



Gemeinde Kottmar
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet An der Siedlung Obercunnersdorf“

Begründung

Planungsträger:

Gemeinde Kottmar
Hauptstraße 62, 02739 Kottmar OT Eibau

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**
Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach
Tel.: 035872 - 41910
Mail: post@neuland-oppach.de

Vorentwurf i.d.F. vom 31.01.2024

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2	Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan	3
1.3	Gründe für den Standort.....	4
1.4	Planverfahren.....	5
2	Charakteristik des Plangebietes	5
2.1	Lage und Abgrenzung.....	5
2.2	Flächennutzung.....	6
2.3	Verkehrs- und medientechnische Erschließung	6
2.4	Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen	7
3	Übergeordnete planerische Vorgaben	8
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	9
4	Entwicklungskonzept – Beschreibung des Vorhabens	10
4.1	Nutzung und Bebauung	10
4.2	Grünplanung	10
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	11
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
6.1	Auswirkungen auf Belange der Raumordnung	14
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	14
6.3	Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur	19
7	Flächenbilanz	19
8	Rechtsgrundlagen	20

1 Einleitung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

In der Gemeinde Kottmar gingen in den letzten Jahren regelmäßig Anfragen von ortsansässigen aber auch auswärtigen Unternehmen ein, die Gewerbegrundstücke für Betriebserweiterungen suchten. In den vorhandenen fünf Gewerbegebieten der Gemeinde sind die Flächenpotenziale jedoch vollständig ausgeschöpft. Die Gemeinde kann die Nachfrage nicht bedienen und keine potenziellen Gewerbeflächen anbieten. Damit ist die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe gefährdet und Abwanderungstendenzen sind präsent. Eine Abwanderung bestehender Betriebe hätte jedoch nicht nur den Verlust an Arbeitsplätzen zur Folge, sondern mittel- und langfristig auch einen negativen Einfluss auf die demografische Entwicklung und letztendlich – durch zunehmenden Leerstand – auf die städtebauliche Entwicklung. Daher ist es dringend nötig, neue Gewerbeflächen auszuweisen.

Im Ergebnis einer Standortprüfung innerhalb des Gemeindegebietes hat sich das Plangebiet am Ortsrand von Obercunnersdorf unweit der B 178 als Vorzugsstandort für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen herauskristallisiert. Neben der Flächenverfügbarkeit gehören die Siedlungsrandlage, die sehr gute auch überregionale Verkehrsanbindung und die vorhandene medientechnische Infrastruktur zu den Standortvorteilen. Dadurch kann der Umfang der Flächeninanspruchnahme vermindert und die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktureinrichtungen verbessert werden.

Da die Fläche des Plangebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist die Umsetzung des Vorhabens derzeit ausgeschlossen. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zweck der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage rechtsverbindlicher Festsetzungen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen.

Folgende Ziele werden mit der Planung angestrebt:

- Schaffung von Flächen für die gewerbliche Eigenentwicklung,
- Sicherung vorhandener und ggf. Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde,
- Verbesserung der Auslastung von technischen Infrastrukturen,
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

1.2 Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es für den Ortsteil Obercunnersdorf der Gemeinde Kottmar keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aus Sicht der Gemeinde Kottmar ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans in erster Linie aus dringenden wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Da der Flächenbedarf für Erweiterungsabsichten ortsansässiger Gewerbebetriebe nicht gedeckt werden kann, besteht die Gefahr der Abwanderung der Betriebe und des Verlusts von Arbeitsplätzen. Damit verbunden ist auch die Gefahr der Abwanderung von Arbeitskräften und Einwohnern, die dringend für die demografischen Herausforderungen benötigt werden. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung sind Nachteile nicht auszuschließen, da Arbeiten und Wohnen in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Hier ist mit Blick auf die hohe Dichte an denkmalgeschützten Gebäuden in der Gemeinde, insbesondere die Vielzahl der Umgebendehäuser, weiterer Leerstand und Verfall nicht auszuschließen.

Um die beschriebenen Nachteile abzuwenden, muss die Angebotslücke hinsichtlich Gewerbeflächen zeitnah geschlossen werden. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes würde zu viel Zeit in Anspruch nehmen und wäre für die betroffenen Unternehmen nicht zumutbar. Das Abwarten bis zum

Inkrafttreten eines Flächennutzungsplanes könnte damit schon kurzfristig zum Nachteil für die Gemeinde werden.

Seitens der Gemeinde wurde ebenso eingeschätzt, dass das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde nicht zuwiderläuft und in einem künftigen Flächennutzungsplan entsprechend eingefügt wird.

1.3 Gründe für den Standort

Zur Ermittlung von Flächenpotenzialen für künftige Gewerbeflächen wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung möglicher Standorte durch die Gemeinde durchgeführt. Dafür wurden zunächst die in der Gemeinde Kottmar vorhandenen Gewerbegebiete

- Am Steinbruch, OT Niedercunnersdorf,
- Hintere Dorfstraße, OT Obercunnersdorf,
- Kamerun, OT Eibau (in Kooperation mit der Stadt Ebersbach-Neugersdorf),
- Neueibauer Straße, OT Eibau,
- Jahnstraße/Obercunnersdorfer Straße, OT Eibau

hinsichtlich verfügbarer Flächen untersucht. Die Prüfung ergab, dass in allen vorhandenen Gewerbegebieten die Flächenpotenziale bereits komplett ausgeschöpft sind.

In einem zweiten Schritt wurden mögliche Flächen für eine Neuausweisung recherchiert. Bei der Auswahl der Flächen spielten insbesondere folgende Kriterien eine Rolle:

- Nutzung vorhandener Brachflächen,
- Flächenverfügbarkeit,
- Beachtung von Schutzgebieten (u.a. Natur-, Denkmal-),
- Verkehrsanbindung,
- Auslastung bzw. Verfügbarkeit vorhandener Erschließungsanlagen.

