Gemeinde Zschorlau
im Erzgebirgskreis

November 2019

Begründung zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ in Burkhardtsgrün - Entwurf

Planverfasser:

Sachsen Consult Zwickau GbR
Äußere Dresdner Straße 19A
08066 Zwickau

Telefon: 0375/47 74 42
Fax: 0375/47 74 43
E-Mail: erhard@scz-zwickau.de

im Auftrag des **Planträgers:**

Gemeindeverwaltung Zschorlau
August-Bebel-Straße 78
08321 Zschorlau

Telefon: 03771/410-40
Fax: 03771/458219
E-Mail: sekretariat@zschorlau.de

Inhalt

1. ANLASS DER PLANUNG, ZIELSETZUNG DER PLANUNG ... 4
1.1. Planungserfordernis und Anlass ... 4
1.2. Planungsziele und -zwecke ... 4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN ... 5
2.1. Rechtliche Grundlagen ... 5
2.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen ... 7
2.3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen ... 9
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE ... 9
3.1. Plangrundlage (Karte) ... 9
3.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 10
3.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches ... 11
4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT (§ 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB) ... 12
4.1. Schutzgebiete ... 12
4.2. Nutzungs- und Biotopstrukturen ... 13
4.3. Naturhaushalt (Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft) ... 14
4.4. Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung ... 15
4.5. Archäologie, Kultur- und Sachgüter ... 15
4.6. Gesundheit / Bevölkerung (Immissionsschutz) ... 15
4.7. Artenschutz ... 16
5. PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 17
5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 17
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 18
5.3. Grünordnerische Festsetzungen ... 19
5.4. Technische Infrastruktur ... 20
5.5. Hinweise zur Planung, Folgemaßnahmen ... 23
5.6. Planungsalternativen ... 25
6. FLÄCHENBILANZ ... 25
7. HINWEISE ZUM VERFAHREN ... 26
8. DATENGRUNDLAGEN, LITERATURVERZEICHNIS ... 28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus Karte 1.1. des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz 8
Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss 10
Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches mit Umgebung (Quelle: Geoportal Sachsenatlas) 10
Abbildung 4: Geltungsbereich Blick Richtung Nordost 11
Abbildung 5: Geltungsbereich Blick Richtung West (Autohaus) 13

1. Anlass der Planung, Zielsetzung der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass

Der Eigentümer hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens auf den (Teil-) Flurstücken 46/20 und 46/23 der Gemarkung Burkhardtsgrün beantragt. Im künftigen Geltungsbereich ist der Bau einer Lagerhalle sowie einer überdachten Ausstellungsfläche im Anschluss zum bestehenden Autohaus geplant. Ausnahmsweise soll gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO eine Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Erste Planungen für die Lager- und Ausstellungsfläche liegen bereits vor.

Die Gemeinde Zschorlau beabsichtigt deshalb mit der Erstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ gemäß § 13a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung einer Grünfläche in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Flächen im Sinne von § 34 BauGB. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Bei der Umnutzung der Grünfläche in ein Gewerbegebiet sind potentielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Durch Einschränkungen gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsfreie stadträumliche Zuordnung von Gewerbegebieten und nahe gelegenen Wohngebieten erreicht werden.

1.2. Planungsziele und -zwecke

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 07.10.2019 der Gemeinderat der Gemeinde Zschorlau über die Erarbeitung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung informiert, ein Aufstellungsbeschluss gefasst und folgende Planungsziele festgelegt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Nutzungsänderung,
- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich,
- Schaffung perspektivischer Einnahmequellen für die Gemeinde Zschorlau durch Grundsteuer und Gewerbesteuer,
- moderne Betriebsgestaltung unter Berücksichtigung der Forderungen des Baugesetzbuches (BauGB),
- sozialgerechte Bodennutzung unter Beachtung der Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Baugesetzbuch.

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),

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I .S. 2808) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I .S. 706) geändert worden ist.

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl S. 706) geändert worden ist,

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist,

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl S. 782) geändert worden ist,

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche auf einer Fläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteils geschaffen, der von Siedlungsflächen umgeben ist. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ dient der lockeren Nachverdichtung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich mit innerörtlichem Charakter.

Das Planverfahren wird somit nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Die Auswirkungen durch die Planung sind räumlich begrenzt und für das Planungskonzept marginal. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen diese untergeordnete Entwicklung.

Weitere Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden wie folgt erfüllt:

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann durchgeführt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Größe der Grundfläche eine bestimmte Größenordnung nicht überschreitet.

Der Schwellenwert von 20.000 m^2 wird deutlich unterschritten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Städtebauprojekte sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG (bei einer bebaubaren Fläche von weniger als 2,0 ha) von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Grundlage für NATURA 2000 sind die Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – sog. Fauna-Flora-Habitat-(FFH-) Richtlinie sowie die Richtlinie 79/409 EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten – sog. Vogelschutzrichtlinie. FFH-Gebiete dienen dem Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten sowie ausgewählter Lebensräume. Europäische Vogelschutzgebiete dienen dem Schutz der europäischen Vogelarten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Gemeinde Zschorlau macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a BauGB wie folgt Gebrauch:

verkürztes Aufstellungsverfahren:
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).

keine Umweltprüfung:
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
Da der Schwellenwert für die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

2.2. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche überörtliche Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Nachverdichtung in einer im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Entwicklung eines Gewerbegebietes ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), dem Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung 2008 (RP) sowie dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan 2013

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ Durch die Planungen werden Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Fläche zwischen Hauptstraße und Albernauer Straße.

