragt.

Da es zur Zeit verstärkte Nachfrage nach kleinteiligen Grundstücken für Wohnbebauung und kleine Gewerbeeinheiten gibt, hat die Stadt Wittichenau die Entscheidung getroffen, die südlichen und westlichen Randbereiche des B-Plangebietes Nr. 2 ‚Gewerbepark Brischko‘ von Misch- und Gewerbegebiet in urbanes Gebiet (MU) zu ändern. Durch die Änderung des Baugesetzbuches und die Einführung urbaner Gebiete ist die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes in den westlichen und südlichen Randbereichen gegeben, ohne dass zu starke Einschränkungen auf das vorhandene Gewerbe bzw. freie Gewerbeflächen gegeben sind. Mit der Einführung des urbanen Gebietes wurde auch die TA Lärm geändert, wobei die Richtwerte am Tag im urbanen Gebiet etwas höher sind als in Mischgebieten.

Damit wird ermöglicht, dass eine höhere Anzahl der Baugrundstücke als Wohngrundstücke nutzbar werden.

Insbesondere in den kleinteiligen Randbereichen ist es erstrebenswert, kleinteilige Wohn- und Gewerbeeinheiten zu etablieren, da große Gewerbeeinheiten hier keinen Platz finden.

Durch diese Nutzungsänderung soll das jahrelang unbebaute B-Plangebiet attraktiv für Interessenten gemacht werden, die evtl. das Wohnen mit Handwerk und Gewerbe verbinden wollen oder das urbane Wohnen bevorzugen.

Damit werden auch schädliche Einwirkungen durch Lärm und Staub auf die angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie den umgebenden Landschaftsraum erheblich gemindert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

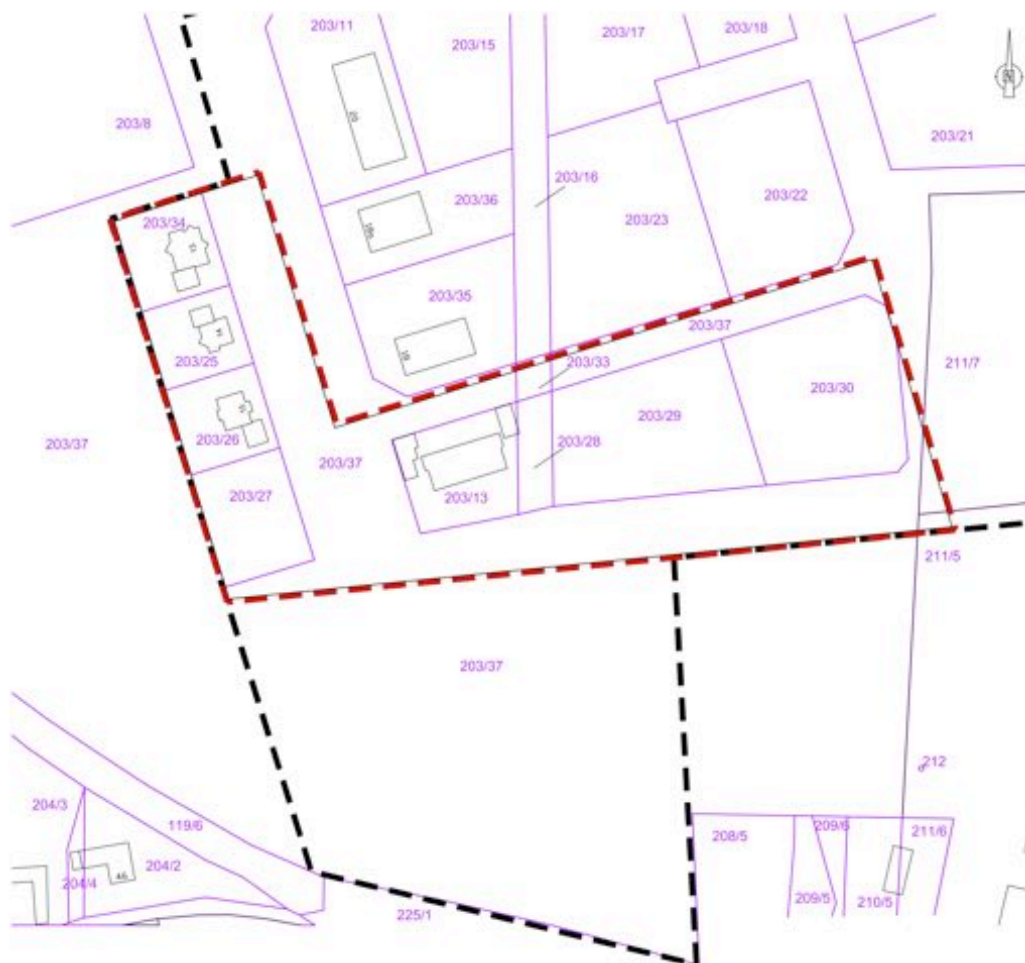
### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.BA