Im Gemeindegebiet sind folgende Brachflächen ehemaliger Industriebetriebe vorhanden:

- Damino Werk II, OT Eibau,
- Berndt's Fabrik, OT Neueibau,
- Fabrik Wicke, OT Obercunnersdorf.

Alle Industriebrachen liegen innerhalb der Wohnbebauung und sind verkehrstechnisch nur über einspurige Ortsstraßen erreichbar. Da die Anlieferung von Rohstoffen und der Abtransport fertiger Waren zu Problemen führen würde, sind diese Flächen unattraktiv für künftige Investoren. Daher eignen sich die vorhandenen Brachflächen nicht mehr für Gewerbeansiedlungen und müssen künftig anderweitig entwickelt werden.

Grundsätzlich bietet der Innenbereich der gewachsenen Siedlungsstruktur aufgrund der hohen Dichte an Kulturdenkmalen und des damit verbundenen Umgebungsschutzes, insbesondere in Obercunnersdorf, kaum Entwicklungsflächen für Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen.

Unter Beachtung der verbliebenen Kriterien reduzierte sich das Potential auf folgende zwei Standorte:

- Erweiterung des Gewerbegebietes Kamerun am Verkehrsknoten S148/S142, Gemarkung Neueibau,
- Schaffung von Gewerbeflächen in der Nähe zur Auffahrt der B178n in Obercunnersdorf.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Kamerun scheitert an der Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen.

Die Suche nach Flächen konzentrierte sich schließlich auf die Umgebung rund um die Auffahrt zur B 178 in Obercunnersdorf. In diesem Bereich trennt die ehemalige Bahnlinie Oderwitz - Niedercunnersdorf die Landschaft. Das erschwert die Erschließung potentieller Flächen nördlich dieser Bahnlinie,

da sämtliche Medien mit unverhältnismäßigem Aufwand herangeführt werden müssten. Auch die Flächen zwischen Bahnlinie und Waldstreifen wurden als Vorzugsvariante geprüft, jedoch ist der Eigentümer nicht bereit, das Grundstück zu verkaufen. Außerdem entspringt in diesem Bereich ein namenloses Gewässer und mehrere alte Brunnen deuten auf unterirdische Wasseradern hin.

Mit dem Landeigentümer des Flurstücks 1055/2 der Gemarkung Obercunnersdorf konnte letztlich eine Einigung erzielt werden. Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten und grenzt im Süden und im Westen an den Innenbereich von Obercunnersdorf. Die K 8672 (früher S 143) liegt unmittelbar an. Medien liegen weitestgehend im Straßenkörper oder können kurzerhand herangeführt werden.

Im Ergebnis der Prüfung ist das Plangebiet die für eine Gewerbegebietsentwicklung am besten geeignete Fläche in der Gemeinde Kottmar. Im Gegensatz zu den geprüften Alternativstandorten ist neben der Flächenverfügbarkeit auch eine gute Anbindung zu überregionalen Verkehrsachsen und örtlichen Infrastrukturen gesichert. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Mitnutzung vorhandener Infrastrukturen können zudem die Flächenneuinanspruchnahme vermindert und Kosten für die Erschließung gespart werden.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und regulärer Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird seit 2021 im Gemeinderat diskutiert und soll am 11.03.2024 beschlossen werden.

2 Charakteristik des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße An der Siedlung - K 8672 (ehem. S 143) am östlichen Ortsrand von Obercunnersdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Kottmar. Die Ortsmitte von Obercunnersdorf ist etwa 500 m in westlicher und die Auffahrt zur B 178 etwa 600 m in nordöstlicher Richtung entfernt. Naturräumlich wird das Plangebiet dem Ruppersdorfer Lössplateau als Teil der Östlichen Oberlausitz zugeordnet.

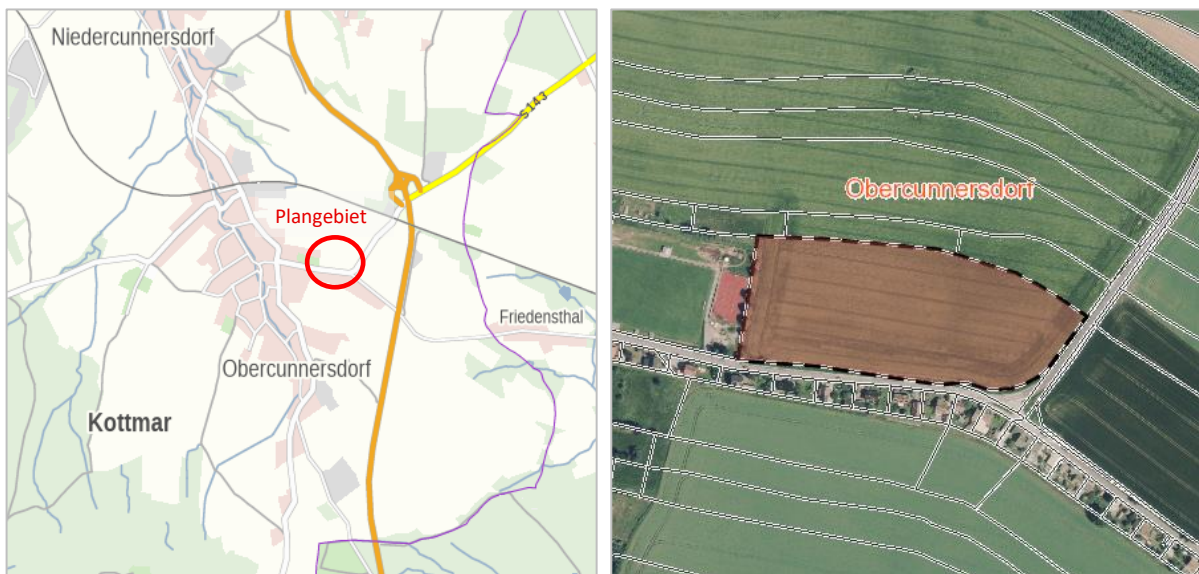


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Quelle Kartengrundlage: GeoSN 08/2023)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 31.070 m² und umfasst das Flurstück 1055/2 der Gemarkung Obercunnersdorf vollständig. Die Fläche wird planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und grenzt im Süden und Westen an den planungsrechtlichen Innenbereich von Obercunnersdorf.

