

# Gemeinde Malschwitz



## 2. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Werkserweiterung „Creatonwerk Guttau“

Planteil C – Begründung

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 01.03.2023

---

**Gemeinde:** Gemeindeverwaltung Malschwitz  
Dorfplatz 26  
02694 Malschwitz

---

**Gemarkung:** Kleinsaubernitz

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung.....	2
2 örtliche Gegebenheiten .....	3
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	4
3 Vorhabensträger und Vorhabensbeschreibung .....	4
4 Übergeordnete planerische Vorgaben.....	5
4.1 Landesentwicklungsplan .....	5
4.2 Regionalplan.....	5
4.3 Flächennutzungsplan .....	5
5 Schutzgebiete und Restriktionen .....	5
5.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	5
5.2 Forstrecht .....	6
5.3 Altlasten.....	6
5.4 Immissionsschutz .....	6
5.5 Wasserrecht .....	7
6 Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung.....	7
6.2 Erschließung.....	7
6.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
6.2.2 Versorgung.....	7
6.2.3 Entsorgung.....	8
6.3 Brandschutz/Löschwasser.....	8
7 Begründung der Festsetzungen .....	8
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	8
7.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	9
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
7.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	9
8 Bodenordnung .....	9
9 Flächenbilanz .....	10
10 Grünordnung .....	10
10.1 Methodik.....	10
10.2 Bestandserfassung und Bewertung.....	10
10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	12
10.4 Auswirkungen der Planung.....	12

## 1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Malschwitz hat am 28.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkserweiterung „Creatonwerk Guttau“ gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Werkserweiterung „Creatonwerk Guttau“ wurde 2001 aufgestellt und sieht als Industriegebiet ein Dachziegelwerk vor. 2006 ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkserweiterung „Creatonwerk Guttau“ erfolgt.

Vorhabenträger ist die Creaton GmbH, als Flächeneigentümer und im Geltungsbereich ansässiges Unternehmen. Im Auftrag des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Malschwitz entschieden, den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen. Ziel ist es, die städtebauliche Ordnung des industriellen Standorts für aktuelle Investitionsvorhaben herzustellen. Änderungen erfolgen für den gesamten Geltungsbereich, jedoch ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes soll vor allem dem Klimawandel und den gestiegenen Energiekosten Rechnung getragen werden. Die Creaton GmbH plant südöstlich an dem Bestand den Neubau der 2001 errichteten Massenaufbereitungsanlage sowie das Erweitern der bestehenden Kommissionierhalle. Mit den baulichen Maßnahmen werden jährlich voraussichtlich 18.000.000 kWh thermische Energie (Gas), 1.600.000 kWh Elektroenergie und 25.000 m<sup>3</sup> Wasser eingespart, was für den Standort der Creaton GmbH in der Gemeinde Malschwitz einerseits das wirtschaftliche Fortbestehen bedeutet, andererseits CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert.

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen und überholte Festsetzungen angepasst werden. Damit wird die notwendige bauliche bzw. industrielle Entwicklung im Geltungsbereich ermöglicht.

Die 2. Änderung umfasst folgendes:

- Die Grundflächenzahl wird von 0,8 auf 1,0 für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. [textliche Festsetzung]
- Die maximale Gebäudehöhe wird von 12 m über gewachsenem Gelände auf 15 m über gewachsenem Gelände für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. [textliche Festsetzung]
- Die zulässige Dachneigung wird von 10° bis 20°, auf 3° bis 20° geändert. [textliche Festsetzung]
- ~~Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wird für den Tag  $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)/m}^2$  und für die Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) auf die Gesamtfläche des Planungsvorhabens  $L_{WA} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$  eingeschränkt.~~ [Streichen der textlichen Festsetzung]
- Die Baugrenze wird im Südosten erweitert. [zeichnerische Festsetzung]

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkserweiterung „Creatonwerk Guttau“ umfasst die Flurstücke 410/3, 410/5, 410/6, 411/1, 411/2, 467, 473, 475/1, 476, 477, 478, 479/1 und 489 sowie Teile von 474/1 der Gemarkung Kleinsaubernitz. Davon finden auf den Flurstücken 473, 474/1, 475/1, 476 und 410/3 der Gemarkung Kleinsaubernitz änderungsbedingte zeichnerische Festsetzungen statt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Nutzung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Malschwitz. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan bleibt weiterhin bestehen, die

zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung werden vollständig von der 2. Änderung überplant. Die 2. Änderung umfasst drei textliche Festsetzungen sowie die zeichnerische Festsetzung der geänderten Baugrenze.