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

→ Das Unternehmen Peugeot Autohaus Bernd Leonhardt GmbH & Co. KG GmbH mit inzwischen ca. 20 Mitarbeitern wurde bereits 1990 in Burkhardtgrün bei Zschorlau gegründet. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung angrenzend an den bestehenden Standort soll ermöglicht werden.

Regionalplan Südwestsachsen, Fortschreibung vom 31.07.2008, Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz vom 15.12.2015

Die Gemeinde Zschorlau gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der Regionalplan Südwestsachsen gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele (*kursiv*) sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

G 1.1.2 / *Z 1.2.2* Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

→ Das Plangebiet liegt angrenzend an einen bestehenden Gewerbestandort (Autohaus). Insbesondere durch die Festsetzung einer Betriebswohnung für einen Betriebsinhaber wird dem Grundsatz / Ziel der Zuordnung von Wohnen und Arbeiten entsprochen.

Z 1.1.7 / *Z 1.2.7* Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, […],

→ Durch die Planungen werden Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine Fläche zwischen Hauptstraße und Albernauer Straße.

G 2.1.5.3 / *G 2.1.5.1* Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben.

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

→ Durch die Festsetzung einer Baugrenze sowie einer Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen wurde der nach § 6 SächsBO notwendige Mindestabstand erhöht und die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. Die Versickerung des Niederschlagwassers ist bei technischer Eignung des Untergrundes festgesetzt.

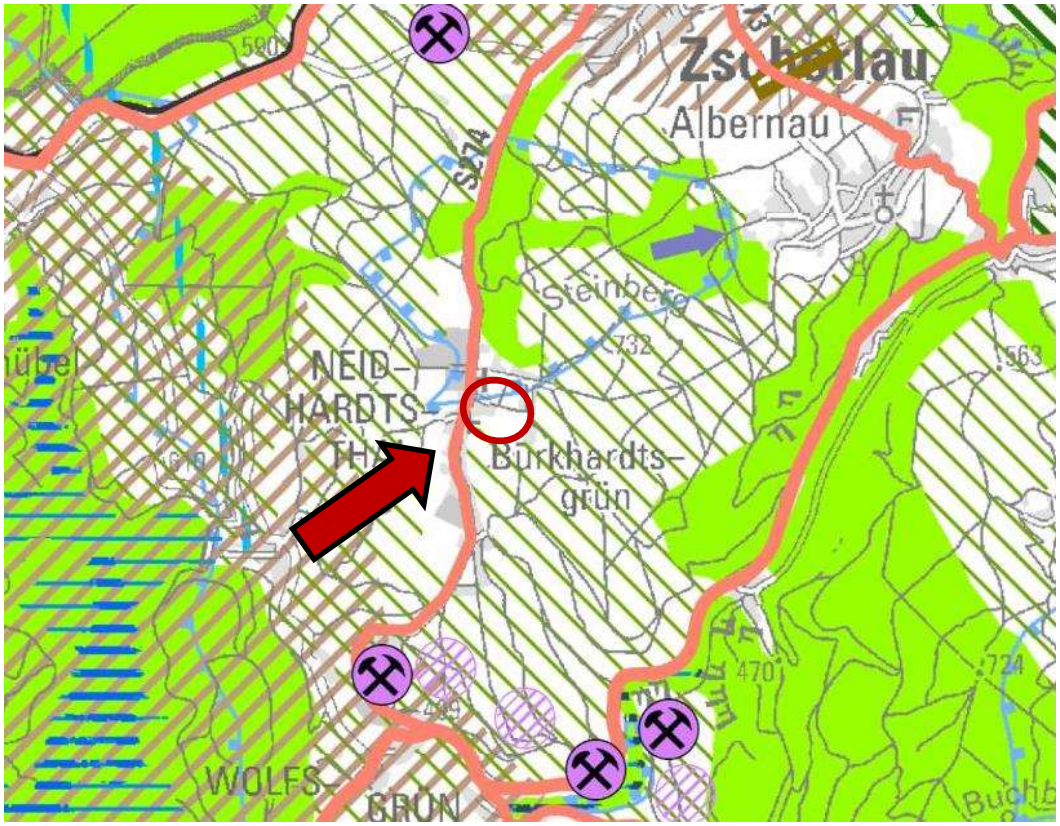

Abbildung 1: Auszug aus Karte 1.1. des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes an der Hauptstraße in Burkhardtsgrün wurden im Regionalplan Südwestsachsen, Karte Raumnutzung keine regionalplanerischen Ausweisungen getroffen. Gemäß der Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Regionalplanentwurfs Region Chemnitz befindet sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet „Zschorlau (Sprungschanze)“ in der Schutzzone III. Diese weitere Schutzzone dient dem Schutz des Grundwassers vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen. So ist beispielsweise ein Neubau von Industrieanlagen, Tanklagern oder Ölleitungen nicht zugelassen.

→ Die Erweiterung eines Autohauses führt zu keiner Beeinträchtigung des TWSG für Grundwasser.

Gemäß Karte 4 des Regionalplanentwurfes „Tourismus und Erholung“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge / Vogtland. Die Entwicklungszone umfasst die Siedlungs- und Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinden. Sie bietet den Gemeinden Raum für eine maßvolle Siedlungsentwicklung.

Das Vorhaben entspricht insbesondere dem Ziel Z 1.2.7 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz, wonach die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren ist.

2.3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche städtische Planungen

Flächennutzungsplan

Für Zschorlau einschließlich des Ortsteils Burkhardtsgrün liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Somit hat die Gemeinde die Vorgaben für vorzeitige Bebauungspläne (§ 8 Abs. 4 BauGB) zu beachten:

„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.“

Der Investor hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Erweiterung des gewerblichen Standorts in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit zur Verbesserung der Betriebsgestaltung beantragt. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Aus regionalplanerischer Sicht ist es notwendig mittelfristig einen Flächennutzungsplan zu erarbeiten. So können zukünftig Planungen und Maßnahmen fachlich fundiert beurteilt werden.