Konkret wird der Geltungsbereich begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Flurstücke 1059/d, 1060/b, 1061/2),
- im Osten und Süden durch die K 8672 (Flurstücke 1419/2, 1055/1) und anschließender Wohnbebauung (im Süden),
- im Westen durch den Sportplatz Obercunnersdorf und eine Baustofflagerfläche (Flurstück 1058/b).

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 300 m breit (Ost-West) und ca. 120 m lang (Nord-Süd). Das Gelände ist weitgehend eben und fällt geringfügig von 366 auf 361 m ü. NHN von Südost nach Nordwest ab.

2.2 Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit vollständig als Ackerland intensiv genutzt. Die Randbereiche im Übergang zur angrenzenden Straße sind als begrünte Böschungen mit einem Entwässerungsgraben ausgebildet. Der Graben führt an der westlichen Plangebietsgrenze nach Norden, wo er in ca. 400 m Entfernung in einen Zufluss zum Cunnersdorfer Wasser mündet. Entlang des Grabens sind an der westlichen Plangebietsgrenze einzelne mittelalte Baumbestände aus Linden vorhanden sowie jüngerer Wildaufwuchs von Walnuss, Eiche, Kirsche und Ahorn.

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet keine vorhanden.



Abb. 2: Blick auf Plangebiet von K 8672 Richtung Osten



Abb. 3: Blick auf Plangebiet von K 8672 Richtung Westen

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließen sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich auf der anderen Seite der K 8672. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern. Weitere unmittelbare Umgebungsbebauung ist nicht vorhanden.

2.3 Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Straße An der Siedlung - K 8672 verkehrlich erschlossen. Diese führt in ca. 600 m Entfernung zur B 178 und damit an das überregionale Verkehrsnetz. Derzeit laufen Planungen für den Ausbau der K 8672 im Bereich des Plangebietes. Ein kleiner Teil der Ausbauflächen ragt in den südlichen Randbereich des Plangebietes und umfasst im Wesentlichen die Böschung mit Entwässerungsgraben.

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der Hauptstraße in Obercunnersdorf in ca. 500 m Entfernung (Haltestelle Touristinformation). Die etwa 400 m nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Niedercunnersdorf - Oberoderwitz ist stillgelegt.

Entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden K 8672 tangiert der kommunale Radweg „Rund um den Löbauer Berg“ den Geltungsbereich. Weitere angrenzende touristische Wege gibt es keine.

Im Plangebiet sind keine Medienanschlüsse vorhanden. Ver- bzw. Entsorgungsleitungen der Medien Elektroenergie (Niederspannung), Telekommunikation und Schmutzwasser verlaufen innerhalb oder unmittelbar neben der K 8672 südlich des Plangebietes. Die Haupttrinkwasserleitung verläuft südlich der Wohnbebauung An der Siedlung. Leitungen für Gas und Breitband sind nicht vorhanden.

Anfallendes Regenwasser wird über den straßenbegleitenden Graben entwässert (Entwässerung Ackerflächen, Sportplatz, Teil der K 8672), der im Weiteren über den „Sportplatzgraben“ und „Sportplatzkanal“ in einen Zufluss zum Cunnersdorfer Wasser führt. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der K 8672 wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis über die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Zufluss zum Cunnersdorfer Wasser mit maximal 199 l/s erteilt.

2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

Schutzgebiete und -objekte sowie Artenschutz gemäß Naturschutzrecht

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des BNatSchG (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope, etc.) und des EU-weiten Netzes Natura 2000 (Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) sind innerhalb sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet keine vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete FFH-Gebiet „Pließnitzgebiet, Teilgebiet Strahwalde“ (ca. 1 km südöstlich) und das Landschaftsschutzgebiet „Kottmar“ (ca. 1,5 km südwestlich) liegen in ausreichendem Abstand zum Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor.

Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefahr.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der randlich verlaufende Entwässerungsgraben gehört nicht zu den Gewässern 1./2. Ordnung. Er mündet etwa 400 m nördlich des Plangebietes in einen Zufluss zum Cunnersdorfer Wasser. Die Einleitmenge für überschüssiges unbelastetes Regenwasser in den Zufluss zum Cunnersdorfer Wasser ist per wasserrechtlicher Erlaubnis auf 199 l/s begrenzt (s.o.).

Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG, u.a. Bauwerke und archäologische Kulturdenkmale, bekannt. Das Sanierungsgebiet „Denkmalort Obercunnersdorf“, das durch eine hohe Dichte denkmalgeschützter Umgebendehäuser geprägt ist, befindet sich im Ortskern von Obercunnersdorf außerhalb der Sichtweite zum Plangebiet.

Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und werden landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei die Möglichkeiten der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke zu nutzen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet keine vorhanden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

3 Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene sind im Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan verankert. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind wesentliche Zielstellungen der raumstrukturellen Entwicklung und deren Berücksichtigung aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Kottmar als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Sie liegt im Korridor der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Löbau und Zittau (Verlauf der B 178). Die Festlegung von Achsen dient raumordnerischen Aufgaben wie der Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen.

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Grundsätze und Ziele relevant:

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die [...] die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern. (G 1.2.3)

→ Mit Umsetzung des Vorhabens werden neue Möglichkeiten zur Standortsicherung und Entwicklung von Gewerbe geschaffen, die Arbeits- und Ausbildungsplätze im ländlichen Raum erhalten oder neu schaffen.

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll [...] vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. (G 2.2.1.1)

→ Zur Kompensation des Eingriffs soll eine Entsiegelungsmaßnahme umgesetzt werden.

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 2.2.1.4)

→ Die durchgeführte Standortprüfung ergab kein Flächenpotenzial für eine Gewerbeentwicklung im Innenbereich der Gemeinde. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem vorhandenem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus [...] den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. (Z 2.2.1.6)

→ Die Gewerbeflächenentwicklung ist auf die Sicherung des Eigenbedarfs ausgerichtet.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9)

→ Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an einen vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und wird an einer weiteren Seite von einer Verkehrsstrasse begrenzt.

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (G 2.3.1.1)

→ Mit Umsetzung des Vorhabens soll die bestehende Nachfrage nach Erweiterungsflächen ortsansässiger Betriebe gedeckt und so deren Wirtschaftskraft verbessert und deren Abwanderung vermieden werden.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien – Zweite Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 26.10.2023

Im Regionalplan ist Kottmar als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ ausgewiesen. Die Ausweisung hat keine Relevanz für die Planung.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet „Kulturlandschaftsschutz“ und in einem Vorranggebiet „Landwirtschaft“. Damit verbunden sind folgende Zielstellungen:

In den Vorranggebieten „Kulturlandschaftsschutz“ sind die räumlichen Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten und zu entwickeln. (Z 5.2.1)

→ Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und harmonischen Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum vermindert werden (u.a. Begrenzung max. Höhe baulicher Anlagen, vertikale Gliederung der Fassaden, Eingrünung).

In den Vorranggebieten „Landwirtschaft“ soll landwirtschaftliche Nutzfläche raumordnerisch gesichert werden und damit ein Beitrag zur langfristigen, ökonomisch tragfähigen landwirtschaftlichen Produktion geleistet werden. Der besondere Schutz des überwiegend wertvollen Bodens vor [...] Versiegelung oder anderen nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen ist von regionalplanerischer Bedeutung. Zudem dient die Festlegung der räumlichen Steuerung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum und damit dem Bodenschutz. (6.1)

→ Das Plangebiet liegt unmittelbar im Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang und beansprucht eine vergleichsweise kleine Fläche. Der Agrarbetrieb ist durch den Flächenverlust nicht gefährdet. Der Grunderwerb erfolgt auf freiwilliger Basis. Im Gegenzug erwirbt der Landeigentümer eine Fläche von der Gemeinde.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kottmar verfügt für den Ortsteil Obercunnersdorf über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die dringenden Gründe sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes erforderlich sind, sind in Kap. 1.2 dargelegt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Kommunale Satzungen

Für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes „Denkmalort Obercunnersdorf“, der im Wesentlichen den Ortskern von Obercunnersdorf mit seinen zahlreichen Kulturdenkmälern umfasst.

Flurbereinigungsverfahren

Die Fläche des Plangebietes grenzt im Osten mit dem Verlauf der K 8672 an das Gebiet des Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG „B 178 Ruppersdorf (Abschnitt 3.2)“, angeordnet am 04.03.2010. Ob bereits realisierte oder geplante Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft B 178 – Ruppersdorf für das Plangebiet relevant sind, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen TöB um entsprechende Stellungnahme.

4 Entwicklungskonzept – Beschreibung des Vorhabens

4.1 Nutzung und Bebauung

Auf dem Standort sind Flächen für eine gewerbliche Nutzung und Bebauung vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches angrenzender Nutzungen sollen nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sein. Die Bebauungsdichte entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO.

Um Emissionen einzuschränken und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und zur angrenzenden schutzwürdigen Bebauung zu vermeiden, sind Immissionschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Ermittlung konkreter Maßnahmen wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

4.2 Grünplanung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz sowie in Ortsrandlage und unweit von Wohnbebauung ist eine fast vollständige Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Zur offenen Landschaft mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung hin soll eine dichte, strukturreiche Feldhecke das Plangebiet optisch abschirmen. In Richtung Straße An der Siedlung mit angrenzender Wohnbebauung ist die Pflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten Straßenbäumen geplant. Mit diesen Maßnahmen soll gleichzeitig ein Teil des durch den Bebauungsplan erforderlichen Kompensationserfordernisses ausgeglichen werden.

Die vorhandenen Linden in Abgrenzung zum angrenzenden Sportplatz sollen erhalten bleiben.

Um eine flexible Flächenaufteilung und eine effektive Auslastung der Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen, sind im Zentrum des Plangebietes keine Grünbereiche vorgesehen. Um dennoch ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sollen die Stellplätze des Baugrundstückes mit Bäumen überstellt werden.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die K 8672 gesichert. Von dieser soll nördlich des Kreuzungsbereiches der Straße An der Siedlung an der östlichen Plangebietsgrenze die Zufahrt zum Gewerbegebiet eingeordnet werden. Für die innere Erschließung wird keine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt.

Der Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr (Mitarbeiterstellplätze) wird auf dem Baugrundstück abgedeckt. Die Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll durch Anbindung an den Leitungsbestand, der in oder unmittelbar neben der Straße An der Siedlung verläuft, erfolgen und mit der laufenden Medienplanung im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße abgestimmt werden. Die Gemeinde steht bereits mit dem zuständigen Trinkwasserversorger in Kontakt, um im Zuge des Straßenausbaus eine Straßenquerung für den Trinkwasseranschluss zu verlegen. Auch der Schmutzwasserkanal kann nach Bedarf erweitert werden. Im Zuge des Straßenausbaus wird auch das Glasfasernetz ausgebaut,

so dass für diese Infrastruktur auch ein Anschluss für das Plangebiet hergestellt wird. Der Bedarf weiterer Medien soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert oder genutzt werden. Stellplätze sollen mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt werden, um den Oberflächenabfluss zu minimieren. Da die Bodeneigenschaften auf eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hinweisen, wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Rückhaltefläche für überschüssiges Niederschlagswasser festgesetzt. Genaue Aussagen zum Baugrund sowie zu Flächengröße bzw. zum Rückhaltevolumen sind im Rahmen einer Baugrunduntersuchung bzw. eines Entwässerungskonzeptes zu ermitteln. Im Falle des Bedarfs der Ableitung von Regenwasser ist die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erteilte wasserrechtliche Genehmigung zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³ für die Dauer von 2 Stunden vorzusehen. Da im Umkreis von 300 m keine entsprechenden Kapazitäten zur Löschwasserentnahme vorhanden sind, ist zur Sicherung der Löschwasserversorgung die Möglichkeit der Löschwasserbevorratung mittels Löschwasserzisterne oder Löschwasserkissen innerhalb des Plangebietes oder in näherer Umgebung zu prüfen. Im Laufe der weiteren Planung ist auch die Kombination der Löschwasserversorgung mit der Funktion der Regenwasserrückhaltung zu diskutieren.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes soll über die K 8672 erfolgen.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit dient das Gebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Durch die eingeschränkte gewerbliche Nutzung wird dem Planungsziel bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzung entsprochen.

Um vorrangig den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, sind Anlagen für nicht gewerbliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen werden all die Nutzungen, von denen höhere Emissionsbelastungen zu erwarten sind oder der Flächenbedarf an anderen Standorten im Gemeindegebiet gedeckt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Plans durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung soll einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung bei gleichzeitiger Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise von der Höhenbegrenzung ausgenommen werden, da sich diese nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst, wodurch eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksnutzung und Anordnung der baulichen Anlagen gegeben ist. Aus diesem Grund sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten genutzt werden, zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass unversiegelte Grundstücksflächen grünordnerisch gestaltet und gepflegt werden.

Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz wird ein Einfahrtbereich von der K 8672 nördlich des Kreuzungsbereiches der Straße An der Siedlung gesichert. Dadurch soll der An- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes Richtung B 178 außerhalb der Ortslage gehalten werden. Innerhalb dieses Einfahrtbereiches kann die Zufahrt in der erforderlichen Breite flexibel eingeordnet werden.

Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Planes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen keine Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Dies betrifft im Wesentlichen Flächen, die der Niederschlagsentwässerung dienen. Um die Funktionsfähigkeit dieser Grünflächen zu sichern aber auch aus ökologischen Gründen, sind diese zu erhalten oder herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung von überschüssigem Niederschlagswasser, das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfällt, wird im westlichen Teil des Plangebietes eine Regenrückhaltefläche mit Überlauf an den angrenzenden Entwässerungsgraben festgesetzt. Die Fläche ist als naturnahe Mulde auszubilden und in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einzubinden. Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Fläche wird eine randliche Bepflanzung, die Einsaat einer standortgerechten Wiesenmischung und eine extensive Pflege der Fläche festgesetzt. Aussagen zum erforderlichen Rückhaltevolumen und der genauen Ausformung der Mulde können erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes getroffen werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Minimierung sowie dem Ausgleich des Eingriffs.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zielen insbesondere auf die Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes. Um die Flächenversiegelung und damit den Oberflächenabfluss zu minimieren, ist die Befestigung von Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten (Brauchwasser).

Als Ausgleichsmaßnahme für die Flächeninanspruchnahme und zusätzliche Versiegelung wird die Pflanzung einer Baum-Strauch-Feldhecke (M 1) und einer Baumreihe (M 2) festgesetzt. Durch die Schaffung dieser neuen Lebensräume sind positive Effekte insbesondere auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Mikroklima sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Für alle Neupflanzungen sind vorzugsweise heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Mit der Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche und -maßnahme wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Flächen im Plangebiet öffentlich-rechtlich geregelt, da innerhalb des Plangebietes der vollständige Ausgleich nicht möglich ist. Die

Ausgleichsmaßnahme (Entsiegelung und Begrünung) wird auf einer gemeindeeigenen Fläche im Ortskern von Neueibau umgesetzt.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume an der westlichen Plangebietsgrenze begründet sich in deren Biotopwert und ihrer ökologischen Funktion. Um eine geschlossene Baumreihe als Landschaftselement zu entwickeln, sind die Lücken mit der Baumart im Bestand nachzupflanzen.

Um eine Mindestdurchgrünung der gewerblichen Baufläche mit Gehölzen zu sichern, sind die Stellplätze des Baugrundstücks mit Bäumen zu überstellen. Neben gestalterischen Effekten wirken die Pflanzungen auch positiv auf den Bodenwasserhaushalt und das Mikroklima (Reduzierung Umgebungstemperatur durch Verdunstung und Beschattung).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten getroffen, um das Plangebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden sowie Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die natürlichen Schutzgüter zu minimieren.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl für Dach und Fassade der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Da auf die Festsetzung einer Bauweise und damit auf eine Beschränkung der Gebäudelänge zu Gunsten einer höchstmöglichen Flexibilität der Gewerbeansiedlung verzichtet wird, sind auch bauliche Anlagen mit einer Länge über 50 m zulässig. Aufgrund der starken Einsehbarkeit des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur dörflichen Siedlungsstruktur soll die Festsetzung der vertikalen Gliederung von Fassaden mit einer Länge über 50 m eine abwechslungsreiche Fassadengliederung und damit ein gewisses Einfügen in die umgebende kleinteilige bauliche Struktur sicherstellen.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der gewerblichen Baufläche und Reduzierung von Beeinträchtigungen, die sich aus der Flächenversiegelung ergeben, sind Gründächer und Fassadenbegrünungen zulässig und wünschenswert.

Werbeanlagen

Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um ein Mindestmaß an Grünflächen im Gewerbegebiet zu sichern, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für Nebenanlagen, als Zufahrt oder als Stellplatz genutzt werden, zu begrünen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Belange der Raumordnung

Die wesentlichen für die Planung relevanten Vorgaben der Raumordnung und deren Berücksichtigung sind in Kap. 3.1 dargelegt.

Durch die Ausgestaltung des Vorhabens in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen werden die wesentlichen Zielstellungen beachtet. Mögliche Raumnutzungskonflikte in Bezug auf die regionalplanerisch getroffenen Festlegungen Vorranggebiet „Kulturlandschaftsschutz“ sollen durch Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vorranggebiet „Landwirtschaft“ durch einen Flächentausch ausgeräumt werden. (vgl. Kap. 3.1)

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Gebiet liegt außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000. Auf die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Pließnitzgebiet, Teilgebiet Strahwalde“, Landschaftsschutzgebiet „Kottmar“) hat das Vorhaben aufgrund der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (Flora, Fauna) im Plangebiet. Das Gebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Vogelrastgebieten, Fledermausquartieren oder Vogelzugbahnen. Zudem hat es aufgrund der intensiven Ackernutzung innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet und der Lage an der K 8672 nur eine geringe Bedeutung für seltene und störungsanfällige Offenlandarten. Wesentliche Auswirkungen auf geschützte Arten sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet weist eine überwiegend strukturarme und geringwertige Biotopausstattung auf. Zu den Biotoptypen mit sehr geringem Biotopwert gehört das intensiv genutzte Ackerland (FE 1), das den flächenmäßig größten Anteil des Plangebietes einnimmt. Einen geringen Biotopwert weist der Entwässerungsgraben mit grünlandartigem Bewuchs im östlichen und südlichen Randbereich auf (FE 2). Die in das Plangebiet im südlichen Randbereich hineinreichende Gemeindestraße (FE 3) ist aufgrund der Vollversiegelung ohne Biotopwert. Einzelne hochwertige Baumbestände befinden sich im Übergang zur angrenzenden Sportplatzfläche.

Flächeneinheit	Biotoptyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
FE 1	Intensiv genutzter Acker (10.01.200)	29.845 m ²	5 (sehr gering)
FE 2	Naturferner Graben (Entwässerungsgraben) (03.04.120)	1.060 m ²	8 (gering)
FE 3	Straße vollversiegelt (Gemeindestraße) (11.04.100)	60 m ²	0 (sehr gering)
	7 Einzelbäume (02.02.430)		23 (hoch)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biotoptypen im Plangebiet

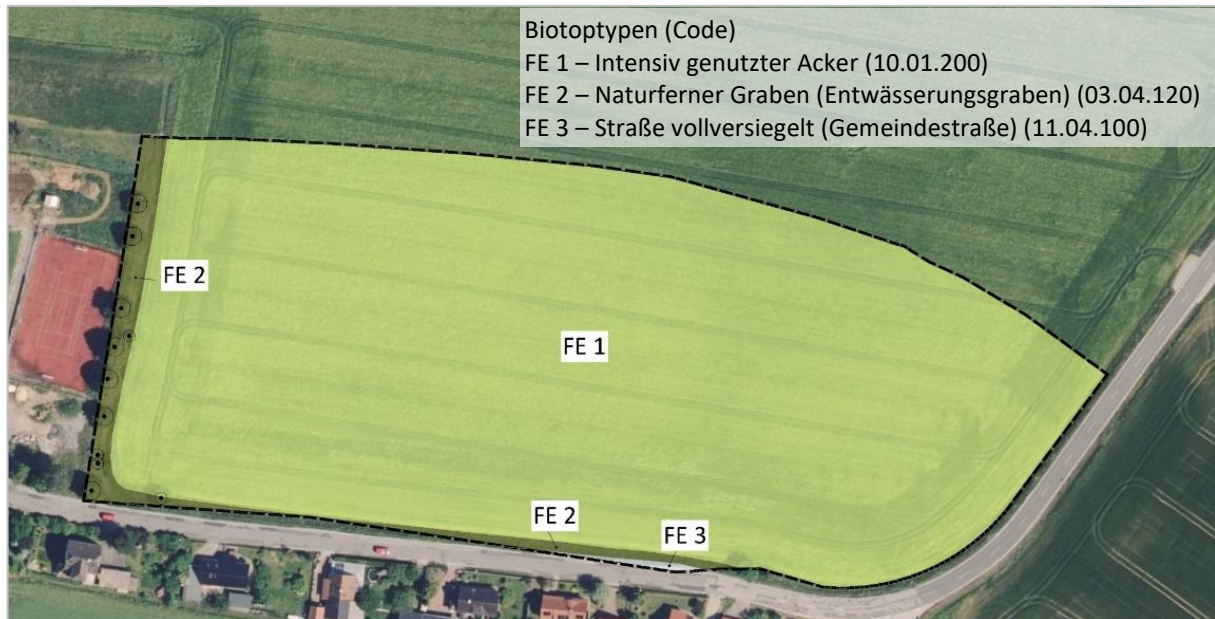


Abb. 4: Bestand Biotope im Plangebiet (Quelle Kartengrundlage: GeoSN 08/2023)

Durch das geplante Gewerbegebiet wird die Ackerfläche vollständig in Anspruch genommen. Im Zuge des Straßenausbaus wird der Entwässerungsgraben und die Straßenverkehrsfläche teilweise überplant. Die vorhandenen Einzelbäume bleiben erhalten und werden durch Nachpflanzungen zu einer Baumreihe ergänzt.

Der teilweise Ausgleich für die Überplanung der Biotope soll durch Pflanzung einer dichten, strukturreichen Feldhecke im Übergang zur offenen Landschaft und einer Baumreihe in Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet geschaffen werden.

Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, etc.)

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung zugeführt. Eine bislang unbebaute Fläche im Außenbereich wird damit baulich überprägt. Dies bedeutet einen Anstieg der Siedlungsfläche der Gemeinde um ca. 3 ha bei entsprechend gleich großem Verlust von Freiraumflächen.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer flächenhaften Neuversiegelung des Bodens von max. 19.000 m². Betroffen sind hochwertige Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, hohem Wasserspeichervermögen und einem mittleren Vermögen als Filter und Puffer für Schadstoffe (Stauwasserböden). Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen auf dieser Fläche vollständig und dauerhaft verloren. Die Flächeninanspruchnahme und der Bodenverlust sollen durch Pflanz- und Entsigelungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Mit der Neuversiegelung verbunden ist auch eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts. Auf den versiegelten Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss, da anfallendes Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht oder nur teilweise versickern kann. Dadurch wird die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen beeinträchtigt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung sind jedoch aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Untergrundes nur eingeschränkt ausgeprägt. Durch die Anlage von Rückhalteflächen mit Überlauf in den angrenzenden Entwässerungsgraben sowie durch wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen sollen die Beeinträchtigungen vermindert und die Niederschlagswasserentsorgung gesichert werden. Durch die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserleitung soll die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer gewährleistet werden.

Durch die geplante Überbauung bisheriger Ackerflächen gehen Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion verloren und es entsteht das typische Siedlungsklima. Aufgrund der fehlenden Funktion des Plangebietes als Klimaaustauschfläche wirkt sich dies auf das lokale Klima jedoch kaum aus. Übergeordnete Frisch- bzw. Kaltluftabflussbahnen sind nicht betroffen. In Bezug auf das Kleinklima bewirkt die Neuversiegelung eine leichte Erhöhung der Temperaturmaxima im Plangebiet. Da das Niederschlagswasser auf den Versiegelungsflächen schneller oberflächlich abgeführt wird, nimmt zudem die Luftfeuchtigkeit geringfügig ab. Diese Wirkung kann durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich wird das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen und den geplanten Eingriffsmaßnahmen zur optischen Abschirmung sollen die Beeinträchtigungen vermindert werden

Mit dem geplanten Vorhaben sind zusätzliche Lärmemissionen aus den Schallquellengruppen Gewerbe und Verkehr verbunden. Um Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und der umliegenden schutzwürdigen Bebauung zu vermeiden, wird derzeit ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Zum Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs des Eingriffs erfolgt eine entsprechende Bilanzierung. Grundlage bildete die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ von 2009. Eine vorläufige Bilanzierung enthält Tab. 2 und Tab. 3.

Bestand				Planung			
Biotoptyp	Ausgangswert	Fläche in m ²	Werteinheit	Biotoptyp (Code)	Planwert	Fläche in m ²	Werteinheit
(FE 1) Intensiv genutzter Acker	5	29.845	149.225	Gewerbegebiet (11.02.200)	1	23.465	23.465
				Feldhecke (02.02.100) - M1	22	2.975	65.450
				Baumreihe (02.02.410) - M2	21	1.450	30.450
				Naturnahe Regenwasserrückhalte mulde mit Gehölzsaum	16*2	1.375	22.000
				Naturferner Graben (03.04.120)	8	580	4.640
(FE 2) Naturferner Graben	8	1.060	8.480	Naturferner Graben (03.04.120) - Erhalt	8	865	6.920
				3 Einzelbäume (02.02.430)	22	45	990
				Straße vollversiegelt (11.04.100)	0	150	0
(FE 3) Straße vollversiegelt	0	60	0	Straße vollversiegelt (11.04.100) - Erhalt	0	60	0
7 Einzelbäume	23	105*1	2.415	7 Einzelbäume - Erhalt	23	105	2.415
Summe Bestand: 160.120 WE				Summe Planung: 156.330 WE			

Biotopbezogene Wertentwicklung: -3.790 WE

Tab. 2: Wertentwicklung der Biotope im Plangebiet

Erläuterungen:

*1 – Berechnung 15 m²/Baum

*2 – Mittelwert aus den Biotoptypen naturferner Teich / Kleinspeicher (04.06.100, PW 12), sonstige extensiv genutzte Frischwiese (06.02.210, PW 22), Gebüsch frischer Standorte (02.02.200, PW 21)

Da durch die Planung auch besondere Funktionen des Naturhaushalts betroffen sind, erfolgt zusätzlich zur biotopbezogenen Bilanzierung eine Berechnung der funktionsbezogenen Wertentwicklung.

Aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden zur Umsetzung des Vorhabens wird der besondere Wert der biotischen Ertragsfunktion und der Retentionsfunktion auf diesen Flächen vermindert. Durch die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen werden neue Lebensräume geschaffen und damit die spezifische Lebensraumfunktion aufgewertet.

Schutzgut / Funktionen	Minderungsfaktor	Aufwertungsfaktor	Fläche in m ²	Wert-einheit
Arten, Biotope / Spezifische Lebensraumfunktion => Aufwertung durch Schaffung höherwertiger Lebensräume (Feldhecke, Baumreihe)	-	0,5	4.425	2.213
Boden / Biotische Ertragsfunktion => Verlust von Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit durch Versiegelung / Überbauung	2	-	23.465	-46.930
Wasser / Retentionsfunktion => Verlust von Böden mit hohem Wasserspeichervermögen durch Versiegelung / Überbauung	1	-	23.465	-23.465

Funktionsbezogene Wertentwicklung: -68.183 WE

Tab. 3: Wertentwicklung von besonderen Funktionen im Plangebiet

Die funktionsbezogene Wertentwicklung ist der biotopbezogenen hinzuzurechnen. Dabei ergibt sich ein Wertverlust von insgesamt 71.973 Werteinheiten (WE). Das bedeutet, dass der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als externe Ausgleichsmaßnahme soll die Entsiegelung einer Industriebrache mit anschließender Rekulтивierung und Begrünung realisiert werden. Dafür ist der Teilabbruch der ehemaligen Textilfabrik im Ortsteil Neueibau mit anschließender Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese vorgesehen.

Die Industriebrache befindet sich auf den Flurstücken 1444/3 und 2300/6 der Gemarkung Neueibau (Dorfstraße 45). Eigentümer ist die Gemeinde Kottmar. Das Grundstück 1444/3 wird im Altlastenkataster als Altstandort 86200155 „Weberei, Bleicherei, Färberei“ geführt.



Abb. 5: Lage der externen Ausgleichsfläche (Kartengrundlage: GeoSN 01/2024)

Eine vorläufige Bilanzierung enthalten die nachfolgenden Tabellen.

Biotoptyp Bestand (Code)	Ausgangswert	Fläche in m ²	Werteinheit	Biotoptyp Planung (Code)	Planwert	Fläche in m ²	Werteinheit
Gewerbegebiet (11.02.200) (Gebäude mit 1-5 Geschossen, Freiflächen)	0	2.700	0	sonstige extensiv genutzte Frischwiese (06.02.210)	22	2.700	59.400

Wertentwicklung: +59.400 WE

Tab. 4: Biotopbezogene Wertentwicklung der externen Fläche

	Fläche in m ²	Ausgangswert	Punktwert Entsiegelung	Werteinheit
insgesamt zu entsiegelnde Fläche, davon	2.700			
Gebäudefläche - Grundfläche gesamt	1.486			
Gebäude 1 (Grundfläche 342m ² , 4 Geschosse)	1.368	0	4	5.472
Gebäude 2 (Grundfläche 767m ² , 1 Geschoss)	767	0	4	3.068
Gebäude 3 (Grundfläche 322m ² , 4 Geschosse)	1.288	0	4	5.152
Gebäude 4 (Grundfläche 55m ² , 5 Geschosse)	275	0	4	1.100
Restfläche (Zufahrt, Hoffläche - vollversiegelt)	1.214	0	4	4.856

Wertentwicklung: +19.648 WE

Tab. 5: Grundflächenwertentwicklung durch Entsiegelung

Schutzgut / Funktionen	Fläche in m ²	Aufwertungsfaktor	Werteinheit
Boden / Biotopentwicklungsfunktion => Wiederherstellung	2.700	1	2.700
Wasser / Retentionsfunktion => Wiederherstellung	2.700	1	2.700
Wasser / Grundwasserschutzfunktion => Altlastenbeseitigung	2.700	2	5.400
Klima / Bioklimatische Ausgleichsfunktion => Verbesserung	2.700	0,5	1.350

Wertentwicklung: +9.450 WE

Tab. 6: Funktionsbezogene Wertentwicklung der externen Fläche

Nicht quantifizierbar ist der Eingriff in das Landschaftsbild. Es wird davon ausgegangen, dass mit den Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet und der Beseitigung ortsbildstörender Gebäudebrachen auf der externen Fläche ein Ausgleich der Beeinträchtigungen erreicht werden kann.

In der Gesamtbilanz ergibt sich folgende Wertentwicklung:

innerhalb Plangebiet: -71.973 Werteinheiten

außerhalb Plangebiet (externe Fläche): +88.498 Werteinheiten

Aus der Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird ersichtlich, dass mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme der Eingriff vollständig kompensiert werden kann. Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 16.526 Werteinheiten. Dieser steht der Gemeinde für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

6.3 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung ist mit Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz K 8672 gesichert, an der außerhalb der Ortslage eine Zufahrt in das Gewerbegebiet eingeordnet werden soll.

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der K 8672 führen wird. Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes unweit der Anschlussstelle der B 178 ist zu erwarten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen außerhalb der Ortslage bewältigt wird. Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird aktuell ausgegangen.

Eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr wird auf dem Baugrundstück errichtet. Die bestehende Planung zum Ausbau der K 8672 ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine ordnungsgemäße medientechnische Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Medien in der Straße An der Siedlung anzubinden. Eventuell weiterer Bedarf, die ausreichende Dimensionierung und der genaue Leitungsverlauf sind im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine gezielte Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist, sind Lösungen bzw. geeignete Bauweisen für die Rückhaltung und ggf. Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich. Hierzu bedarf es weiterer Planungen. Möglichkeiten zur Sicherung des Löschwasserbedarfs sind ebenfalls noch zu prüfen.

7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Landwirtschaftsflächen	29.845 m ²	96%
Grünflächen (inkl. Entwässerungsgraben)	1.165 m ²	4%
Verkehrsflächen	60 m ²	0%
Plangebiet gesamt	31.070 m²	100%

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Baugebiet <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,8)</i>	23.465 m ² 18.772 m ²	76%
Grünflächen (inkl. Entwässerungsgraben)	7.395 m ²	24%
Verkehrsflächen	210 m ²	1%
Plangebiet gesamt	31.070 m²	100%

8 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)