Der 2. Bauabschnitt des Gewerbeparks Brischko schließt sich südlich und westlich an den 1. Bauabschnitt an. Von der städtebaulichen Situation heraus ist der 1.BA vordergründig mit großen bis sehr großen Gewerbeobjekten bebaut. Der 2. BA ist kleinteiliger strukturiert und im südlichen und westlichen Randbereich bereits durch Wohnnutzung geprägt.

Im Osten erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich bis an die gegebene Waldgrenze und im Süden bis zum umzäunten Grundstück einer ehemaligen Kartoffelsortieranlage bzw. unter Einschluss ehemaliger Mietenflächen bis zum Verbindungsweg Brischko – Knappensee.

Es umfasst die Flurstücke 203/4, 203/13, 203/25, 203/26, 203/27, 203/28, 203/29, 203/30 sowie Teile von 203/33 und Teile von 203/37.

Abb. 1: Aktueller Zuschnitt der Grundstücke innerhalb des Änderungsgebietes (Rot umrandet)



## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst den westlichen und südlichen Rand des B-Plangebietes ‚Gewerbepark Brischko Nr. 2‘. Der südliche Rand des Baugebietes liegt nördlich der Flächen für grünordnerische bzw. landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt 2,2 ha.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes



## 3. Übergeordnete Planungen Landesentwicklungsplan/Regionalplan

### 3.1 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), der am 12. Juli 2013 durch die Sächsische Staatsregierung beschlossen wurde, stellt das landesplanerische Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Entsprechend Ziel 2.2.1.7 zum Siedlungswesen des LEP möchte die Stadt Wittichenau ihr zum Teil brach liegendes Gewerbegebiet zumindest teilweise einer neuen Nutzung zuführen.

‚Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie- Militär- und Verkehrsbrachen sind zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.‘ (Text LEP 2013)

### 3.2 Vorgaben aus dem Regionalplan

Eine weitere überregionale Planung ist der Regionalplan der Region Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Ersten Gesamtfortschreibung entspr. Satzungsbeschluss nach §7 Absatz 2 SächsLPIG vom 09.04.2009, in der Fassung des Genehmigungsbescheides vom 27.10.2009 in Kraft getreten am 04.02.2010.

Der Regionalplan macht zum Untersuchungsgebiet folgende Aussagen:

Entsprechend der Raumnutzungskarte liegt das gesamte Gebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwasser.