Gestaltungssatzung

Die Satzung der Gemeinde Zschorlau mit seinen Ortsteilen Zschorlau, Albernau und Burkhardtsgrün zum Schutz der Eigenart des Ortsbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten vom 04.07.2015 soll dazu beitragen eine geordnete bauliche Entwicklung der Ortschaft zu sichern. Die Satzung gilt für die Errichtung und Änderung von Wohn- und Nichtwohngebäuden im Gemeindegebiet und ist zu beachten. Dies gilt sowohl für genehmigungs- und anzeigebedürftige als auch für genehmigungsfreie Vorhaben und Werbeanlagen.

Sind in einem Bebauungsplan nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) abweichende Festsetzungen über die Gestaltung von Wohn- und Nichtwohngebäuden getroffen, so bleiben diese von der Gestaltungssatzung unberührt.

3. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

3.1. Plangrundlage (Karte)

Als Plangrundlage dient die amtliche digitale Liegenschaftskarte ALK, Stand September 2019 (Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landratsamt Erzgebirgskreis).

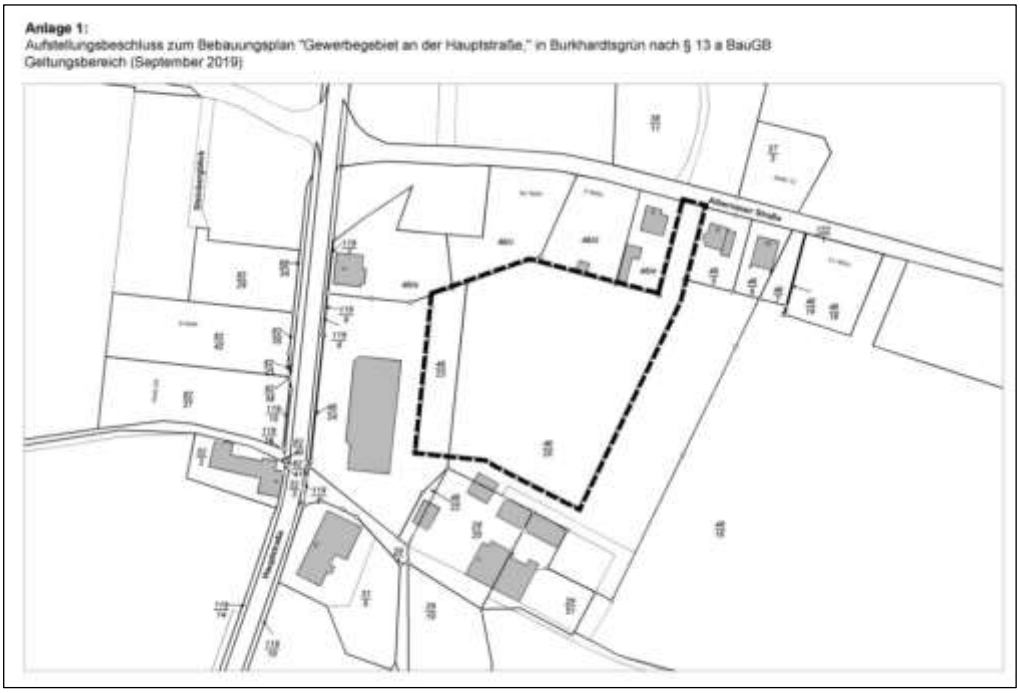

Abbildung 2: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss

3.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Burkhardrsgrün liegt im Westerzgebirge in einer Höhenlage zwischen 595 und 643 m ü. NN an der Verbindungsstraße zwischen Schneeberg und Eibenstock.

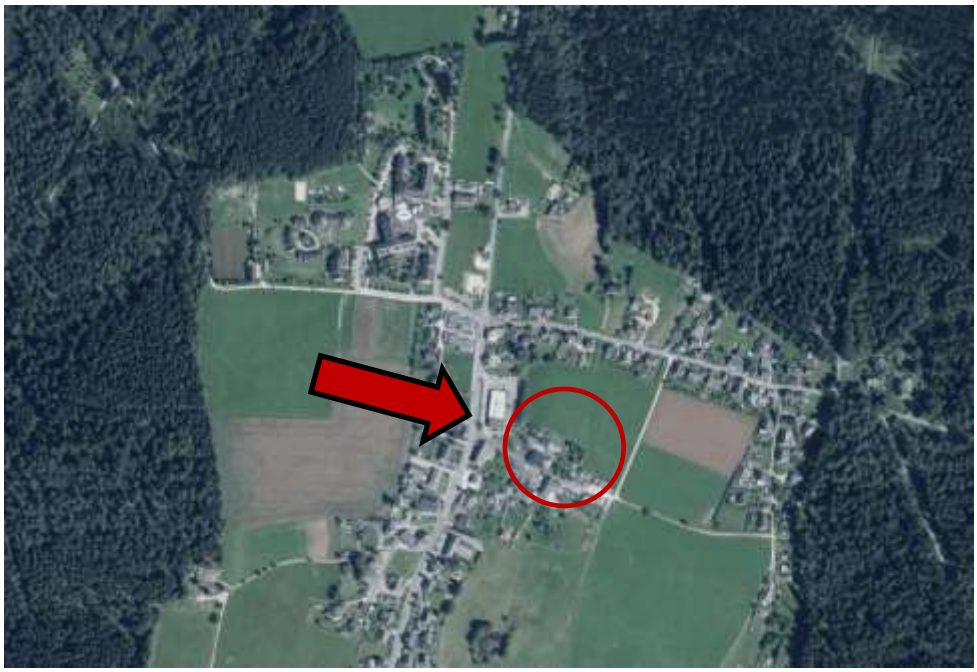

Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches mit Umgebung (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt im Norden des Ortsteils Burkhardtsgrün in einem bereits bebauten Umfeld. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Nutzungen wie Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebe, nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale oder gesundheitliche Zwecke (betreutes Wohnen). Das bestehende Autohaus grenzt unmittelbar an das Vorhabengebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Teilflurstücke 46/20 sowie 46/23 der Gemarkung Burkhardtsgrün.

Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt durch

- landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten,
- Wohnbebauung sowie eine Kirche entlang der Albernauer Straße im Norden,
- ein Autohaus im Westen sowie,
- die Zufahrt zu den Gebäuden Hauptstraße Nr. 1, 13 und 18 sowie zu den Kfz-Stellplätzen im Süden

3.3. Beschaffenheit / Nutzung des Planbereiches

Der Standort auf einer Höhe von ca. 638 bis 640 m ü. NN. ist fast eben.

Abbildung 4: Geltungsbereich Blick Richtung Nordost

Der überwiegende Teil des Planbereiches wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Außerdem ist ein Bereich des bestehenden Autohauses Teil des Vorhabengebietes. Diese Fläche, auf der u.a. zukünftig die Lagerhalle errichtet werden soll, wird durch befestigte Hof- und Stellplatzflächen sowie einer Gehölzreihe aus Fichten geprägt.

Das Planungsgebiet ist über das Autohaus an das örtliche Verkehrsnetz (Hauptstraße) angebunden. Ausschließlich die Zufahrt zur geplanten Betriebswohnung soll zukünftig über die Albernauer Straße erfolgen, um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Wohnbebauung an der Albernauer Straße zu verhindern.

4. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

4.1. Schutzgebiete

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16 und 18 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“. Nach § 4 Abs. 5 Naturparkverordnung umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche und die zukünftig gemäß dem Schutzzweck nach § 5 für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommenden Flächen des Außenbereiches. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes in der Entwicklungszone ergeben sich – bezugnehmend auf den Schutzzweck (§ 5 Abs. 2) der Naturparkverordnung Erzgebirge / Vogtland - keine Beeinträchtigungen. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landschaftspflege sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt.

Folgende geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich in einer Entfernung von unter 3 km vom Vorhabengebiet:

- Naturschutzgebiet NSG „Heide und Moorwald am Filzteich“ (ca. 2,7 km nordwestlich),
- Landschaftsschutzgebiet LSG „Talsperre Eibenstock“(ca. 1,2 km westlich) und
- Landschaftsschutzgebiet „Am Filzbach (ca. 2,4 km nördlich).

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 22 SächsNatSchG des Netzes Natura 2000 sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im Weiteren Umgriff befinden sich folgende FFH-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Seifenbachtal“, Meldenummer 5441-302 (ca. 800 m nördlich),
- FFH-Gebiet „Steinbergwiesen“, Meldenummer 5441-302 (ca. 1,3 km nordöstlich) und
- FFH-Gebiet „Muldetal südlich Aue“, Meldenummer 5341-303 (ca. 1,4 km östlich).

Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung und der Entfernung der FFH-Gebiete zum Planumgriff ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser und Uferfiltrat, Zone III. Die weitere Schutzzone soll einen Schutz des Grundwassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Die Grundwasserüberdeckung ist weitgehend zu erhalten; der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu minimieren.

Die Erweiterung des Autohauses um eine Lager- und Ausstellungshalle sowie der Bau einer Betriebsleiterwohnung führt zu keiner Beeinträchtigung der TWSG Zone III. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Im Plangebiet sind keine Denkmalschutzgebiete / Denkmalensemble betroffen. werden.

4.2. Nutzungs- und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wird insbesondere durch umgebende Bebauung begrenzt. Ausschließlich Richtung Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an die Vorhabenfläche an.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches wird durch eine intensive Grünlandnutzung bestimmt. Der Teilbereich des Flurstücks 46/23 innerhalb des Geltungsbereiches wird durch versiegelte Hof- und Stellplatzflächen sowie einer begrünten Abstandsfläche geprägt. Eine Fichtenreihe untergliedert das bestehende Gelände des Autohauses und die Landwirtschaftsfläche, Flurstück 46/20.

Flächen-einheit	CIR-Schlüssel	Biotoptyp	Ausgangswert AW
FE 1	41 300	intensiv genutztes Dauergrünland	10
FE 2	62 000	Baumreihe (Fichten)	14
FE 3	93 000	Gewerbegebiet, vollversiegelt (Hoffläche, Stellplätze etc.)	0
FE 4	94 700	Abstandsfläche begrünt	10

Tabelle 1: *Kennzeichnung und Zuordnung des Biotopcodes (angelehnt an Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen)*

Abbildung 5: Geltungsbereich Blick Richtung West (Autohaus)

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im beschleunigten Verfahren als im Sinne des § 1a BauGB als bereits erfolgt und zulässig; sie sind folglich nicht zu kompensieren.

4.3. Naturhaushalt (Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft)

Die geologischen Verhältnisse prägen die Bodenbildung maßgeblich. Die Bodenverhältnisse im Bereich des geplanten „Gewerbestandortes an der Hauptstraße" werden durch den Bodentyp Braunerde-Podsol (aus sandiger Fliesserde) bestimmt.