Alle planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ erfüllt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs 6 Nr. 7b BauGB vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB werden auf Grundlage von § 13 BauGB nicht durchgeführt.

## 2 örtliche Gegebenheiten

### 2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

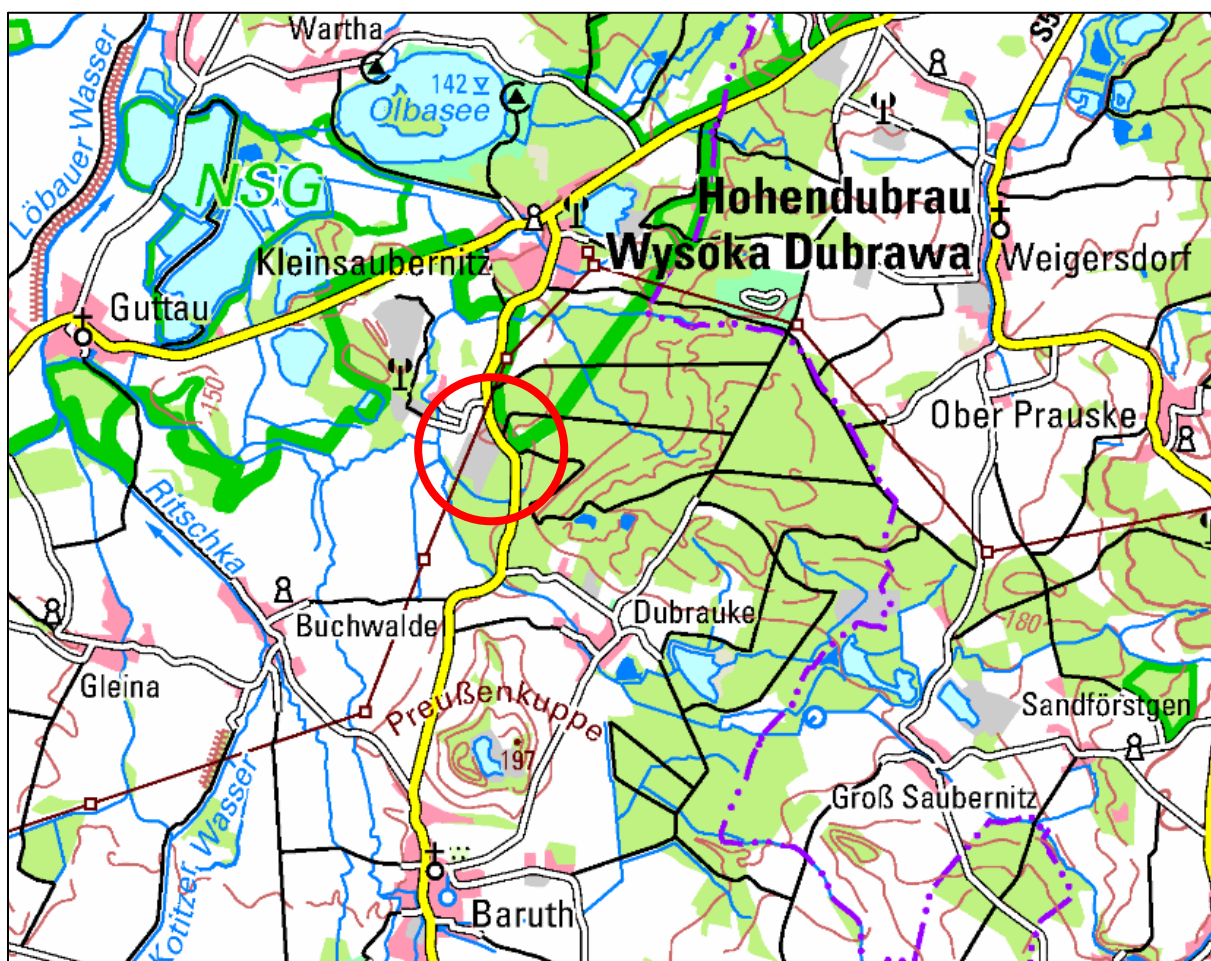


Abbildung 1: Topographische Karte mit Plangebiet (rot umrandet) (Quelle: LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION SACHSEN (GEOSN) 2023, bearbeitet durch LA Panse)

Der wirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ liegt in der Gemeinde Malschwitz, östlich der Ortschaft Guttau und an der Staatsstraße S 110 (Baruther Straße) (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ umfasst die Flurstücke 410/3, 410/5, 410/6, 411/1, 411/2, 467, 473, 475/1, 476, 477, 478, 479/1 und 489 sowie Teile von 474/1 der Gemarkung Kleinsaubernitz. Der Bereich der zeichnerischen Änderungen (Teile der Flurstücke 473, 474/1, 475/1, 476 und 410/3 der Gemarkung Kleinsaubernitz) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.130 m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Luftbild mit Änderungsbereich (rot umrandet) (Quelle: LANDESAMT FÜR GEOBASISINFORMATION SACHSEN (GEOSN) 2023, bearbeitet durch LA Panse)

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes bestehen derzeit vollversiegelte Lagerflächen sowie Verkehrsflächen.

## 3 Vorhabensträger und Vorhabensbeschreibung

Vorhabenträger ist die Creaton GmbH, als Flächeneigentümer und im Geltungsbereich ansässiges Unternehmen.

Die Creaton GmbH plant den Neubau der 2001 errichteten Massenaufbereitungsanlage. Die bisherige Massenaufbereitungsanlage soll durch eine andere Technologie ersetzt werden. Weiterhin soll die bestehende Kommissionierhalle erweitert werden. Die Massenaufbereitungsanlage ist eine Kalthalle und beinhaltet ein Sumpfbecken und Anlagentechnik (Kollergang, Walzwerke und Kastenbeschicker) sowie im Anschluss an diese Halle eine Entstaubungsanlage. Die Halle soll an den Bestand im Südosten errichtet werden. Die Kommissionierhalle ist ebenfalls eine Kalthalle und dient der Lagerung und Kommissionierung. Mit den baulichen Maßnahmen werden jährlich voraussichtlich 18.000.000 kWh thermische Energie (Gas), 1.600.000 kWh Elektroenergie und 25.000 m<sup>3</sup> Wasser eingespart, was für den Standort der Creaton GmbH in der Gemeinde

Malschwitz das wirtschaftliche Fortbestehen bedeutet. Somit trägt dieser Bebauungsplan mit der 2. Änderung vor allem dem Klimawandel und den gestiegenen Energiekosten Rechnung.

Weiterhin ermöglichen die geänderten Festsetzungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitere, zukünftige Entwicklungen im Geltungsbereich.

## **4 Übergeordnete planerische Vorgaben**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Im LEP 2013 ist die Gemeinde Malschwitz dem sorbischen Siedlungsgebiet und dem ländlichen Raum zugeordnet.

Für den Geltungsbereich selbst werden keine konkreten Ausweisungen im LEP getroffen.

### **4.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Malschwitz wird laut 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) dem ländlichen Raum, im sorbischen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Für die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 23.02.2023 der Satzungsbeschluss gefasst. Genehmigung und Bekanntmachung sind jedoch noch ausstehend, so dass dieser nicht verbindlich ist. Die Gemeinde Malschwitz befindet sich gemäß 2. Gesamtfortschreibung im Gemeindeverbund Großdubrau-Malschwitz-Radibor. Diese bilden damit einen grundzentralen Verbund.

In der 1. Gesamtfortschreibung grenzt der Geltungsbereich an ein Vorranggebiet „Hochwasservorsorge“, in der 2. Gesamtfortschreibung liegt der Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet für „Vorbeugende Hochwasservorsorge“.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich in der Gemeinde Malschwitz existiert kein festgestellter Flächennutzungsplan.

## **5 Schutzgebiete und Restriktionen**

### **5.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Europäische Vogelschutzgebiet und Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ befindet sich in der Nähe des Geltungsbereichs, wird durch die Planung jedoch nicht beeinflusst. Der Geltungsbereich und das Biosphärenreservat werden durch die Staatsstraße S 110 getrennt.

Ein Teil des FFH-Gebiets Nr. 116 „Täler um Weißenberg, Dubrauker Fließ“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“. Der Überschneidungsbereich ist bereits im Ursprungsplan im Rahmen der Grünordnung hinreichend bedacht worden und stellt sich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot Strauchpflanzung bzw. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

– Bestandspflege Wald dar. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen für diesen Bereich keine Neuausweisungen, so dass das FFH-Gebiet unberührt bleibt.

## 5.2 Forstrecht

Im Osten und Süden angrenzend an den Geltungsbereich, befindet sich Wald im Sinne des SächsWaldG. Zu diesem ist gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein Abstand von 30 m einzuhalten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Festsetzung der neuen Baugrenze, kann der Abstand zum östlichen Wald nicht eingehalten werden. Mit diesem Bebauungsplan wird eine Waldumwandlung vorbereitet.

Das Flurstück 413 der Gemarkung Kleinsaubernitz kennzeichnet sich als ehemaliger Bahndamm, die Bahnschwellen sind teilweise noch vorhanden. Nachdem der Bahnverkehr auf diesem Streckenabschnitt stillgelegt wurde, ist der östlich angrenzende Wald auf dieses Flurstück teilweise sukzessiv übergegangen. Die Fläche der Waldumwandlung beträgt ca. 887,3 m<sup>2</sup>. Der Bestand besteht hauptsächlich aus Sandbirke, Pappel, Gemeine Kiefer und Stieleiche. Es sind keine Habitats besonders oder streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG in diesem Bereich zu finden.

Aufgrund der geringen Fläche von 0,089 ha ist gemäß Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Als Ausgleich für die Waldumwandlung ist auf dem benachbarten Flurstück 458/1 der Gemarkung Kleinsaubernitz die Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 vorgesehen.

Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird hiermit gestellt.

## 5.3 Altlasten

Das Werksgelände ist als ehemaliger Betriebsteil der damaligen Feuerfestwerke Wetro GmbH (Rohstoffaufbereitung) nach §§ 2 Abs. 4 und 3 des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 als Altstandort unter der SALKA-Nr. (Altlastenkennziffer) 72200345 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst und unterliegt mit den Flurstücken 410/1 und 411 der Altlastenfreistellung (ARGE-Nr. 5146). Die Produktionsstelle des Schamottewerks bestand u.a. aus Werkstätten und einem Schachtofen mit Generatorgas.

Im Bereich der geplanten Neubauten befanden sich ehemalige, altlastenrelevante Bauwerke, bei denen jedoch umfangreiche Abbruch- und Sanierungsarbeiten durchgeführt und ingenieurtechnisch begleitet wurden. Erneute geotechnische Untersuchungen haben keine neuen Erkenntnisse am Standort ergeben. Damit besteht kein hinreichender Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen, sodass aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zu den geplanten Bauvorhaben keine Bedenken bestehen. Die Demontage- und Abrissarbeiten sollten jedoch ingenieurtechnisch begleitet werden, damit schadstoffbelastete Abbruchmassen separiert und mögliche Bereiche mit Auffüllungen und schädlichen Bodenveränderungen erkannt und räumlich eingegrenzt werden können.

## 5.4 Immissionsschutz

Die Anlage zum Brennen keramischer Erzeugnisse in den bestehenden Werksgebäuden ist immissionsschutzrechtlich gemäß Anhang 1 der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung genehmigt. Bei dem Neubau der Halle handelt es sich um eine wesentliche Änderung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz. Die aktuelle Immissionsschutzrechtliche Genehmigung wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren angepasst, darin muss nachgewiesen werden, dass die Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

## **5.5 Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Alten Fließ und Dubrauker Fließ.

Die Hochwassergefahren- und risikokarten für Gewässer I. Ordnung werden derzeit durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen überarbeitet. Aus dem aktuellen Arbeitsstand geht hervor, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin nicht von Hochwasserereignissen bis HQ200 betroffen sein wird. Der Vorhabenbereich befindet sich > 1,0 m über den berechneten Wasserspiegellagen für HQ200.

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung**

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Werksenerweiterung „Creatonwerk Guttau“ ist es, die notwendige bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgelände zu ermöglichen und die teilweise überholten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung zu ergänzen bzw. zu ändern.

Die Creaton GmbH plant die Kommissionierhalle zu erweitern und südöstlich an den Bestand eine neue Massenaufbereitungsanlage zu errichten. Der Bereich ist bereits jetzt vollständig als Industriegebiet GI Dachziegelwerk festgesetzt und durch Bebauung und Versiegelung geprägt, so dass keine zusätzlichen Flächen für das Vorhaben beansprucht werden müssen.

Damit von der östlichen Baugrenze ausgehend, der Abstand von 30 m zum Wald außerhalb des Geltungsbereiches gemäß SächsWaldG gewahrt bleibt, wird mit dieser 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Waldumwandlung und Erstaufforstung vorbereitet.

### **6.2 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert.

#### 6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs ist über die von der Staatsstraße S 110 (Baruther Straße) abgehende, gemeindliche Straße Neudörfel gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über die produktionsbedingten Verkehrsflächen innerhalb des Industriegebiets GI Dachziegelwerk.

#### 6.2.2 Versorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist der Geltungsbereich medientechnisch bereits erschlossen. Hinsichtlich der Erweiterung der Kommissionierhalle und der Neuerrichtung der Massenaufbereitung sind die Anschlüsse an die jeweiligen Medien zu schaffen.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine 110-kV-Überlandleitung. Der Bereich der Überlandleitung sowie der Sicherheitsbereich bleibt unverändert bestehen und wird in dieser 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geändert. Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der 110-kV-Freileitungen (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung vom Bauausführenden bei der SachsenNetze HS.HD GmbH eingeholt werden.



### 6.2.3 Entsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser im Geltungsbereich ist im Trennsystem aufgebaut.

Das anfallende Oberflächenwasser der Neubauten wird in das vorhandenen Regenrückhaltebecken geleitet und dort zurückgehalten und anschließend gedrosselt in das Gewässer „Dubrauker Fließ“ eingeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kläranlage auf dem Werksgelände zugeführt. Durch die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes und die neu zu errichtenden Gebäude wird kein neues Schmutzwasser erzeugt.

### **6.3 Brandschutz/Löschwasser**

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein Löschwasserbecken. An dieses ist eine Leitung DN 300 zu drei Hydranten im Geltungsbereich in freiem Zulauf angeschlossen. Freizuhalten Rettungswegen führen um und durch das gesamte Gelände, so dass die Zugänglichkeit und Aufstellflächen im Brandfall gesichert sind.

Die Creaton GmbH verfügt über einen Feuerwehrplan, der bei Änderungen am Grundstück, am Gebäude oder der Nutzung, die Einfluss auf den Inhalt des Feuerwehrplanes haben, zu aktualisieren ist.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben vollständig erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches ist nach § 9 BauNVO ein Industriegebiet (GI) Dachziegelwerk festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dazu zählen insbesondere die Betriebe, die einer Genehmigung im Sinne § 4 BImSchG bedürfen. Dies entspricht dem ansässigen Dachziegelwerk.

#### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Es wird von der maximalen zulässigen GRZ für Industriegebiete abgewichen, da nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind und sich der Geltungsbereich bereits jetzt als fast vollständig versiegelt darstellt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 15 m festgesetzt, um die neuen Gebäude bedarfsgerecht errichten zu können. Als räumlicher Bezug ist das gewachsene Gelände festgesetzt.

### 7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

Mithilfe der Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze des Gewerbegebietes eingehalten.

## 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Damit der Dachneigung der geplanten Neubauten gerecht werden kann, wird die Dachneigung zwischen 3° und 20° festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen bleiben entsprechend des Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ erhalten.

## 7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ geht innerhalb des Geltungsbereichs kein Eingriff in Natur und Landschaft einher. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben entsprechend des Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ erhalten. Neue Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht notwendig.

## 8 Bodenordnung

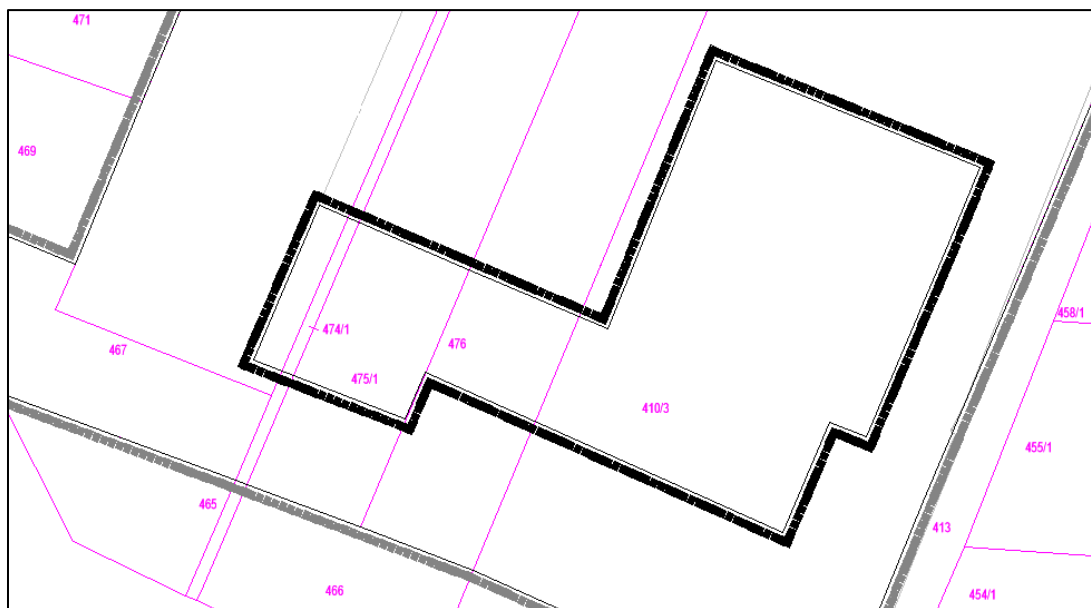


Abbildung 3: ALK mit Geltungsbereich – Bereich der Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen in schwarz (Quelle: LA Panse)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ bezieht folgende Flurstücke ein:

**Textliche Änderungen:** Flurstücke 410/3, 410/5, 410/6, 411/1, 411/2, 467, 473, 475/1, 476, 477, 478, 479/1 und 489 sowie Teile von 474/1 der Gemarkung Kleinsaubernitz.

**Zeichnerische Änderungen:** Teile der Flurstücke 473, 474/1, 475/1, 476 und 410/3 der Gemarkung Kleinsaubernitz

## 9 Flächenbilanz

Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen:

Flächenfestsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
Industrielle Fläche (Vorschlag geplante Gebäude)	3.436	0,34
Industrielle Fläche (Vorschlag produktionsbedingte Verkehrs- und Lagerfläche)	6.694	0,67
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.130</b>	<b>1,0</b>

## 10 Grünordnung

### 10.1 Methodik

Da durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden. Entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die geplante 2. Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange und deren Berücksichtigung im B-Plan-Verfahren beschrieben.

### 10.2 Bestandserfassung und Bewertung

#### Boden

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Industriegebiets, das aufgrund der gegenwärtigen Nutzung größtenteils versiegelt und überbaut ist. Demzufolge handelt es sich um eine anthropogen stark überprägte Fläche, deren natürliche Bodenfunktionen bereits erheblich gestört sind. Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Bodenversiegelung statt.

Gemäß der Bodenbewertungskarte Sachsens herrschen im Plangebiet Böden aus vergleytem Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand über tiefem fluvilimnogenem Kies führendem Sand vor. Daneben kommen Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten über tiefem Fest- oder Lockergestein vor sowie Böden aus anthropogenem Skelett führendem Sand über tiefem Skelett führendem Sand.

#### Wasser

Anfallendes Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in das Gewässer „Dubrauker Fließ“ eingeleitet sowie im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs im Löschwasserbecken zurückgehalten. Weitere

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Südlich und westlich verläuft das „Schwarzwasser/Dubrauer Fließ“ weiterführend in den Bach „Alte Fließ“. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind, da u.a. keine Neuversiegelung stattfindet, auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsbereiches. Südlich und westlich des Plangebiets grenzt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG an. Es handelt sich dabei um Gebiete, die bis zu einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden können. Die bestehende Versiegelung und die Niederschlagswasserentsorgung bleiben unverändert

### Klima

Der Geltungsbereich ist durch das gemäßigte, feuchte Klima Mitteleuropas geprägt. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. die klimatische Ausgleichsfunktion sind durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen industrieller Anlagen sind das Gelände und die Umgebung bereits durch Emissionen (Schall und Abgase) vorbelastet. Von einer Verschlechterung der Situation durch die Planung ist nicht auszugehen. Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Die bisherige industrielle Nutzung bleibt bestehen. Der Wald östlich des Plangebiets besitzt eine Immissionsschutzfunktion und eine Windschutzfunktion. Dieser wird außerhalb des Geltungsbereichs auf geringer Fläche umgewandelt. Aufgrund Erstaufforstungen im Zuge der Waldumwandlung können die Schutzfunktionen des Waldes aufrechterhalten werden. Die Erstaufforstungen finden in direkter räumlicher Nähe außerhalb des Geltungsbereichs statt.

### Arten und Biotope

Da versiegelte und überbaute Flächen durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, ist die Beeinträchtigung für Natur und Landschaft insgesamt als sehr gering einzuordnen. Die Lebensraumstrukturen (Biotoptypen) auf der Gewerbefläche innerhalb des Planungsgebiets sind von untergeordneter Bedeutung hinsichtlich Habitatfunktion oder Biotopvernetzungsfunktion für Pflanzen und Tiere. Innerhalb des Plangebietes können gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG ausgeschlossen werden. Die hohen Störpotenziale und die aktuelle Nutzung lassen ein Vorkommen geschützter oder schützenswerter Arten aus Flora und Fauna ausschließen. Der umzuwandelnde Waldbestand außerhalb des Geltungsbereiches auf dem ehemaligen Bahndamm ist naturschutzfachlich wenig bedeutsam, da es sich um einen jungen Bestand (Vorwaldstadium) handelt. Die Einschätzung der forstsanitären Situation erfolgte durch das Absuchen der Gehölze nach Kalamitäten. Solche Kalamitäten stellen u. a. Sturmlöcher, Käfernester, Brandstellen sowie Bereiche abgestorbener Bäume infolge längerer Vernässung oder Trockenheit dar. Solche wurden nicht aufgefunden. Eine weiterführende Betrachtung entfällt daher.

### Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist durch das Betriebsgelände der Creaton GmbH stark vorbelastet und besitzt aufgrund der ansässigen Nutzungen durch das Industriegebiet eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Durch das Versetzen einer Halle sowie den Neubau einer Halle auf einer bisherigen Lagerfläche wird das Landschaftsbild verändert. Da es sich jedoch um eine Arrondierung des vorhandenen Werkes handelt und der Bereich kaum einsehbar ist, wird diese Beeinträchtigung als nicht gravierend angesehen.

Unmittelbar angrenzend befinden sich keine Wohnbebauungen, sondern intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland und Forste. Es sind keine Wander- oder Reitwege im Plangebiet vorhanden. Die direkt angrenzenden Waldbereiche außerhalb des Geltungsbereichs besitzen keine Erholungsfunktion gemäß Waldfunktionenkartierung. Ausgehend von der Staatsstraße S 110, auf der u.a. der Radweg „Seeadlerweg“ entlangführt, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, da nur eine geringe Fläche Wald auf dem ehemaligen Bahndamm auf Flurstück 413 der Gemarkung Kleinsaubernitz außerhalb des Geltungsbereichs (ca. 751,5 m<sup>2</sup>) umgewandelt wird.

### Kultur- u. sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler sowie keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente vorhanden.

## **10.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem Eingriff verglichen. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht hergestellt oder neugestaltet ist.“ Die Schutzgüter werden nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ mit Hilfe des Biotopwertsystems bewertet.

Da das Plangebiet bereits als Industriegebiet besteht und festgesetzt ist (übernommen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ von 2001), wurden bereits die Ersatzmaßnahmen u.a. in Form von Renaturierung des Feuerlöschteiches, waldbauliche Bestandspflege, Regenwasserzuführung in den firmeneigenen Teich, Heckenpflanzen und das Anlegen von Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material im rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegt und umgesetzt. Daran wird in dieser 2. Änderung festgehalten. Das Gewerbegebiet bleibt bestehen. Durch Erweiterungen der Creaton GmbH wird die industrielle Fläche beansprucht.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz bezieht sich auf den Geltungsbereich des Industriegebiets. Demnach wird eine vorhandene, industrielle, bereits versiegelte und überbaute Fläche überplant. Ein Biotopverlust durch die Planung ist dadurch innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen.

Da der nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderte Mindestabstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald nicht mehr einzuhalten ist, erfolgt eine Waldumwandlung auf Flurstück 413 der Gemarkung Kleinsaubernitz außerhalb des Geltungsbereiches. Als Ausgleich für die Waldumwandlung ist auf dem benachbarten Flurstück 458/1 der Gemarkung Kleinsaubernitz die Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 vorgesehen.

## **10.4 Auswirkungen der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Werkerweiterung „Creatonwerk Guttau“ soll die städtebauliche Ordnung des industriellen Standorts für Investitionsvorhaben hergestellt werden. Aufgrund des Klimawandels und gestiegener Energiekosten soll ein Neubau der Massenaufbereitungsanlage sowie eine Erweiterung der Kommissionierhalle erfolgen. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis zu 100 % des Industriegebietes GI überbaut und versiegelt werden.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener gewerblicher sowie vollständig versiegelter Fläche sowie bei Erhalt und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen nicht erkennbar. Das natürliche Bodengefüge ist bereits durch die anthropogene Überprägung erheblich gestört. Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die bisherige gewerbliche Nutzung, nicht erkennbar.

Das Vorhaben führt zu keiner relevanten visuellen Beeinträchtigung für den Menschen und auch zu keiner Trennwirkung von Flächen gleicher Nutzung. Denkmäler (Kultur- und Sachgüter) werden durch die Planung nicht berührt.

Es wird keine zusätzliche Fläche überplant. Das Gewerbegebiet besteht bereits seit 2001 und wird geringfügig in seinen Festsetzungen, u.a. Baugrenze, Grundflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe ergänzt bzw. geändert. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

## 11 Quellen

### Rechtsgrundlagen

**BAUGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

**BAUNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

**BIMSCHG** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

**1. BIMSCHV** - Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist

**BNATSCHG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

**PLANZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**SÄCHSBO** - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

**SÄCHSNATSCHG** - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

**SÄCHSWALDG** - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

**SÄCHSWG** - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

**UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

### Übergeordnete Planungen

**REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEIEN** in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

**REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEIEN** in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Entwurf: 06.12.2019.

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN;** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.