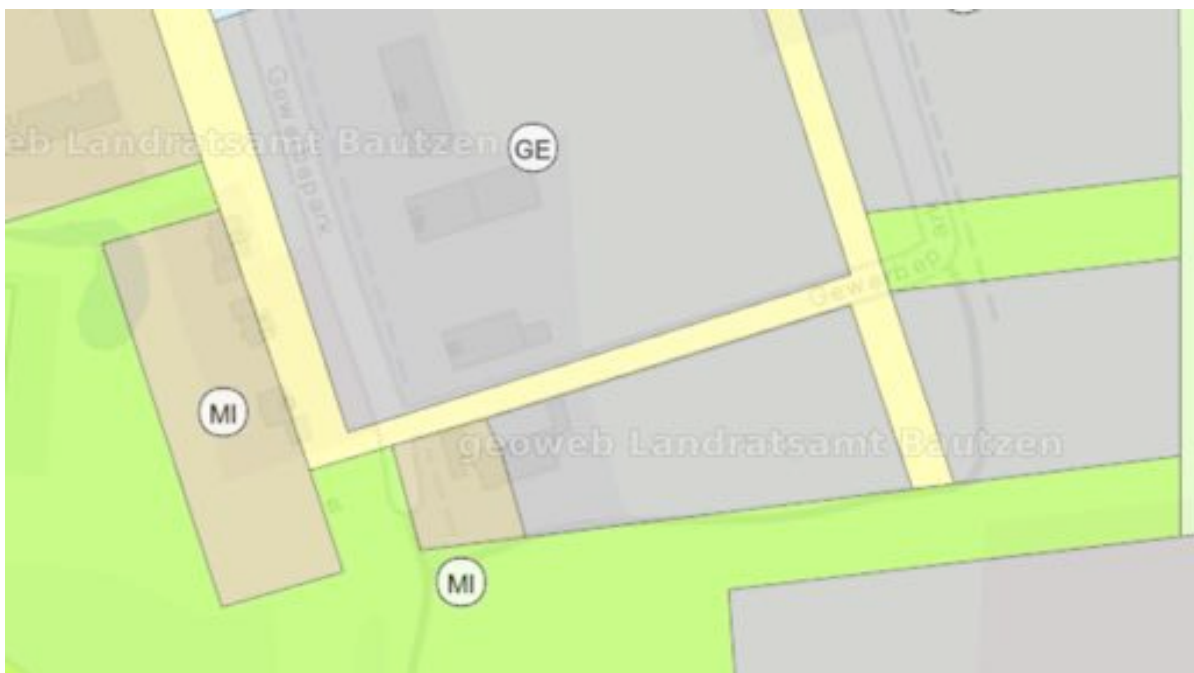
Abb. 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte, Regplan Oberlausitz-Niederschlesien 2009



#### 4. Einordnung in die Bauleitplanung/Vorgaben aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan ist das beplante Gebiet im westlichen teil als Mischgebiet und im östlichen Bereich als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Abb. 4: Auszug FNP (Quelle: geoweb, LRA Bautzen)



#### 5. Änderung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB

Der Bebauungsplan kann im einfachen Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannte Schutzgüter bestehen.

### Einschätzung

In dem geplanten urbanen Gebiet (MU) ist neben der Wohnnutzung auch die Ansiedlung von Gewerbe möglich. Damit wird der Planansatz des ehemaligen Mischgebietes (MI) sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) beibehalten und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug zum Ursprungsbebauungsplan vollumfänglich beibehalten dem ursprünglichen MI angepasst. Die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ebenfalls beibehalten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der genehmigten Nutzung in Bezug auf §1(6) 7 BauGB Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Trotz dieser Gegebenheiten möchte die Stadt Wittichenau eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen, um zeitnah auf evt. auftretende Probleme vor der Beteiligung der Öffentlichkeit reagieren zu können.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan**

Die Textliche Begründung des Ursprungsbebauungsplanes macht zu den geplanten Änderungsgebieten, welche das Gewerbegebiet betreffen, folgende Angaben:

*„Der größte Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) entsprechend §8 BauNVO festgesetzt. Keine der allgemein zulässigen Nutzungen wird ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne von §8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

#### Zulässigkeiten im Ursprungsbebauungsplan:

*Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

*Zulässig sind:*

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- 3. Tankstellen*
- 4. Anlagen für sportliche Zwecke*

*Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind*
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

*Diese Festlegungen entsprechen dem beabsichtigten Charakter des GE-Gebietes. Das Gewerbegebiet wird gem. §1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.*

*Für die nördlich und südlich der Planstrasse T ausgewiesenen Gewerbegebiete G1 gelten Nutzungsbeschränkungen. Hier sind aus Gründen der Umgebungsverträglichkeit nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die das benachbarte Wohnen im Mischgebiet im Sinne der Schutzkategorie von §6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Damit gelten in dem Gewerbegebiet G1 die maximalen Lärmpegelwerte eines Mischgebietes.*

**Lärmpegelwerte eines Mischgebietes:**

**Entsprechend der TA Lärm sind die Lärmpegelwerte Tags 60 db und nachts 45 db.**

Westlich der Planstrasse S und südlich der Planstrasse T (jetzt Gewerbepark) wird Mischgebiet entspr. §6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem Charakter des Gebietes gibt es keine Veranlassung bestimmte allgemein zulässige Nutzungen auszuschließen.’

In der Textlichen Begründung gibt es dazu keine Ausführungen, so dass entspr. Baunutzungsverordnung im Ursprungsbebauungsplan im Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig waren:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden.

**6.1.2 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung**

Die 2. Änderung beinhaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Innerhalb der Bereiche der ehemaligen MI und GE1 wird MU (urbanes Gebiet) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Nicht zulässig sind, ansonsten im MU ausnahmsweise zulässig:**

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind
2. Tankstellen

Da die Wohnfunktion innerhalb des urbanen Gebietes gestärkt werden soll, sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sein dürfen.

**Lärmpegelwerte eines Urbanen Gebietes:**

**Entsprechend der TA Lärm sind die Lärmpegelwerte Tags 63 db und nachts 45 db.**

**Fazit**

**Zu 1: Wohngebäude**

Wohngebäude waren ursprünglich zulässig innerhalb des festgesetzten Mischgebietes.



Innerhalb des Gewerbegebietes waren bezüglich Wohnen nur Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal zulässig.

Die Gebietskategorie MU stärkt die Wohnfunktion gegenüber der ursprünglichen Gewerbegebietskategorie Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet. Gegenüber der Mischgebietskategorie werden die Grundzüge der Planung vollumfänglich beibehalten. Die Funktion Wohnen wird gestärkt.

Die Gebietskategorie MU beinhaltet die Wohnfunktion gegenüber der ursprünglichen Gebietskategorie Eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Einschränkung des Gewerbegebietes deutet bereits darauf hin, dass nicht störendes und kleinteiliges Gewerbe das ursprüngliche Planungsziel gewesen ist. Dieses Planungsziel ist weiterhin umsetzbar, jedoch ist zusätzlich auch die Bebauung mit Wohnhäusern umsetzbar.

### **Zu 2: Geschäfts- und Bürogebäude**

Im Gewerbegebiet waren Büro- und Verwaltungsgebäude ebenfalls zulässig.

Im Mischgebiet waren Büro- und Verwaltungsgebäude ebenfalls zulässig.

Die Grundzüge der Planung werden vollumfänglich beibehalten.

### **Zu 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Im Gewerbegebiet waren Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bisher nicht zulässig.

Im Mischgebiet waren Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bisher zulässig.

### **Zu 4: Sonstige Gewerbebetriebe**

Sonstige Gewerbebetriebe waren sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet zulässig. Im Gewerbegebiet gab es eine Einschränkung bezüglich Lärmpegel. Die getroffene Einschränkung bedeutete, dass der Lärmpegel darf nur dem eines Mischgebietes entsprechen darf.

Die Lärmpegel des Urbanen Gebietes (MU) sind etwa gleichwertig am Tag (Zunahme um 3db bei MU gegenüber MI).

Die Lärmpegel der beiden Gebietskategorien sind nachts identisch.

### **Zu 5: Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Diese Kategorie war sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet zulässig.

Die Lärmpegelwerte verändern sich durch die neue Gebietskategorie nur geringfügig tagsüber von 60 db auf 63 db.

Die Nachtwerte verändern sich nicht, sie bleiben bei 45 db.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB, Höhe der baulichen Anlagen §9(1) 2**

Das Maß der baulichen Nutzung für das MU wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m entspricht der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt (ohne Änderung zum Ursprungsbebauungsplan innerhalb des MI). Die Geschoßflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt (ohne Änderung zum Ursprungsbebauungsplan innerhalb des MI). Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei (ohne Änderung zum Ursprungsbebauungsplan innerhalb des MI). Die Bauweise ist offen. (ohne Änderung zum Ursprungsbebauungsplan)

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9(2) BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### **6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1) 11 BauGB**

Im Änderungsbereich wurden die Planstrassen S und T als Verkehrsflächen festgesetzt. (ohne Änderung zum Ursprungsbebauungsplan)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich an der Westseite der ursprünglichen Planstrasse S. Es handelt sich dabei um den Fußweg. Weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Zufahrten für die Grundstücke (Z), welche bereits vorhanden sind. Sie werden beibehalten.

### **6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9(1) 21 BauGB**

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, befinden sich parallel zur Planstrasse S (Trinkwasserleitung) sowie mittig im Gebiet (Gasleitung).

Bei der Gasleitung ist zu prüfen, ob das Leitungsrecht bestehen bleiben muss, da an anderer Stelle die Leitung rückgebaut wird. Das Gasversorgungsunternehmen wird im Verfahren beteiligt.

Jedoch ist nicht vorgesehen, den Trassenkorridor anderweitig zu nutzen.

### **6.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§9(1) 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen sind innerhalb der B-Planänderung identisch mit den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Innerhalb des westlichen Korridors liegt eine Trinkwasserleitung und innerhalb des mittleren Korridors liegt eine Gasleitung.

### **6.7 Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB**

Im Ursprungsbebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche vollumfänglich übernommen werden.

Festgesetzte Pflanzgebote werden ebenfalls vollumfänglich übernommen. Bereits erfolgte Anpflanzungen werden zur Erhaltung festgesetzt.

Noch nicht vorgenommene Pflanzungen sind entspr. ihrer Funktionsbestimmung anzulegen und gemäß den Eintragungen mit Baum- und Gehölzpflanzungen zu versehen. Es wurden einige Standortänderungen vorgenommen.

Dabei sind bei den ausgewiesenen Standorten einheimische Laubbaumarten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die jeweilige Straßenzeile ist dabei einheitlich mit einer Art zu bestocken. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können im begründeten Fall (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse etc.) als Ausnahme zugelassen werden. Bei Bedarf soll eine Einsaat mit Landschaftsrasen erfolgen.

Ausgewiesene private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ihre Nutzung als Arbeits-, Stell- und Lagerfläche ist unzulässig. Alle nicht unmittelbar in Anspruch genommenen privaten Flächen, auch Vorhalteflächen für spätere Bebauung/Erweiterung sind mit 1-2 schürigen Wiesen einzusäen.

Fensterlose Fassaden (z.B. Lagerhallen) sind mindestens 50% zu begrünen, wobei die Pflanzungen mit Erdanschluss zu erfolgen haben.

Die ausgewiesenen flächenhaften Anpflanzungen sind als heckenartige Gehölzstreifen auszubilden, wobei die Pflanzenarten gemäß der Artenliste zu verwenden sind. Vorhandene Bäume und Gehölze sind fach- und artgerecht in die Pflanzung zu integrieren. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist die Einfriedung dieser Flächen nur auf der der Grundstücksseite zugewandten Grenze bzw. innerhalb der Pflanzfläche zulässig. Die festgelegten Anpflanzungen und Maßnahmen sind vor Inbetriebnahme der Gebäude entsprechend ihrer Zweckbestimmung auszuführen. In der Pflege von Bepflanzung ist die Anwendung von Pestiziden nicht gestattet.

Vorschlagsliste zu verwendender Pflanzenarten:

Straßenbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Linde

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Linde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Brombeere

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich bezüglich Grundstücksteilungen. Die von der Stadt Wittichenau vorgeschlagenen Grundstücksteilungen wurden nachrichtlich übernommen und in das Baufeld eingetragen.

### 7.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Strasse ‚Gewerbepark‘, welche im Ursprungsbebauungsplan in Planstrasse S und Planstrasse T untergliedert war.

Planstrasse S kennzeichnete den Verlauf der Erschließungsstrasse von Nord nach Süd und Planstrasse T kennzeichnete den Verlauf der Erschließungsstrasse von Ost nach West.

Zum besseren Verständnis wurden die Straßenbezeichnungen aus dem Ursprungsbebauungsplan nochmals in das Änderungsgebiet übernommen.

## 8. Flächenbilanz

### 8.1 Bilanzierung der Flächen nach Flächenkategorien

Die Fläche des Änderungsbereiches innerhalb Geltungsbereiches des B-Planes beträgt 22.000 m<sup>2</sup>.

Tab. 1: Flächenbilanz einschl. Planungswert

Urbanes Gebiet Davon überbaubar: GRZ 0,4 = 4.604,00 m <sup>2</sup>	11.510,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Davon mit besonderer Zweckbestimmung: 375 m <sup>2</sup>	2.130,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	6.870,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.490,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>22.000,00 m<sup>2</sup></b>

### 8.2 Bilanzierung der Planungswerte

Um einen Überblick über die Veränderung der innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Flächen zu ermöglichen, erfolgt die Bilanzierung des ursprünglichen B-Planes mit dem geänderten Zustand. Beide Planungswerte werden jeweils separat für den Änderungsbereich ermittelt und anschließend miteinander verglichen. Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Tab. 2: Flächenbilanz einschl. Planungswert des ursprünglichen B-Planes innerhalb der Änderungsfläche:

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biotoptyp vor Eingriff	Planungswert PW	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertigkeit WE
<b>6</b>	<b>Baumgruppen, Gebüsche, Hecken</b>			
65	Hecke	20	1.940,00	38.800,00
<b>9</b>	<b>Siedlungsgebiet/Infrastruktur</b>			
92100	Mischgebiet (MI)	5	5.300,00	26.500,00
93200	Gewerbegebiet (GE)	1	4.400,00	4.400,00
94900	Sonstige Grünfläche	6	8.230,00	49.380,00
95100	Straße vollversiegelt	0	2.130,00	0,00
<b>Gesamtfläche</b>			<b>22.000,00</b>	<b>WE gesamt 119.080,00</b>

Tab. 3: Flächenbilanz einschl. Planungswert des geänderten B-Planes innerhalb der Änderungsfläche:

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biotoptyp nach Eingriff	Planungswert PW	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertigkeit WE
<b>6</b>	<b>Baumgruppen, Gebüsche, Hecken</b>			
65	Hecke	20	1.000,00	20.000,00
<b>9</b>	<b>Siedlungsgebiet/Infrastruktur</b>			
92	Urbanes Gebiet (MU)	5	10.785,00	57.550,00
94900	Sonstige Grünfläche	6	7.360,00	44.160,00
95100	Straße vollversiegelt	0	2.130,00	0,00
<b>Gesamtfläche</b>			<b>22.000,00</b>	<b>WE gesamt 121.710,00</b>

## BILANZIERUNG

Ursprünglicher B-Plan	- 119.080,00 WE
Geänderter B-Plan	+ 121.710,00 WE
<b>Bilanz</b>	<b>+ 2.630,00 WE</b>

### **9. Umweltschutz/Umweltbericht**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, möchte die Stadt Wittichenau das vereinfachte Verfahren anwenden.

Es wird eingeschätzt, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.

Es wird eingeschätzt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren kann von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Absatz 1 und §4 Absatz 1 abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder es ist wahlweise die Auslegung nach §3 Absatz 2 durchzuführen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach §4 Abs. 2 durchzuführen.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des §3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

**Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 von dem Umweltbericht nach §2a von den Angaben nach §3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6a Absatz 1 und §10 a Absatz 1 abgesehen. §4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.**

### **10. Hinweise**

Zurzeit liegen noch keine Hinweise der Träger öffentlicher Belange vor.

### **11. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGB) S. 3634.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGB) S.3786

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990, BGB 1991 S.58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGB) S. 3434

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016

(SächsGVB S.186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 SächsGVB S. 588

Sächsisches Naturschutzgesetz SächsNatSchG vom 06.06.2013 SächsGVBl. S. 451) zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 SächsGVBl. S. 349)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)