Diese Böden besitzen i.d.R. eine geringe Ertragsfähigkeit. Die Böden sind für die ackerbauliche Nutzung von geringer Bedeutung.

Die Böden weisen ein geringes Filter- und Puffervermögen und somit eine geringe Bindung für Schadstoffe auf. Das Wasserspeichervermögen dieser Böden ist ebenfalls gering.

Altlasten:
Die Flurstücke 46/20 und 46/23 der Gemarkung Burkhardtsgrün sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) registriert. Für die Flurstücke besteht kein Altlastenverdacht.

Altbergbau / Bergbau:
Das Gebiet ist wie die gesamte Region von Altbergbau geprägt. Für den Standort selbst gibt es aber keine Hinweise auf Bergbautätigkeit bzw. vorhandene Hohlräume. Die unter „Hinweise“ auf dem Planblatt enthaltenden Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg sind dennoch zu beachten.

Hydrogeologisch gehört der Geltungsbereich dem hydrogeologischen Teilraum „Fichtelgebirgs- Erzgebirgs- Paläozoikum“ an. Im Geltungsbereich findet man Festgestein mit Kluftgrundwasserleitern mit sehr geringer Durchlässigkeit. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig einzuschätzen.

Genaue Auskünfte über die Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben standortkonkrete Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2. Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte in die Baugrunduntersuchungen integriert werden.

Das Plangebiet befindet sich wie bereits beschrieben in einem Trinkwasserschutzgebiet, Zone III. Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum.

Größe und Verteilung der Klima - Durchschnittswerte, ihre geländeklimatische Differenzierung sowie Besonderheiten werden im Erzgebirge von den Höhenstufen, den Reliefformen und daran gebundenen Luv-Lee-Effekten bestimmt. Das Klima des Westerzgebirges ist gegenüber den Verhältnissen im östlichen Erzgebirge stärker ozeanisch geprägt.

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt. Die Grünlandfläche in der Ortslage ist aufgrund der geringen Größe kaum von Bedeutung.

Für den weiteren Planungsraum sind die Waldgebiete als relevante 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 verbessernde Funktionen innerhalb bzw. am Rand der Siedlungsflächen.

Insbesondere durch die Vorbelastungen der umgebenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.4. Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Die Umgebung von Burkhardtsgrün sowie der Ortsteil selbst sind vom regionaltypischen Charakter der Mittelgebirgslandschaft Westerzgebirge geprägt.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Wohn- und Dorfgebiet zu charakterisieren und weist aufgrund fehlender emittierender Industrie oder großer Gewerbestandorte im räumlichen Umgriff nur wenige Emissionsbelastungen auf. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch eine Zunahme des Fahrverkehrs im Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Geplant ist ausschließlich die Erweiterung des Autohauses durch eine Lager- und Ausstellungshalle.

Der ländlich geprägte Ortsteil zeichnet sich durch eine gute allgemeine und private Freiraumversorgung und eine geringe Entfernung zur freien Landschaft aus. Landschaftsbezogene Freiräume der näheren Umgebung sind hier insbesondere die umgebenden Waldgebiete. Die Erholung in und um Burkhardtsgrün findet insbesondere durch wandern oder Naturbeobachtungen statt.

Da sich die Fläche des Vorhabengebietes in Privatbesitz befindet ist sie für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung.

4.5. Archäologie, Kultur- und Sachgüter

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

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

4.6. Gesundheit / Bevölkerung (Immissionsschutz)

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

Die vorliegenden Planunterlagen lassen keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte erkennen. Der Planung stehen immissionsschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Bau einer Ausstellungs- und Lagerhalle werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Außerdem werden Öffnungszeiten / Geschäftszeiten und ein Verbot von Anlieferverkehr und Verladevorgänge im Nachtzeitraum festgesetzt.

4.7. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Art. 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 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.

Diese sogenannten Zugriffsverbote gelten im besiedelten wie unbesiedelten Bereich. Es ist überschlägig zu prüfen, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Auf der Fläche des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes befindet sich überwiegend Dauergrünland, das von Vogelarten unbesiedelt sein dürfte. Lediglich als Nahrungs- und Rastplatz für die in der Umgebung brütenden Arten kommt der Fläche potentiell Bedeutung zu. Diese Arten finden aber im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche. Mit Überbauung der Fläche würde kein Lebensraum für Vogelarten verloren gehen.

Amphibien sind auf der Vorhabenfläche (Dauergrünland) nicht zu erwarten. Geeignete Lebensraumstrukturen sind im Untersuchungsgebiet für diese Artengruppe nicht vorhanden.

Um vor allem Störungen (§ 44 Abs. 2 BNatSchG) von im Umland brütenden Vogelarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten, auszuschließen, ist die Baustellenerschließung und die Überbauung der Bodenflächen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) durchzuführen.

Als Ergebnis lässt sich prognostizieren, dass auf der Fläche keine artenschutzrechtlichen Risiken zu erwarten sind.

5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen

Geplant ist ein Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zur Nachverdichtung einer im Zusammenhang bebauten Ortslage zwischen Hauptstraße und Albernauer Straße.

Durch Festsetzungen u.a. zum vorbeugenden Immissionsschutz oder zum Maß der baulichen Nutzung 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 den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach § 8 BauNVO Baunutzungsverordnung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ bezüglich Schallimmissionen ausgewiesen.

§ 1 Abs. 5 ermöglicht es einige der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. So werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die aufgrund von Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zum Wohnen konfliktträchtig sein können, ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung. Vergnügungsstätten verändern die städtebauliche Struktur des angrenzenden Wohngebietes nachhaltig und führen zu einer Verletzung des Einfügegebotes.

Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Geplant ist ein Einfamilienhaus für einen Betriebsinhaber des Autohauses Leonhardt, welches dem Autohaus einschließlich der geplanten Lagerhalle deutlich untergeordnet ist. Weitere Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Da der Investor ausschließlich eine lockere Bebauung auf dem Grundstück vorsieht kann die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2, angelehnt an die Obergrenzen im Mischgebiet gemäß § 17 der BauNVO, erfolgen.

Die Höhe der baulichen Anlage wird mit einer maximal zulässigen Höhe von 11,0 m Firsthöhe festgesetzt. Die zulässige Höhe bezieht sich auf die Geländeoberfläche im Mittel ü.NN. Mit der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird das Ziel verfolgt, die Errichtung größerer Baukörper zu verhindern, die das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen würden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird, angepasst an die umgebende Bebauung, eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Regelabstandsflächen werden berücksichtigt. Insbesondere zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet ist die Abstandsfläche zur bestehenden Wohnbebauung an der Albernauer Straße mit ca. 25,0 m geplant.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll bei technischer Eignung des Untergrundes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. die mögliche Versickerung ist im Zuge der Erschließungsplanung durch ein Baugrundgutachten zu prüfen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung von Rechten Dritter werden für die technischen Versorgungsleitungen Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt, um den Betrieb und die Wartung der Anlagen zu sichern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials wird adäquat zur Mischgebietsverträglichkeit festgesetzt, da das Gewerbegebiet unmittelbar an störempfindliche Wohnnutzung angrenzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschimmissionen nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der benachbarten Wohnbebauung zu erbringen.

Zum Schutz der Bevölkerung und zu folgenden Einrichtungen und Flächen gemäß EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-Richtlinie) und § 50 BImSchG ist ein angemessener Abstand zu wahren:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete
- Verkehrswege
- Freizeitgebiete
- wertvolle, sensible Naturschutzgebiete.

Zusätzlich werden die Geschäftszeiten / Öffnungszeiten Montag bis Freitag auf maximal 7:00 bis 19:00 Uhr und Samstag auf 8:00 bis 13:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6:00 Uhr sind generell kein Anlieferverkehr und keine Verladevorgänge zulässig.

5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Fassaden

Fassadenanstriche mit Neon-Farben (Warn- und Signalfarben) sind nicht zulässig.

Dächer

Dächer von Wohngebäuden sind gemäß Gestaltungssatzung der Gemeinde Zschorlau mit einer Neigung von mindestens 20° auszuführen. Es sind ausschließlich symmetrische Dachkonstruktionen wie Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zulässig. Bei Nichtwohngebäuden sind Flachdächer bzw. Dächer mit Begrünung zulässig.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind – wie im Erzgebirge allgemein üblich – in gedeckten, dunklen Farbtönen (anthrazit, dunkelgrau, Schieferfarben, schwarz) zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe über der Geländeoberfläche von 2,00 m zulässig. Bestehen begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse können Einfriedungen über 2,00 m Gesamthöhe zugelassen werden.

Werbeanlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß Gestaltungssatzung der Gemeinde Werbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m, mit einer größeren horizontalen Länge als 2/3 der betreffenden Fassadenfront, mit Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, aus Kastenkörpern von mehr als 0,60 m Seitenlänge oder mit mehr als 2,5 m^2 Fläche unzulässig.

5.3. Grünordnerische Festsetzungen

Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung von Lärmimmissionengrades und
- Reduzierung der Lärmimmissionen zur bestehenden Bebauung.

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

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. Es sind daher folgende Pflanzgebote vorgesehen:

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zur gestalterischen Aufwertung sowie als optischer Übergang zur bestehenden Wohnbebauung (Blüten-) Sträucher mit einer maximalen Höhe von 2,0 m anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die dargestellten Strauchstandorte sind nicht bindend. Es werden die Arten der Pflanzliste im Anhang empfohlen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Sträucher vStr 3-5 Tr., h 60-100.

Zur zeitnahen Wiederherstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke sind die Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude abzuschließen.

5.4. Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Der Straßenanschluss zum Gewerbegebiet erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße. Die Wohnung für den Betriebsinhaber kann auch über die Albernauer Straße erschlossen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Da das Vorhabengebiet durch vorhandene Bebauung umgeben ist kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Die bestehenden Versorgungsleitungen im Planungsgebiet wurden im Bebauungsplan eingetragen und beschrieben. Weitere Angaben werden im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt.

Trinkwasserversorgung

Im Planbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes befinden sich keine Trinkwasseranlagen des Zweckverbandes Wasserwerke Westerzgebirge. Das Flurstück 46/23, welches mit einem Autohaus bebaut ist, wird von der Versorgungsleitung in der Hauptstraße über eine Anschlussleitung 40x3,7 PE bzw. PE-Xa mit Trinkwasser versorgt. Als zweite Versorgungsmöglichkeit der Bebauungsplanfläche ist eine Anbindung an die in der Albernauer Straße liegende Versorgungsleitung DN 150 GG möglich.

Da keine Parzellierung der Grundstücke geplant ist, kann die Verlegung der Trinkwasserleitungen nicht in einem öffentlichen Verkehrsraum vorgenommen werden.

Vor der Erschließung hat der Erschließungsträger auf der Grundlage eines genehmigten Bebauungsplanes und eines Erschließungsplanes einen Erschließungsvertrag mit dem ZWW abzuschließen. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten der Erschließung und überträgt die öffentlichen Trinkwasseranlagen nach mängelfreier Herstellung dem ZWW.

Löschwasser

Gemäß Aussage des Zweckverbandes Wasserwerke Westerzgebirge wird der statische Druck im Versorgungsgebiet bei ca. 4 bar liegen. Am Unterflurhydranten 020 in der Albernauer Straße kann ca. Q_L=14 l/s Löschwasser entnommen werden.

Die Erschließung des Planungsgebiets hat hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist.

Abwasser, Niederschlagswasser

Im Bereich des Flurstücks 46/20 der Gemarkung Burkhardtsgrün befindet sich ein Mischwasserkanal des Zweckverbandes Abwasser Schlematal. Die Anbindung der geplanten Bebauung an die öffentliche Abwasseranlage ist somit grundsätzlich möglich.

Anlagen des ZAST dürfen durch Arbeiten am oder im Erdreich nicht beschädigt werden. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden.

Folgende Auflagen und Bedingungen im Bereich von Abwasseranlagen des ZAST sind zu beachten:

- Bei unvorhergesehenen Situationen (z. B. abweichende Lage der Leitungen, Auffinden nicht angegebener Leitungen) ist unverzüglich der ZAST zu informieren.
- Vor Arbeitsbeginn ist unbedingt rechtzeitig (mind. 1 Tag vorher) eine Ortsbegehung mit einem Vertreter des ZAST durchzuführen.
- Eine Überbauung oder Überlagerung von Abwasseranlagen ist unzulässig.
- Eine Kreuzung von Abwasserleitungen hat möglichst rechtwinklig mit einem Schutzrohr im Mindestabstand von 0,40 m zu erfolgen.
- Bei Parallelführung mit Abwasserleitungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Beim Setzen von Leitungsmasten und bei der Errichtung von Bauwerken darf der seitliche Abstand von 2,00 m nicht unterschritten werden.
- Im Anlagenbereich ist nur Handschachtung zulässig.
- Freigelegte Abwasserleitungen sind gegen Absinken zu sichern; bei Wiederverfüllung sind sie in Sand einzubetten. Zur Verfüllung sind nur steinfreie Massen zu verwenden.
- Vor der Wiederverfüllung der Abwasserleitungen ist der ZAST zur Prüfung der vorgenannten Bedingungen zu benachrichtigen. Im verfüllten Zustand erfolgt keine Abnahme.
- Der ZAST behält sich vor, nachträglich weitere Auflagen beizufügen oder schon beigefügte Auflagen zu ändern oder zu ergänzen.

Das Autohaus Leonhardt verfügt über Genehmigung zur Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswasser (ZAST, Reg. Nr. 283/01). Zur Vorbehandlung des Abwassers war als Auflage ein Leichtflüssigkeitsabscheider / Koalezenzabscheider vorzuschalten. Das Abwasser der geplanten Erweiterung (Lagerhalle) kann bei Bedarf angeschlossen werden. Die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde, wenn das Abwasser eine besondere Schadstoffbelastung aufweist (§ 64 SächsWG).

Eine vollständige bzw. auch teilweise Versickerung, oder die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser ist grundsätzlich sinnvoll, da die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen weniger belastet werden.

<u>Stromversorgung</u>

Im geplanten Baubereich befinden sich Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die niederspannungsseitige Erschließung des Gewerbegebietes muss von der Albernauer Straße aus vorgenommen werden.

Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Ist eine Umverlegung erforderlich, ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro einen schriftlichen Antrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Zschorlau OT Burkhardtsgrün erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern. Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzer-weiterungen notwendig werden.

Nach Bestätigung des Bauleitplanes kann erst die elektrotechnische Erschließung projektiert und realisiert werden.

Gemäß DGUV Vorschrift 38, § 16 wird darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Dafür wird die Möglichkeit der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de angeboten.

Gasversorgung

Unmittelbar in den ausgewiesenen Baubereichen betreibt die inetz GmbH keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. In den umliegenden Verkehrsflächen ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, so dass eine gasseitige Erschließung des geplanten Vorhabens, in Abhängigkeit und nach Prüfung der benötigten Anschlussleistung, in der angezeigten Nutzungsstruktur auf Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV, jeweils zum aktuellen Stand, als möglich angesehen wird.

Werden bei einer möglichen Anschlusstrasse nichtöffentliche Grundstücke Dritter berührt, ist deren Zustimmung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG erforderlich. Für die Erschließungs- und / oder Baufeldfreimachungsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und eins / inetz erforderlich.

Abfallentsorgung

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

Telekommunikationsanlagen

Konkrete Aussagen zu Anlagen der Telekom Deutschland GmbH erfolgen nach der Trägerbeteiligung zum Entwurf.

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen.

Das Vorhaben ist durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass eventuelle Beschädigungen und Beeinträchtigungen oder die Veränderung der vorhandenen Telekommunikationsanlagen ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugängigkeit der Anlagen muss während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein. Die Überdeckung der bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

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 zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7

TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

5.5. Hinweise zur Planung, Folgemaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textteil Hinweise (III. Hinweise zur Planung) auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen
- erhöhte Radonkonzentration
- Altbergbau
- Baugrunduntersuchung
- Vermessungs- und Grenzpunkte
- Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG
- kampfmittelähnliche Gegenstände
- Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen

<u>Bodenschutz, Baugrund, Geogefahren, Geodaten</u>

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.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit sind derzeit keine Gründe oder Bedenken gegen eine Bebauung bekannt. Eintragungen in die Verdachtsdatei des Landratsamtes sind für den Einbeziehungsbereich nicht vorhanden. Trotzdem können bisher unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Bei der Baudurchführung und anschließenden Nutzung sind die abfallwirtschaftlichen Grundsätze, wonach Abfallvermeidung Vorrang vor Verwertung hat, zu beachten. Daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- Abfälle sind bereits mit Beginn der Baudurchführung getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen,
- soweit möglich, sind bei der Baudurchführung Recyclingmaterialien zu verwenden und
- die Maßnahmen zur Abfallvermeidung und Abfallverwertung sind bei der Einzelobjektplanung zur beachten und entsprechend nachzuweisen.

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte 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. Zur Durchführung von Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zur Verfügung zu stellen.

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

Untersuchungen durchgeführt werden, sollten diese vorzugsweise in die Baugrunduntersuchung integriert werden.

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

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de unter „Karten und GIS-Daten" „interaktive Karten" „Geologische Aufschlüsse in Sachsen" recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse ist eine Anfrage per Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de zu stellen. In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Bodenaufschlüsse vor. Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Karten und GIS-Daten" zur Verfügung.

Altbergbau

Wesentliche Bereiche der Region sind von Altbergbauumgang beeinflusst, obwohl im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen, bekannt sind. Trotzdem sollte zu Beginn von Baumaßnahmen eine Abnahme der Baugruben erfolgen. Auf dem Planblatt erfolgt ein entsprechender Hinweis. In diesem Zusammenhang wird auf die Bohr-Anzeige- und Bohrergebnisse-Mitteilungspflicht an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Abt. 10 sowie die Vorlagepflicht geowissenschaftlicher Daten verwiesen.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet des Geltungsbereiches der Planung derzeit nicht bekannt. Hinsichtlich der sonstigen Bodenbeschaffenheit des Geländes sind derzeit auch keine Gründe bekannt, die aus der Sicht der Altlastenbewertung Bedenken gegen eine Bebauung hervorrufen könnten. Trotzdem können unbekannte Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb insbesondere auf die Meldepflicht bereits im Verdachtsfall hingewiesen.

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Alle Informationen sowie Handlungsempfehlungen für eine strahlenschutzgerechte und sichere Verwertung oder Beseitigung von radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen können auf den Internetseitendes Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie LfULG bzw. dem Leitfaden „Radioaktive Stoffe bei Baumaßnahmen" der LfULG-Schriftenreihe, Heft 13/2013 entnommen werden.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG/ §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsraumen wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.

Katastrophenschutz

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu kontaktieren (Tel. 0351 - 8501 6702) und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

5.6. Planungsalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbes handelt wurde keine Variantenuntersuchung für verschiedene Standorte durchgeführt.

6. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ stellen sich wie folgt dar:

geplante Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
eingeschränktes Gewerbegebiet:	6.478 m^2
davon überbaubare Fläche nach festgesetzter Baugrenze:	*5.417 m^2*
private Grünfläche	538 m^2
Gesamtfläche	7.016 m^2

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

7. Hinweise zum Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Zschorlau hat am 07.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ beschlossen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2019 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ….. . ….. ….. beteiligt:

Träger öffentlicher Belange

- Landesdirektion Chemnitz, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung
- Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle
- Landratsamt Erzgebirgskreis
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Sächsisches Oberbergamt
- Polizeidirektion Chemnitz
- Landesamt für Straßenbau und Verkehr
- Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Chemnitz
- IHK Industrie- und Handelskammer Chemnitz
- Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge GmbH, Trinkwasser
- Zweckverband Abwasser Schlematal
- Zweckverband Fernwasser GmbH
- Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
- MITNETZ Strom mbH
- inetz GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Wismut GmbH
- Zweckverband Naturpark Erzgebirge / Vogtland
- Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V.
- Naturschutzbund Deutschlands NABU
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
- Grüne Liga Sachsen e.V.

Nachbargemeinden:

- Städtebund Silberberg
- Stadtverwaltung Aue – Bad Schlema
- Stadtverwaltung Schwarzenberg
- Stadtverwaltung Grünhain-Beierfeld
- Gemeindeverwaltung Bockau
- Stadtverwaltung Lößnitz
- Gemeindeverwaltung Stützengrün
- Stadtverwaltung Eibenstock

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ….. . ….. . ….. bis einschließlich ….. . ….. . ….. öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Zschorlau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ….. . ….. . ….. den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Hauptstraße“ in der Fassung vom ….. . ….. . ….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom ….. . ….. 2017, Az. ……erteilt.

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am ….. . ….. . ….. in Kraft.

Zschorlau, den ……....

Leonhardt
Bürgermeister

8. Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

AM ONLINE PROJECTS, OEDHEIM: Klimadaten für Städte weltweit

GEMEINDE ZSCHORLAU: Satzung der Gemeinde Zschorlau mit seinen Ortsteilen Zschorlau, Albernau und Burkhardtsgrün zum Schutz der Eigenart des Ortsbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten (Gestaltungssatzung)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2015): Regionalplanentwurf Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsenatlas

Anhang:
Hinweise zur Pflanzenverwendung

Kleinsträucher (bis 2,0 m Höhe)

Rosen- Deutzie	Deutzia hybrida "Mont Rose"
Flügel- Spindelbaum	Euonymus alatus "Compactus"
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Heckenmyrthe	Lonicera nitida
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Pfeifenstrauch	Philadelphus "Belle Etoile" / "Girandole"
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Blut- Johannisbeere	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Glanz-Rose	Rosa nitida
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Rosmarin-Weide	Salix rosmarinifolia
Frühlings-Spiere	Spiraea thunbergii
Schnee-Spiere	Spiraea cinerea "Grefsheim"
Oftblühender Flieder	Syringa microphylla "Superba"
Weigelie	Weigelia "Eva Rathke" / "Luzifer"
Liebliche Weigelie	Weigelia florida "Nana Variegata"

Sträucher

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hasel	Corylus avellana
zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraster
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra