

Gemeinde Malschwitz



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“

Planteil C: Begründung mit Umweltbericht

| | |
|----------------------|---|
| Planungsstand | Vorentwurf |
| Planfassung | 02.12.2022 |
| Gemeinde | Malschwitz Dorfplatz 26 02694 Malschwitz |
| Gemarkung | Brösa |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 1 |
| 3. Geltungsbereich, Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung | 1 |
| 3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches | 1 |
| 4 übergeordnete Planungen | 4 |
| 4.1 Landesentwicklungsplan | 4 |
| 4.2 Regionalplan | 5 |
| 4.3 Flächennutzungsplan | 5 |
| 5 Schutzgebiete und –bestimmungen | 7 |
| 5.1 Natur- und Landschaftsschutz | 7 |
| 6 Städtebauliche Konzeption | 7 |
| 6.1 Planungskonzept | 7 |
| Verkehrliche Erschließung | 8 |
| Versorgung | 8 |
| 6.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz | 10 |
| 7 Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 8 Bodenordnung | 13 |
| 9 Flächenbilanz | 13 |
| 10 Umweltbericht | 13 |
| 10.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes | 13 |
| 10.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes | 13 |
| 10.3 Methodik | 15 |
| 10.4 Bestandserfassung und Bewertung | 16 |
| 10.5 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung | 23 |
| 10.6 Bestimmung des Kompensationsbedarfs | 24 |
| 11 Fazit | 25 |
| 12 Quellen | 26 |
| Rechtsgrundlagen | 26 |
| Übergeordnete Planungen | 26 |
| Sonstige Quellen | 26 |



1. Ziel und Zweck der Planung

Um die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich zu gewährleisten hat der Gemeinderat Malschwitz in seiner öffentlichen Sitzung am 30.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ gefasst.

Vorrangiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Malschwitz ist es, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet das kommunale Gelände des ehemaligen Bahnhofes Guttau in den etablierten Gewerbestandort einzubeziehen. Mit dem neuen diesem Angebotsbebauungsplan soll Gewerbe konzentriert und der vorhandene Gewerbestandort gestärkt werden. Im Geltungsbereich, auf den Flurstücken 337/2 und 337/3 sowie Teilen des Flurstücks 885 der Gemarkung Brösa, sollen sowohl attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende, insbesondere klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) entstehen als auch die bestehende Durchmischung von kleinen Gewerbetreibenden und Dienstleistungsbetrieben mit Wohnen als besonderes Milieu langfristig erhalten bleiben.

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die im Gemeindegebiet agierenden klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) sollen vor Ort, lokal, im Gemeindegebiet gehalten und entwickelt werden. Im Gemeindegebiet Malschwitz sind gemäß der gesamtsächsischen Online-Gewerbeflächendatenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen (www.standort-sachsen.de, Stand Dezember 2022) keine verfügbaren Ansiedlungsflächen in Gewerbegebieten vorhanden.

Das Gelände des bisher mit Gleisanlagen bebauten bzw. versiegelten ehemaligen Bahnhofes Guttau, welches vollständig als Bahnanlage entwidmet wurde, soll zukünftig wirtschaftlich nachhaltig als Gewerbegebiet und im nordwestlichen Teil als besonderes Wohngebiet genutzt werden, um Wohnnutzung neben dem bestehenden Gewerbe als vorherrschendes besonderes Milieu zu sichern.

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Malschwitz. Dieser Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Malschwitz. Das Anbinden an die äußere Verkehrserschließung, die innere Erschließung und der naturschutzfachliche Ausgleich werden festgesetzt.

3. Geltungsbereich, Beschreibung des Plangebiets und seiner Umgebung

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich südlich des bestehenden Gewerbestandortes in der zwischen den Ortschaften Malschwitz und Brösa und wird westlich von der Staatsstraße S 109 tangiert.

Er umfasst die Flurstücke 337/2 und 337/3 sowie Teile des Flurstückes 885 der Gemarkung Brösa mit einer Gesamtgröße von ca. **22.909** m². Auf dem Flurstück 337/3 befindet sich ein Wohngebäude. Die im Geltungsbereich einbezogenen Teile des Flurstücks 885 umschließen eine Bahnbrache und einen Lagerplatz der Gemeinde Malschwitz.

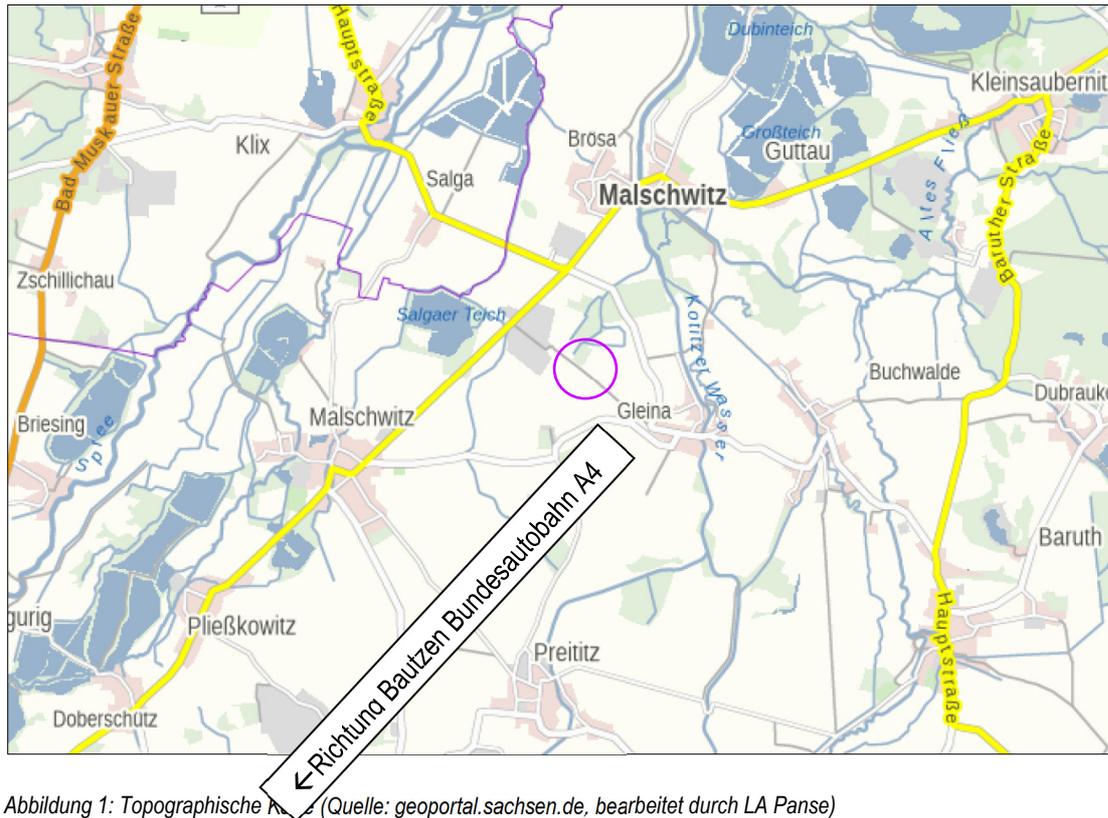


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

Der Geltungsbereich, verkehrsgünstig im Gemeindegebiet Malschwitz gelegen, ist über die Staatsstraße S 109 (Guttauer Landstraße) mit der Bundesstraße B 156 in Bautzen an die Bundesautobahn A 4 verkehrsseitig angeschlossen (18 km).



Abbildung 2: Luftbild Brösa (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

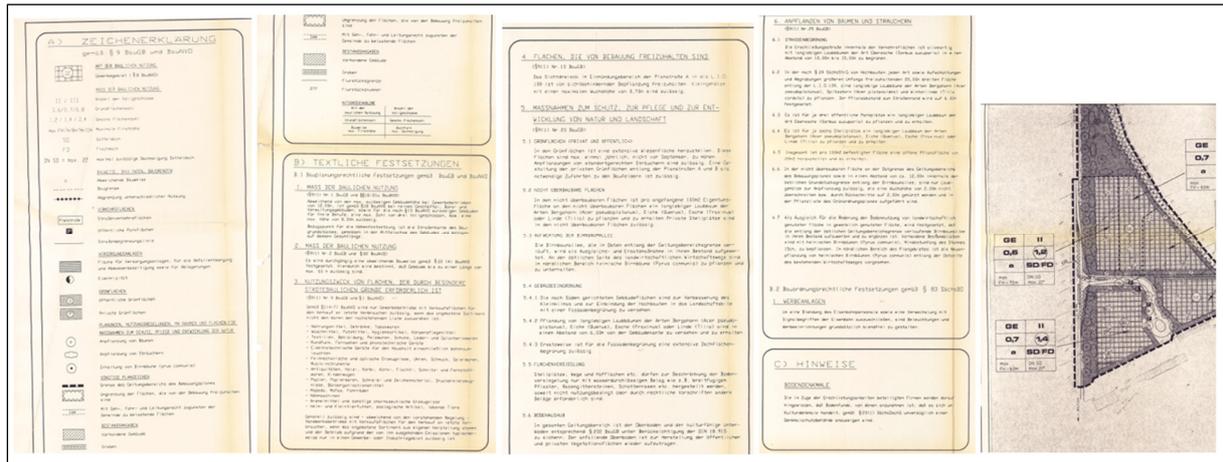


Abbildung 3: Auszüge aus dem unwirksamen Bebauungsplan der Nachbargrundstücke nördlich, westlich der Birnenallee)

Der in Abbildung 3 gezeigte Bebauungsplan für die nördlichen Nachbargrundstücke westlich der Birnenallee ist unwirksam.

3.2 Bestandsbeschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt zwischen den gewerblichen Bauflächen des Getreidehofes im Süden und gemischtem Gewerbe im Norden.



Abbildung 4: Flurstücksgrenze im Norden



Abbildung 5: Blick von der Guttauer Straße in Richtung Westen (Fotos LA Panse)

Die Änderung betrifft das ehemalige Gelände der Deutschen Bahn AG. Der Geltungsbereich ist überwiegend unversiegelt. Mehrere Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit als Lagerfläche für Kompost, Holz und Metall genutzt.



Abbildung 6, 7 und 8: Lagerflächen (Fotos LA Panse)

Das Gelände weist im mittleren Drittel eine Erhöhung von ca. 2,5 m auf (Straßenbauschutt).



Abbildung 9: Blick von der S 109 in Richtung Gleina (Fotos LA Panse)

4 übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)¹ als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

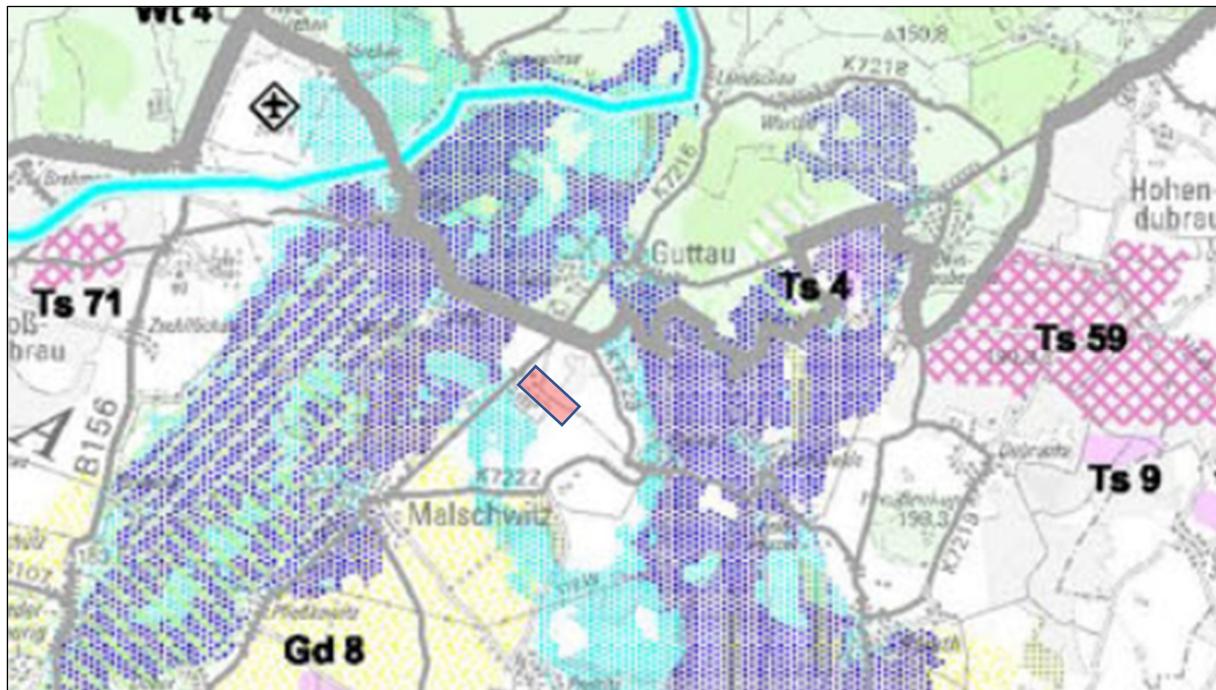
Entsprechend LEP 2013 gehört die Gemeinde Malschwitz zum ländlichen Raum und befindet sich im sorbischen Siedlungsgebiet (im grenznahen Gebiet sowie teilweise in der Bergbaufolgelandschaft Braunkohle).

Zu den Flurstücken existieren keine konkreten Ausweisungen im LEP 2013.

¹ Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013.

4.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des vorgezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen. (siehe nachfolgende Abbildung)



 Bereich des B-Planes Gewerbegebiet „Guttau Am Bahnhof“

Abbildung 10: Regionalplanerische Ausweisungen, im Gemeindeteil Brösa, (Quelle: Raumnutzungskarte, Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2009)

Naturräumlich ist der Geltungsbereich zur „Klixer Niederung“ und damit zur Naturregion „Lausitzer Tiefland“ zuzuordnen.

4.3 Flächennutzungsplan

Von 1906 bis 1972 gab es auf der Bahnlinie Radibor-Weißenberg-Löbau den Personenverkehr mit Halt auf dem hiesigen Bahnhof. Bis 1996 wurden noch Wagons mit Getreide verladen. Danach endete die Bahngeschichte in Brösa. Das Gewerbegebiet trägt aber noch den Namen „Am Bahnhof“ und ist auch nach der politischen Wende gut ausgelastet. Der wirksame Teilflächennutzungsplan (TFNP) des ehemaligen Gemeindegebietes Guttau (Kreis Bautzen, 24.09.1993 bekanntgemacht) entspricht nicht mehr der aktuellen Bauflächenentwicklung in der Gemeinde Malschwitz und wird im Parallelverfahren zu Gewerbegebiet/besondere Wohngebiet geändert.



Abbildung 11: Auszug Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Guttau, 1993 (bearbeitet durch LA Panse)

5 Schutzgebiete und –bestimmungen

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Dieser Bebauungsplan liegt naturräumlich in der „Kliker Niederung. Im Geltungsbereich sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne der §§ 14 bis 19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden auch durch diesen beeinflusst. Landschaftsschutzgebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die im Geltungsbereich vorkommende Zauneidechse ist im Anhang der Flora-Fauna-Habitate der EU aufgelistet und deshalb streng geschützt.

In ca. 1,5 km östlicher Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 116 „Täler um Weißenberg“, etwas nördlicher schließt sich das FFH-Gebiet Nr. 061E „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ an, welche jedoch nicht beansprucht werden. In ca. 1 km nördlicher Entfernung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. 2 km westlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem das Vogelschutzgebiet „Spreeniederung Malschwitz“. Neben dem „Salgaer Teich“ befindet sich die „Talsperre Bautzen“ in ca. 7 km südwestlicher Entfernung vom Geltungsbereich. In ca. in 6 km nordöstlicher Entfernung befindet sich der „Olbasee“. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der „Pschidockengraben“, östlich das „Kotitzer Wasser“. Auswirkung darauf sind ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ ist es, die notwendige bauliche Entwicklung und Konfliktlösung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Deutschen Bahn zu ermöglichen. Die Gemeinde Malschwitz bereitet die Entwicklung eines kommunalen Gewerbegebietes am Standort Guttau vor. Im Geltungsbereich werden Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen geschaffen, die in den vergangenen Jahren keine Flächen in Anspruch nehmen konnten (nicht vorhanden). Dieser Bebauungsplan bereitet neue Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe in seinem Geltungsbereich vor. Das kommunale Gewerbegebiet schließt direkt an die von Gewerbe geprägte Umgebung an.

Die beiden nordwestlichen Flurstücken 337/2 und 337/3 als besonderes Wohngebiet deklariert, um die bestehende Wohnnutzung neben dem Gewerbe als besonderes Milieu zu sichern.

Das bestehende Gewerbegebiet hat sich um den ehemaligen Bahnhof herum gebildet. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll vorwiegend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die innere Erschließung und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie Klimaschutzmaßnahmen städtebaulich geordnet werden. Es wird das Errichten u.a. von Lagerhallen, Produktions- und Büroräumen im Geltungsbereich zugelassen. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und sich in Grundfläche und Baumasse unterordnen, ermöglicht.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt. Es besteht kein Umsetzungszwang für den Geltungsbereich und es müssen nicht die gesamten Flächen als Gewerbegebiet hergestellt werden. Der Bebauungsplan ist nach in Kraft treten unbegrenzt gültig. Eine Umsetzung kann auch schrittweise erfolgen.

Die bauliche Umsetzung der Flächen soll im Sinne der Gemeinde Malschwitz wirtschaftlich nachhaltig tragfähig sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Möglichkeiten bspw. für die innere Erschließung, Unterteilung und Höhenstaffelung der Gewerbeflächen zu.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung gemäß § 30 BauGB ist gewährleistet, die Medien liegen direkt an der S 109 an. Die äußere Erschließung ist über die Staatsstraße „Guttauer Landstraße“ (S 109) westlich des Geltungsbereiches, zwischen Guttau und Malschwitz gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt zukünftig durch die „Guttauer Straße“, die aktuell zu einer öffentlichen Verkehrsfläche gewidmet wird.

Versorgung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Gelände der Nachbargrundstücke bereits medientechnisch erschlossen. Je nach spezifischer Ausrichtung der gewerblichen Nutzung sind im Zuge der Gestattungsverfahren jeweils bedarfsgerechte Anschlüsse an die einzelnen Medien zu schaffen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die SachsenNetze HS.HD GmbH. Eine elektrotechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist möglich. Um die geplanten Bauflächen an die Stromversorgung anzubinden, ist eine Neuerschließung ausgehend vom „Schulweg“ und der „Alten Bautzener Straße“ notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen aufgrund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Generell ist zu beachten:

- Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.
- Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.
- Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Zusätzlich ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist.

Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden kann. Entsprechende Klärungen sind schriftlich oder unter (03591) 365-0 mit SachsenNetze HS.HD GmbH anzuregen.

Die elektrotechnische Erschließung wird durch die SachsenNetze HS.HD GmbH vorbereitet und durchgeführt. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch den Auftraggeber bzw. der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Für den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SachsenNetze HS.HD GmbH ist mind. 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn/Erschließungsbeginn ein formloser Antrag auf Erschließung zu stellen. (einzureichende Unterlagen: aktuelle Bebauungsplan einschließlich Darstellung der Baufeldaufteilung/Parzellierung/Flurgrenzen der Baufelder in PDF und DXF).

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie wird die Errichtung einer Umspannstation (USt) erforderlich. Für die Errichtung dieser USt ist eine Standortfläche von 5 x 5 m von einer Bepflanzung/Bebauung freizuhalten und im kommunalen Eigentum zu belassen.

Gasversorgung

Im Geltungsbereich liegen keine Leitungen für die Gasversorgung an.

Telekommunikation

In der „Guttauer Landstraße“ sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Für neu zu errichtende Gebäude ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Telekommunikationslinien mit der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

Trinkwasser

Der Geltungsbereich kann über die in der „Guttauer Landstraße“ vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen werden. Der Schachtausbau, Leitungsverlegung und die Hausanschlüsse sind bei der Kreiswasserversorgung Bautzen GmbH schriftlich zu beantragen (Antrag auf Trinkwasseranschluss - online auf der Homepage der KWBZ verfügbar).

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung hat durch den Anschluss an das Trennsystem (zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Malschwitz) zu erfolgen. Die anfallenden Abwässer sind in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Die entsprechenden satzungsrechtlichen Festlegungen sind zu beachten. Für die Einleitung der Schmutzwässer ist bei konkreten Bauvorhaben auf diesen Flächen die Abstimmung der jeweiligen Bauherren mit dem Abwasserzweckverband (AZV) „Kleine Spree“ zur Schaffung einer Einleitmöglichkeit erforderlich. Für Grundstücke, ohne öffentliche Zuwegung, sind Durchleitungsrechte zu gewährleisten.

Die Schmutz- sowie die Regenwasserentsorgung erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches über die schon z.T. vorhandenen und funktionstüchtigen Kanäle. Die Ableitung der Regenwässer erfolgt in das zentrale Leitungssystem. Entsprechend sind beim Träger (Gemeinde Malschwitz) Anträge zur Einleitgenehmigung einzuholen.

Für die Versickerung des von gewerblich genutzten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 8 und § 9 (1) Ziffer 4 WHG die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in das angrenzende Fließgewässer „Pschidockengraben“ eingeleitet werden. Dafür ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Mit künftiger Überbauung der Fläche sind weitere Kanäle vorzusehen. Die Planung soll durch ein Fachbüro erfolgen.

6.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die angegebene Löschwassermenge ist bei Erschließung zu realisieren. Sollte eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz erforderlich sein, ist die Bereitstellung der geforderten Löschwassermenge sowie der notwendige Fließdruck mit dem örtlichen Versorger zu erörtern. Die Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m zur Verfügung stehen oder es müssen andere Bereitstellungsmöglichkeiten für Löschwasser, wie Zisternen und ähnliches, mit einbezogen werden.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1, § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

Flächen für die Feuerwehr

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zur inneren Erschließung.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird nach § 4a BauNVO ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt, das in erster Linie zum Wohnen genutzt werden soll. Die geplante Nutzung entspricht der von Gewerbe geprägten Umgebung und fügt sich in den Bestand der Ortschaft ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet beträgt 0,8, somit können 80 % der Fläche überbaut werden. Die GRZ für das besondere Wohngebiet beträgt 0,6. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zugelassen.

Die maximale Höhe der Gebäude ist im B-Plan-Geltungsbereich mit 20 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung optimal in die Umgebung (Silos auf dem Nachbargrundstück) einfügt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden dadurch vermieden.

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Der geplante Bau von Gebäuden und Hallen schließt direkt an die von Gewerbe geprägte Umgebung an und ordnet sich ein.

Die in Gewerbegebieten nach § 8 (2) BauNVO zulässigen baulichen Anlagen werden begrenzt auf:

- Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden

Im Gewerbegebiet werden ausnahmsweise nach § 8 (3) BauNVO zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nachdem in den umliegenden Ortschaften in der Gemeinde Malschwitz die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen (u.a. Tankstellen) einer Konkurrenzanalyse unterzogen und andererseits die lokalen Besonderheiten im Geltungsbereich tiefgründig analysiert wurden, ist die Auswahl der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet erfolgt.

Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandenen Gewerbe zu erhalten und die innerkommunalen Flächenpotenziale zu reaktivieren, um sie wieder in den Wirtschaftskreislauf zu integrieren.

Besonderes Wohngebiet (WB)

Im bebauten, besonderen Wohngebiet mit seiner lokalen Eigenart und spezifischen Milieu soll die bestehende Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Das Gebiet kann auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind, genutzt werden. Gemäß der geringen Flächengröße auf den Flurstücken 337/2 und 337/3 sind im besonderen Wohngebiet nach § 4 a BauNVO nur die baulichen Anlagen Wohngebäude, sonstige Büros und Gewerbe zulässig. Wegen der eingeschränkten Flurstücksgrößen nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und zentrale Verwaltungseinrichtungen.

Wegen den vorhandenen Tankstellen in der Umgebung, die eine ausreichende Versorgung mit Kraftstoffen gewährleisten, werden Tankstellen in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

So kann gewährleistet werden, dass dieser Bebauungsplan der Entwicklung und Erhaltung einer Wohnnutzung innerhalb des bereits bebauten Gebietes dient und mit Blick auf die Wohnnutzung sowie die vorhandenen gewerblichen Anlagen in der Umgebung die außergewöhnliche Eigenart bewahrt bleibt.

Baugrenze

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt und die überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben.

Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) sowie § 14 BauNVO (Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) können sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im Geltungsbereich resultiert aus der Absicht der Gemeinde Malschwitz, dass die neuen baulichen Anlagen in den Charakter der umgebenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen, Anbauverbotszone

Die im Geltungsbereich festgesetzte Baugrenze entlang der „Guttauer Landstraße“ definiert den einzuhaltenden Grenzabstand von 20,00 m [§ 24 (1) Satz 1 SächsStrG]. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Die Baugrenze gibt die überbaubare Grundstücksfläche vor. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Grundstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze des Gewerbegebietes eingehalten.

Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches wird aufgrund der direkten Lage an der Staatsstraße „Guttauer Landstraße“ gewährleistet. Ein vorhandener Feldweg am südlichen Rand des Geltungsbereiches verbindet die Ortschaft Gleina mit der Hauptstraße S 109 und soll ausgebaut werden, so dass die Nutzung durch Fahrradfahrer und Fußgänger weiterhin gewährleistet wird. Des Weiteren wird durch den Ausbau die Befahrung mit LKW's ermöglicht.

Innerhalb der Fläche sollen ausreichend Parkmöglichkeiten für den PKW- und LKW-Verkehr geschaffen werden. Die Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze benötigen ca. 1 Stellplatz je 100 m² (bspw. 8-12 Stück pro Gebäude) und Büroräume 1 je 30-40 m² Nutzungsfläche (bspw. 10 Stück für 300 m² gemäß SächsGarStellplVO).

Immission

Die zugelassenen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen die Lärmpegelwerte von 50 dB (nachts) nicht überschreiten.

8 Bodenordnung

Abbildung 11: Auszug ALK mit Geltungsbereich GE

Der Geltungsbereich des vorgezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ umschließt das Flurstück 885 der Gemarkung Brösa. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

9 Flächenbilanz

| Flächennutzung | Fläche in m ² | Fläche in ha |
|---|--------------------------|--------------|
| Gewerbegebiet | 16.368 | 1,64 |
| Besonderes Wohnen | 2.014 | 0,20 |
| Straßenverkehrsfläche | 2.744 | 0,27 |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 3.801 | 0,38 |
| Geltungsbereich Gesamt | 24.927 | 2,49 |

Tabelle 1: Flächenbilanz

10 Umweltbericht

10.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes

Für Bauleitpläne ist nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit zugehörigem Umweltbericht durchzuführen. Laut § 14b UVPG i.V.m. Anlage 3 unterliegen Bauleitpläne der Pflicht zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorgaben des BauGB. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG ist der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan im Bebauungsplan integriert. Im Umweltbericht (mit integrierter Grünordnung) ist die aktuelle Bestandsaufnahme (2022) und einschließlich der ermittelten abiotischen und biotischen Verhältnisse (Bestandsbewertung) und die Beschreibung der Umweltauswirkungen, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz enthalten und geeigneten grünordnerische Maßnahmen festgelegt.

10.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sind in diesem Vorentwurf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nicht

nur die Flächen festgesetzt, die bebaut werden dürfen, sondern auch die, die von Bebauung freizuhaltenen öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB.

Der Artenfachliche Beitrag der MEP-Plan GmbH ist als Anlage 1 beigefügt. In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange beschrieben.



Abbildung 12: Blick auf den Geltungsbereich im südöstlichen Teil, Foto LA Panse

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in den ersten beiden Quartalen 2022 erfasst. So wurde eine durch Astabbruch oder Fäulnis entstandenen größeren Baumhöhle mit 2 Eingängen, ein potenzieller Habitatbaum (Obstbaum) für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches identifiziert. Desweiteren wurden 5 Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung und 12 häufige Vogelarten von MEP-Plan nachgewiesen. Im Geltungsbereich wurden mittels Detektorkartierung 2 Fledermausarten sowie 2 Artengruppen erfasst. Es konnte die streng geschützte Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an zwei Terminen im Mai 2022 im westlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Diese Reptilienart wird in Deutschland auf der Vorwarnliste geführt und gilt nach der sächsischen Roten Liste als gefährdet. Des Weiteren wird sie im Anhang IV der FFH-Richtlinie und als besonders geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz geführt. Der Erhaltungszustand ist in Sachsen als unzureichend eingestuft (LFULG 2017b). Des Weiteren existiert ein Ameisennest im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches sowie ein Erdbau im südöstlichen Teil mit Potential für das Kaninchen oder den Fuchs. (siehe Anlage 1 Artenschutzfachgutachten MEP-Plan GmbH)

Verbote nach § 44 BNatSchG und daraus folgende Artenschutzmaßnahmen:

- Der Beginn der Sanierungsarbeiten sollte aus artenschutzfachlicher Sicht generell im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- Notwendige Gehölzrodungen oder –rückschnitte sind unter Beachtung des § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Gehölze als Lebensraum auch im Herbst und Winter beachten, Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter.

- Erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb des genannten Zeitraumes, so ist vor der Baufeldfreimachung außerdem eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere bodenbrütende Vogelarten, durchzuführen.
- Schutz von Gehölzen
- Erhalten von Quartier- bzw. Habitatbäumen
- Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- Erhalt und Anlage von Hecken und Gehölzstrukturen, bspw. einheimische Laubgehölze und niedrige Büsche mit dichtem Bewuchs
- „extensive Weidenutzung der Offenlandbereiche“ beachten
- Bergung und Umsetzung von Individuen der Zauneidechse
- Reptilienschutzzaun
- Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne der §§ 14 bis 19 SächsNatSchG und geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch diesen beeinflusst.

Die in dem Angebots- Bauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Kompensationsflächen) werden zum Ausgleich vorgesehen. Bei der baulichen (Wieder-) Nutzung von Brachflächen gibt der rechtliche Rahmen vor, wie Naturschutzbelange zu berücksichtigen sind (s. Anlage 1). Hierzu gehören auch die Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen. Es gibt die Möglichkeit, die östliche Teilfläche zu kultivieren und somit der Natur zurückzugeben. Ein Entfernen der Gleise o.ä. ist somit nicht zwingend notwendig.

Wesentlich für die Nachnutzung ist, dass die neu geplante gewerbliche Nutzung nicht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen in der Umgebung stehen soll. Ein zu hoher Konkurrenzdruck könnte im schlimmsten Fall zu der Entstehung einer neuen Brache oder zu neuem Leerstand führen. Aus diesem Grund ist es wichtig, bei der Revitalisierung eine langfristige und für den Ortsteil verträgliche Nutzung anzustreben. (Masterthesis N., Markmann, 2015) Dadurch kann eine Nutzungsstruktur erzeugt werden, die Zukunft für den Gewerbebestandort Bahnhof Guttau in der Gemeinde Malschwitz hat.

10.3 Methodik

Nach dem BauGB soll der Umweltbericht den aktuellen Stand des Planungsgebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltbereiche bei Nichtdurchführung der Planung soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur Öffentlichen Auslegung ist ein Überwachungskonzept für die erheblichen Umweltauswirkungen zu entwickeln und im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

Der Umweltbericht zum Vorentwurf des Bauungsplanes wurde anhand vorhandener Daten aus einschlägigen Quellen erstellt.

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Malschwitz
- iDA Sachsen, Umweltportal
- Geoportal Sachsen
- www.naturraeume.lfz.dresden.de
- Ortsbegehungen

10.4 Bestandserfassung und Bewertung

Standortbedingungen auf Brachflächen aufgrund der Vornutzung

Die eingebrachten Substanzen wie z. B. Beton, Kieselsteine, Sand und Schutt beeinflussen das Vorkommen bestimmter Arten. Beispiele für stark anthropogen geprägte Böden sind ehemals versiegelte Flächen, die nach dem Abbruch der festen Oberfläche in der Regel sehr heterogen geschichtet und durch Beimischung von Bauschutt nährstoffarm (Stickstoffmangel), skelett- sowie kalkreich sind. Auf Flächen, die häufig betreten oder befahren werden, entsteht ein stark verdichteter Oberboden (Bahnbrachen: trocken, warm, stark mit Kies und Schotter durchsetzt, geringer Anteil an Feinerde, Herbizid Rückstände).

Boden/Wasserhaushalt

Dieser Bebauungsplan grenzt an gewerblich genutzte Flächen auf dem ehemaligen Gebiet der Bahnstation Guttau. Der Geltungsbereich ist durch verdichtete Böden ehemaliger Gleisanlagen geprägt. Im östlichen Bereich der „Guttauer Straße“ und der dahinterliegenden Fläche befinden sich die Gleisanlagen noch im Erdreich. Als anthropogen überprägte Fläche, deren natürliche Bodenfunktionen bereits erheblich gestört sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass in der Vergangenheit Betriebsstoffe und/oder Abfälle in den Boden gelangt sind.

Gemäß der Bodenbewertungskarte Sachsens herrschen im Geltungsbereich vergleyte Regosol-Böden aus gekipptem Kies führendem Sand über tiefem fluvilimnogenem Kies führendem Sand (sedimentäre Entstehung in Fließgewässern und Binnenseen) vor. Daneben kommen Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten (anthropogenem Skelett führendem Sand) über tiefem Fest- oder Lockergestein (tiefem Skelett führendem Sand) vor. Diese können in regenreichen Gebieten in Abfluss trägen Lagen auftreten. Liegt oberflächennahes Grundwasser an, so kommt es in der Regel zur Vergleyung.

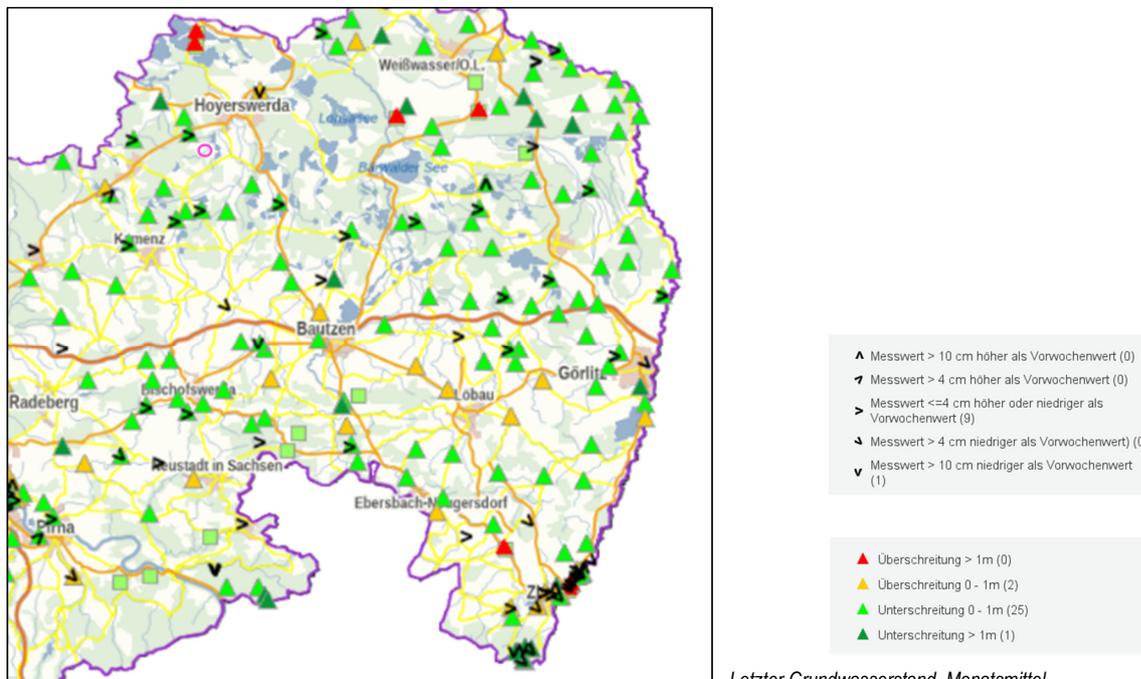


Abbildung 13: Aktueller Grundwasserstand, bearbeitet durch LA Panse (Quelle: www.umwelt.sachsen.de)

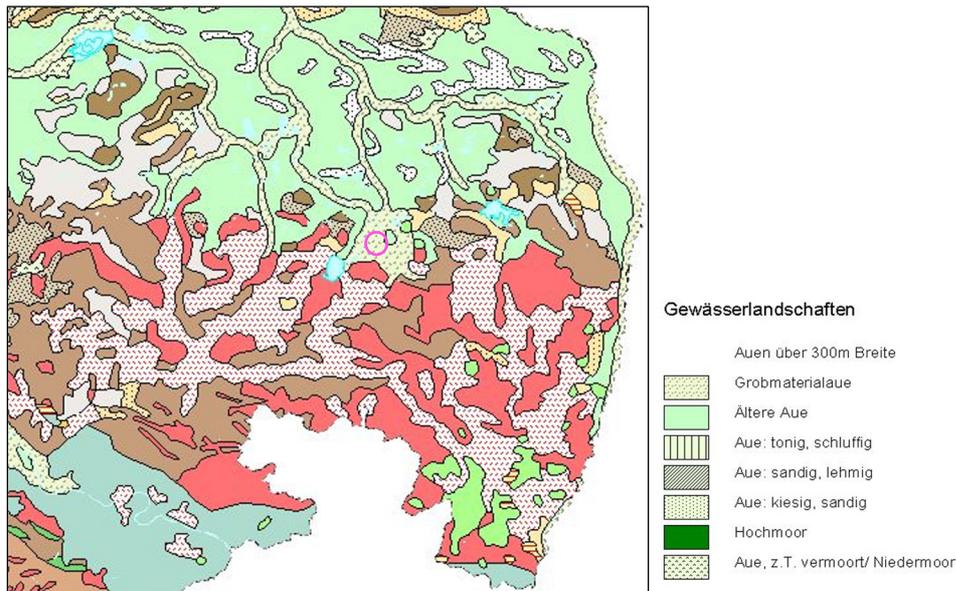


Abbildung 14: Gewässerlandschaften in Sachsen, bearbeitet durch LA Panse (Quelle: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser - LAWA, Umweltbundesamt Stand Nov. 2000)

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südwestlich des Geltungsbereiches durchfließt der „Pschidockengraben“ die Landschaft von Brösa. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein namenloser Graben, der in Richtung Norden zum „Kotitzer Wasser“ hin entwässert. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind entfernungsbedingt auszuschließen.

Geologie

Im Geltungsbereich (zwischen 147,5 und 150,0 Hm) befinden sich Auenablagerungen im westlichen Teil und Niederterassen (Weichsel) im östlichen Teil. Erstere sind gekennzeichnet durch (humose) Flussablagerungen, verursacht v. a. durch Rodungen seit dem Mittelholozän. Das anliegende Lockergestein (Sedimentgestein) besteht aus Schluff, Ton und Sand (fluvial in Auen). Die Niederterrasse (Weichsel) ist eine informelle Einheit für die periglaziären fluvialen Schotter der Weichsel-Kaltzeit mit Unterteilung in Tiefere und Höhere Niederterrasse, vertikaler Korngrößenabnahme und typisch mit Froststrukturen. Das Sedimentgestein in einer Mächtigkeit von 10 m ist ebenfalls fluvial entstanden und hat dieselben Korngrößen Sand, Kies und Schluff (Lausitz, Fichtelgebirge-Erzgebirge-Komplex).

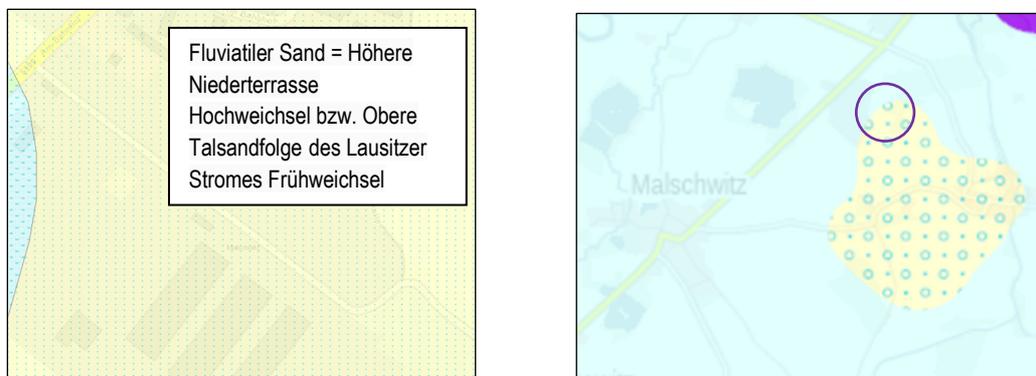


Abbildung 15 und 16: Geologische Karte (Quelle: Geportal Sachsenatlas und Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie), bearbeitet durch LA Panse

Klima

In Sachsen beeinflusst das Ostdeutsche-Binnenlandklima die Lausitz. Im Sommer sind die Niederungen aufgrund des stärkeren kontinentalen Einflusses etwa genauso warm wie der milde Südwesten Deutschlands. Die milderen Regionen der Lausitz wurden in den vergangenen Jahren noch wärmer und verzeichnen inzwischen Mittelwerte knapp unter 10°C. Generell besteht ein Gradient von N (< 600 mm) nach S (bis > 770 mm/a). Die Niederschläge liegen bei Malschwitz – Baruth – Weißenberg um 630 mm. Die mittleren Jahresniederschlagssummen verteilen sich im Gebiet unterschiedlich. Von November 2017 bis August 2022 baute sich ein kumulatives Niederschlagsdefizit von -590 ml/m² (-15 %) in Sachsen und auch im Geltungsbereich (-15 bis -10 %) auf. Von einer „Verschlimmerung der Situation“ durch diesen Bauleitplan ist nicht auszugehen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die zunehmend milderen Winter insbesondere die thermophilen, weniger frostverträglichen Arten begünstigt. Auch die physikalische Beschaffenheit des Substrates hat Einfluss auf das Kleinklima. So heizen sich Bahnschotter bei Sonneneinstrahlung stark auf und kühlen nachts wieder stark ab. Durch Straßen oder Gebäude versiegelte Flächen speichern Wärme auch nachts noch sehr gut und tragen so besonders zur lokalen Temperaturerhöhung bei. Die bisherige Brachfläche soll gewerblich genutzt werden. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. die klimatische Ausgleichsfunktion sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Nutzungen gewerblicher Anlagen auf dem Nachbargelände, ist die Umgebung bereits durch Emissionen (Schall und Abgase) vorbelastet.

Arten und Biotope

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ werden entsiegelte und versiegelte (östlicher Teil des Flurstückes 885) sowie nicht überbaute Flächen in Anspruch genommen, die mehrere Jahre brach lagen und sich als siedlungsnaher Landschaft entwickelt haben. Lebensraumstrukturen (Biotoptypen) innerhalb des Geltungsbereiches sind in einzelnen Abschnitten von Bedeutung für Tiere. Es kommt die in Sachsen streng geschützte Reptilienart Zauneidechse (Rote Liste) vor. Weitere schützenswerte Arten der Fauna sind im Artenschutzfachlichen Gutachten aufgelistet (Anlage 1). Nach dem Modell der potenziell natürlichen Vegetation ist der Geltungsbereich von Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald bedeckt. Im Folgenden werden Möglichkeiten diskutiert, wie auch bei einer Entscheidung für eine Bebauung einer dörflichen Brachfläche naturschutzfachlich qualifizierte Lösungen gefunden werden, die dem Ziel der Innenentwicklung bzw. Konzentration und Verdichtung entsprechen. Dazu gehört eine bevorzugte bauliche Entwicklung im Innenbereich.

Strukturvielfalt und Sonderbiotope

Ein entscheidender Faktor für die Artenvielfalt von Brachflächen ist der Strukturreichtum². Habitatstrukturen werden als Summe, Zusammensetzung und dreidimensionale Anordnung physischer Körper auf einem Standort definiert. Im Folgenden bezieht sich der Begriff Strukturvielfalt vor allem auf die Vegetationsstruktur, da diese eine hohe Relevanz für das Vorkommen von Tieren auf Brachflächen hat. Sonderbiotope, die insbesondere seltenen und gefährdeten Arten Lebensräume bieten können, werden ebenfalls im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1) beschrieben. Eine schematische Darstellung von Pflanzengesellschaften, die sich im Sukzessionsverlauf in Abhängigkeit vom Substrat bilden, bietet nachstehende Tabelle.

² Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung, Rieke Hansen, Martin Heidebach, Ferdinand Kuchler, Stephan Pauleit, Bundesamt für Naturschutz-Skripten 324, 2012

| | | |
|--|---|--|
| Rohbodenstadium | weitgehend vegetationslos Pionierstadium: | einjährige und kurzlebige mehrjährige Pflanzen |
| Hochstaudenstadium | nach ca. 3 bis 6 Jahren: | hauptsächlich hochwüchsige Stauden |
| Gräserstadium | nach ca. 8 bis 10 Jahren: | Gräser dominieren, verstreut Flächen mit hochwüchsigen Stauden |
| Gebüschstadium | bei geeigneten Standortbedingungen und entsprechendem Samenangebot erfolgt die Besiedlung mit Gebüsch relativ schnell; in Stadtzentren häufig später als in Stadtrandbezirken | |
| Stadium der spontanen Vorwälder | nach ca. 20 bis 50 Jahren: | Vorwaldstadien z. B. mit Birken, Ahorn oder Robinien |

Tabelle 2: Übersicht der Entwicklungsstadien der Vegetation auf Brachflächen

Diese Entwicklungsstadien, die die Vegetation von Brachflächen im Laufe der Sukzession durchläuft, variieren sehr stark, wobei die abiotischen Standortfaktoren zu den wichtigsten Einflussfaktoren gehören. So verläuft die Entwicklung von Fall zu Fall unterschiedlich schnell und einzelne Stadien können sogar übersprungen werden.

Die Vegetation auf Brachflächen wird im Laufe der Sukzession höher und dichter. Eine entsprechende Zunahme des Artenreichtums ist jedoch nicht gegeben, denn insbesondere frühe Sukzessionsstadien sind artenreich. Untersuchungen im Jahr 2007 fanden bei Brachflächen im Alter von 4 bis 13 Jahren die meisten Pflanzenarten. Auch für seltene und gefährdete Arten haben frühe Stadien der Brache Entwicklung eine besondere Bedeutung. Bei Pflanzen und verschiedenen Tierarten sinkt die Artenvielfalt mit zunehmendem Alter der Brachen und Flächen mit waldartigem Bewuchs sind oft vergleichsweise artenarm. Seltene und gefährdete Arten, die auf die Lebensraumbedingungen früher Sukzessionsstadien angewiesen sind, verschwinden im Verlauf der Sukzession, wenn nicht beispielsweise Störungen den Sukzessionsverlauf unterbrechen. Bei bestimmten Tiergruppen bieten jedoch gerade ältere Brachflächen spezifische Lebensräume für seltene und gefährdete Arten. Wichtige Kleinstrukturen für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse sind z. B. große alte Bäume und Totholz. Viele Brachflächen weisen eine sehr heterogene Struktur auf, da unterschiedliche Standortbedingungen, eine zeitlich oder räumlich differierende Nutzungsaufgabe oder Störungen ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Sukzessionsstadien erzeugen. Es entwickelt sich jedoch in vielen Fällen im Laufe der Zeit ein Nebeneinander unterschiedlicher Vegetationsstrukturen, die sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken können. Je größer eine Fläche ist, desto mehr Habitatstrukturen und Mikrohabitate weist sie in der Regel auf. Diese Strukturvielfalt wirkt sich wiederum positiv auf die biologische Vielfalt aus. In der Literatur gibt es jedoch widersprüchliche Aussagen zum Einfluss der Flächengröße. Da auch sehr kleine strukturreiche Flächen eine hohe Artenvielfalt beherbergen können, kann nicht allein aufgrund der Größe auf die Bedeutung für die biologische Vielfalt geschlossen werden. Für eine hohe Artenzahl sind Faktoren wie Standortvielfalt, unterschiedliche Biotopstrukturen und Sonderstandorte entscheidender als die Größe.

Auf urbanen Standorten herrschen gegenüber landwirtschaftlich geprägten oder naturnahen Räumen höhere Anteile an Pflanzen, die durch Wind bestäubt werden oder sich über Tiere verbreiten, vor als an Pflanzen, die von Insekten bestäubt werden oder deren Samen über den Wind verbreitet werden. Da Pflanzenarten, die sich auf

Brachflächen als erstes ansiedeln, ihre Samen mit dem Wind verbreiten, hat das verfügbare Samenangebot der näheren Umgebung Einfluss auf die Vegetation. Bei den Tieren sind die Erstbesiedler in der Regel mobile Arten wie Vögel und (flugfähige) Insekten. Die Besiedlung von Brachflächen ist folglich abhängig vom Artenreichtum der Umgebung. Für die urbane Artenvielfalt ist nicht nur die *Habitatqualität* der Einzelflächen, sondern auch die Vernetzung von Brachflächen innerhalb von Biotopverbundsystemen bedeutsam. Für die biologische Vielfalt ist eine *Habitat Vernetzung* im Sinne einer räumlichen Nähe von Flächen ähnlicher Lebensraumbedingungen grundsätzlich positiv einzuschätzen. Als bedeutende Verbindungselemente für die Verbreitung von trockenheitstoleranten Tier- und Pflanzenarten haben sich z. B. lineare Bahnanlagen mit ihren Böschungsbereichen erwiesen. Für mobile Arten wie Vögel sind Korridore in der Regel weniger wichtig als die Nähe flächiger Habitats zueinander.

Störungen/Nutzungsintensität³

Die spezifischen Umweltbedingungen für spontan vorkommende Tiere und Pflanzen in Gemeinden werden entscheidend geprägt von menschlichen Aktivitäten. Neben indirekten Einflüssen durch Veränderungen von Klima, Luft und Boden bestehen direkte Einflüsse auf die ländliche Natur durch Pflege, Tritt oder Befahren sowie aktive Zerstörung. Nach Aufgabe der Nutzung setzen Sukzessionsprozesse und damit die Vegetationsentwicklung ein. Dagegen können Störungen die Sukzession auf Brachflächen unterbrechen und neu induzieren. Sie können entweder in Verbindung mit der Vornutzung stehen (z. B. Abbruch von Gebäuden und Einbringen des Schutts in den Boden) oder zur Erhaltung eines bestimmten Zustandes der Brachfläche dienen (z. B. Abschieben oder Rodung, um ein Gehölz dominierten Bewuchs zu verhindern). Zahlreiche weitere Nutzungen haben Einfluss auf die Entwicklung von Brachflächen. Hierzu zählen regelmäßige Nutzung durch Erholungssuchende, Anlage von wilden Deponien, Befahren mit PKW oder Motorrädern, Zwischennutzungen als Parkplatz, Zeltplatz und ähnliches. Die Brachfläche ist allerdings nicht überall öffentlich zugänglich. Die daraus resultierende Störungsfreiheit kann sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken, wenn Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Arten entstehen. Störungen können einerseits Lebensräume für bestimmte Arten beeinträchtigen oder sogar vernichten, andererseits die Strukturvielfalt erhöhen und die biologische Vielfalt fördern. Pflanzenarten sind kurzlebig und kommen durch Bildung persistenter Samen in der Samenbank des Bodens häufiger als im Bestand vor. Deshalb können gelegentliche Bodenstörungen nützlich sein für die Zufuhr frisch gebildeter Samen, da andernfalls die Samenbanken im Boden allmählich zurückgehen.

Landschaftsbild/Erholung

Die Aufstellung von Stahlkonstruktionen neben Bürogebäuden mit einer maximalen Höhe von bis zu 20,0 m führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist jedoch, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die gegenwärtige Nutzung auf den Nachbargrundstücken, auszuschließen. Der Geltungsbereich ist durch das ehemalige Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG stark vorbelastet. Aufgrund des flachen Reliefs (maximale Höhe P1 153, P2 159 und P3 163 Hm, Topographische Karte Sachsens) und bestehender Gehölzstrukturen ist nur die Sichtachse auf der Guttauer Landstraße von Bedeutung, die nach Norden weist (siehe nachfolgendes Bild).

³ Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung, Rieke Hansen, Martin Heidebach, Ferdinand Kuchler, Stephan Pauleit, Bundesamt für Naturschutz-Skripten 324, 2012



Abbildung 17: Baukörper im Geltungsbereich (Foto und Änderung LA Panse)

Als siedlungsnaher Freiraum besitzt der Geltungsbereich, aufgrund der angrenzenden Nutzungen durch Gewerbegebiete, eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

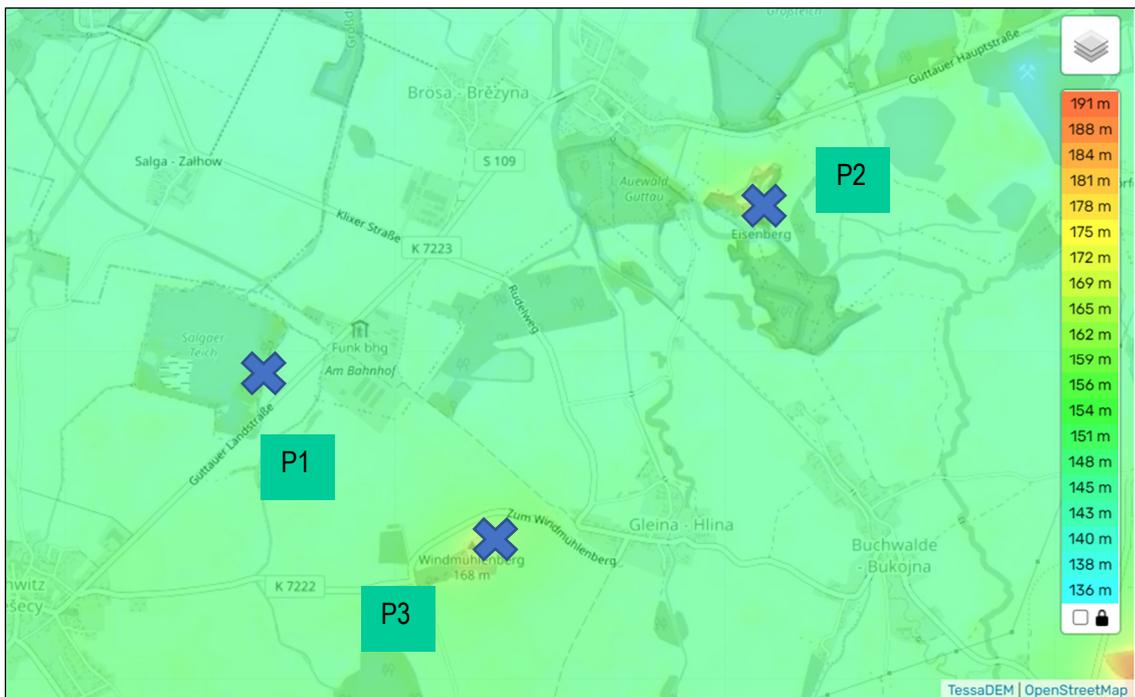


Abbildung 18: Topographische Karte, Quelle: de-de.topographic-map.com

Zusammenfassung

Der baulichen Wiedernutzung von Brachflächen kommt eine hohe Bedeutung zu. Durch sog. Flächenrecycling bzw. Brachflächenrevitalisierung können die untergenutzten oder brachliegenden Flächen anstelle einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsbereiche bebaut werden.

Je größer die Bedeutung für den Naturschutz ist, desto kleiner wird das Spektrum an Folgenutzungen von Brachflächen. Als dauerhafte Folgenutzung kommt bei allgemeiner oder geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eine bauliche Wiedernutzung als Beitrag zur Innenentwicklung in Frage. Wenn es bei der baulichen Entwicklung gelingt, unter anderem eine hohe Umweltqualität und nutzbare Freiräume erhalten und/oder zu schaffen und im Gegenzug Bebauung in der freien Landschaft reduziert wird, kann eine bauliche Folgenutzung naturschutzverträglich sein.

Für die Anwendung der Zugriffsverbote sind in § 44 (5) S. 2 bis 4 BNatSchG besondere Vorgaben geregelt. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere dieser besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören [§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG] und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Tötungsverbot aus § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Mit anderen Worten können bei der Errichtung des Vorhabens in gewissem Umfang Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt werden, wenn sich dadurch die ökologische Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nicht verschlechtert. Die ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird somit im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt, wenn für den örtlichen Bestand der betroffenen Art ausreichend Ersatzlebensstätten in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Daneben ist die Eignung von Brachflächen von den Standortbedingungen und weiteren Faktoren wie Größe und Lage im Umland abhängig.

Der Wert von Brachflächen ergibt sich dabei nicht nur durch den Zustand der eigentlichen Fläche, sondern auch durch die Lage der Fläche im baulichen Gefüge. Eine Einengung der Maßnahmen auf die streng geschützten Arten ist aus fachlicher Sicht jedoch nicht zielführend. Nach Möglichkeiten sollten positive Effekte für die gesamte Biozönose der betroffenen Lebensräume entstehen.

| Schutzgut | Voraussichtliche Beeinträchtigung |
|--|---|
| <i>Boden und Geologie</i> | → <i>geringe Beeinträchtigung</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - z.T. pleistozäne Auenablagerungen (Sand, Ton, Schluff) - z.T. periglaziäre fluviatile Schotter (Niederterasse, Weichsel-Kaltzeit) | <ul style="list-style-type: none"> - Aktuell vorherrschende Bodenbelastungen (Schutt, Müll) werden entfernt - Vorbelastungen durch anthropogene Beeinflussungen (vorhandene Nutzungen) |
| <i>Wasserhaushalt</i> | → <i>geringe Beeinträchtigung</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 | <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers durch vormalige Nutzungen wird entfernt |
| <i>Klima</i> | → <i>geringe Beeinträchtigung</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet spielt für Kalt-/Frischluftentstehung keine Rolle | <ul style="list-style-type: none"> - durch die Flächengröße sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatischen Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar |

| Schutzgut | Voraussichtliche Beeinträchtigung |
|---|--|
| <i>Boden und Geologie</i> | → <i>geringe Beeinträchtigung</i> |
| | - Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen wirken einer Überwärmung des Gebietes entgegen |
| <i>Arten und Biotope</i> | → <i>mittlere Beeinträchtigung</i> |
| - Verlust von anthropogener beeinflusster Vegetation auf trockenen Standorten | - Anlage von Heckenpflanzungen am Rand des Geltungsbereiches und der Straße zur Eingrünung, Einbindung in die Umgebung |
| <i>Landschaftsbild, Erholung, Kulturlandschaft, Mensch</i> | → <i>geringe Beeinträchtigung</i> |
| - Nutzungsänderung durch Errichtung baulicher Anlagen | - Verwendung standortgerechter Gehölze bei Neupflanzungen - landschaftsgerechte/ortstypische Gestaltung der Baukörper (Beschränkung bzgl. Bauhöhe) - Anlage gestalteter Grünflächen auf nicht bebauten Flächen |

Tabelle 3: Übersicht der Schutzgüter

10.5 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bahnhof Guttau“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. In Anwendung von § 1a (3) BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) ist der Eingriffsverursacher verpflichtet Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die mögliche Bebauung mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Regelungen des BauGB und des Naturschutzrechtes auszugleichen oder zu kompensieren. Um § 43 BNatSchG zu entsprechen müssen im Rahmen des Ausgleichskonzepts Maßnahmen definiert werden, die gewährleisten, dass die lokalen Populationen der streng geschützten Arten in einem guten Erhaltungszustand verbleiben, geeignete Lebensräume in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen und diese untereinander vernetzt sind. Auch eine frühzeitige Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist entscheidend. Die Ausgleichsflächen beziehungsweise Umsiedlungsflächen sollen mindestens ein Jahr vor der Um- bzw. Selbstbesiedlung fertig gestellt sein, um den umgesiedelten bzw. einwandernden Tieren ausreichend Schutz und Nahrung zu bieten. Es sollen sog. CEF-Maßnahmen gemäß § 44 (5) S. 3 BNatSchG, die der Vermeidung eines Verstoßes gegen das Zerstörungsverbot aus § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG dienen, festgesetzt werden. Mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB, der die Festsetzung von „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ erlaubt, besteht ein geeignetes Instrument hierfür.

Die hier durchgeführte Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgte nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem Eingriff verglichen. Gemäß § 15 (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.“

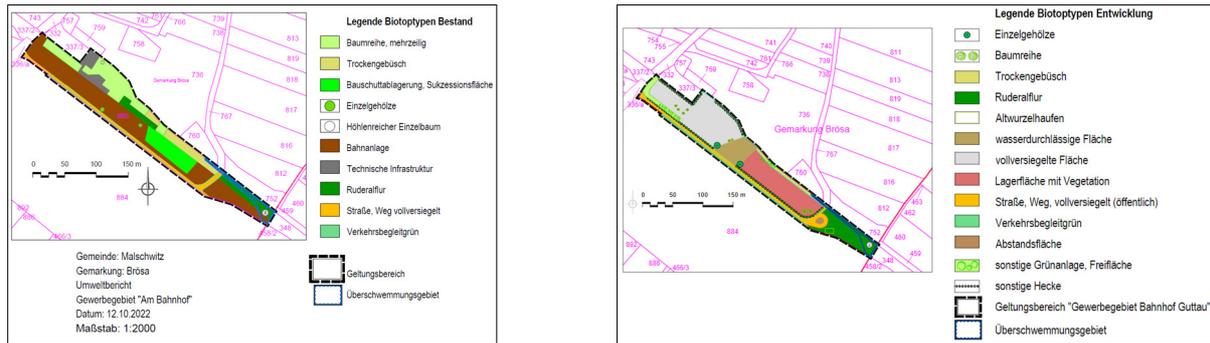


Abbildung 22 und 22: Biototypen Bestand und Entwicklung

10.6 Bestimmung des Kompensationsbedarfs

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, d.h. es werden Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, eintreten. Eingriffe sind so weit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden. Als Bilanzierungsgrundlage dient der Ausgangszustand (April 2022) innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches und wird als Bestand definiert. Der zu erwartende Biotopzustand nach Umsetzung der Planung wird als Entwicklung dargestellt.

Der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden Eingriffe und Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert der Grünordnungsplan somit eine angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege lt. § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationsverpflichtung von Eingriffen gemäß §§ 9 – 10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14 – 15 BNatSchG.

| Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste | Biotopwert | Planungswert | Flächenanteil/Anzahl | | | | Biotopwert | | |
|---|---|--------------|----------------------|--------|---------------|-----|--------------------|---------------------|--------|
| | | | vor Maßnahme | | nach Maßnahme | | vorher (Sp.2xSp.4) | nachher (Sp.3xSp.5) | |
| SP 1 | SP 2 | SP 3 | SP 4 | | SP 5 | | SP 6 | SP 7 | |
| Biototypen (Bestand) | | | | | | | | | |
| 64 | Einzelgehölze | 23 | 22 | 5 | Stk. | 2 | Stk. | 115 | 46 |
| 02.02.410 | Baumreihe | 24 | 21 | 3 | Stk. | 4 | Stk. | 72 | 84 |
| -- | Altwurzelhaufen | 15 | 12 | 1 | Stk. | 1 | Stk. | 15 | 15 |
| 64 100 | Höhlenreicher Einzelbaum | 25 | 0 | 1 | Stk. | 0 | Stk. | 25 | 0 |
| 02.01.300 | Trockengebüsch | 23 | 21 | 1.592 | m² | 579 | m² | 36.614 | 13.322 |
| 96 330 | Bauschuttablagerung (Sukzessionsfläche) | 0 | 4 | 2.098 | m² | 0 | m² | 0 | 0 |
| 95 300 | Bahnanlage | 1 | 1 | 10.015 | m² | 0 | m² | 10.015 | 0 |
| 93 400 | Technische Infrastruktur | 1 | 1 | 1.057 | m² | 0 | m² | 1.053 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|--|--|----|----|---------------|----------------------|---------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 94 900 | Sonstige Grünanlage, Freifläche | 10 | 5 | 2.014 | m ² | 750 | m ² | 39.010 | 7.500 |
| 42 100 | Ruderalflur trockenwarmer Standorte | 17 | 16 | 1.891 | m ² | 1.500 | m ² | 32.143 | 25.499 |
| -- | Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand | 4 | 3 | 1.106 | m ² | 654 | m ² | 4.424 | 1.962 |
| 95 100 | Wege, Straße | 0 | 0 | 1.254 | m ² | 2.597 | m ² | 0 | 0 |
| Biotoptypen (Entwicklung) | | | | | | | | | |
| 42 100 | Ruderalflur trockenwarmer Standorte | 17 | 16 | 0 | m ² | 1.586 | m ² | 0 | 25.375 |
| -- | Gewerbegebiet, vollversiegelte Fl. | 1 | 1 | 0 | m ² | 7.186 | m ² | 0 | 7.186 |
| | Wohngebiet | | 8 | | m ² | 2.014 | | | 16.112 |
| 96200 | Lagerfläche mit Vegetation | 4 | 4 | 0 | m ² | 5.116 | m ² | 0 | 20.462 |
| 95230 | sonstiger wasserdurchlässiger Platz | 3 | 3 | 0 | m ² | 1.894 | m ² | 0 | 5.682 |
| 94700 | Abstandsfläche | 10 | 8 | 0 | m ² | 122 | m ² | 0 | 977 |
| 65300 | sonstige Hecke | 21 | 20 | 0 | m ² | 925 | m ² | 0 | 18.500 |
| Summe/Übertrag | | | | 24.927 | m² | 24.927 | m² | 116.664 | 119.788 |
| Biotopwertdifferenz: Summen der Spalte 7 minus Spalte 6 | | | | | | | | Biotopwertdifferenz: | keine |
| | | | | | | | | Punkte-überhang: | 3.124 |
| | | | | | | | | Gesamtbeurteilung: | Kompensation ausreichend |

Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen

11 Fazit

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.

Die Brachflächenreaktivierung und das Erhalten bzw. Weiterentwickeln des lokalen Milieus bietet sowohl für die beteiligten Akteure als auch für die Gesellschaft eine bessere Flächenalternative als die Entwicklung eines neuen Standortes auf der „Grünen Wiese“. Dieses Ergebnis beruht zum einen auf den ökonomischen und zum anderen auf den ökologischen Vorteilen des Standortes Brachfläche. Folglich sind verstärkt brachliegende innerländliche Flächenpotenziale zu reaktivieren, um sie wieder in den Wirtschaftskreislauf zu integrieren. Dies ermöglicht eine deutliche Verringerung des Flächenwachstums auf der „Grünen Wiese“ in Deutschland. Mittelfristig betrachtet, ist die Brachflächenreaktivierung ein Baustein zur Erreichung der Ziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002. (Umweltbundesamt, 2010)

Durch die Revitalisierung von Brachen ist eine Rückgewinnung und Gestaltung von Landschafts- und Siedlungsräumen, unabhängig von ihrer jeweiligen Vornutzung, möglich. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs ist ein gesamtgesellschaftliches Ziel, bei dem es keine Rolle spielt, wer dazu beiträgt.

12 Quellen

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022;

BAUNVO - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021;

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022;

PlanZV Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - In der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 Geltung ab 01.04.1991; FNA: 23-1-6 Bauwesen;

SächsBO Sächsische Bauordnung - In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.April 2021 (SächsGVBl. S.517) geändert worden ist;

SächsNatSchG Sächsisches Naturschutzgesetz - In der Fassung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist;

SächsWG Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist;

WHO Wasserhaushaltsgesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
Stand: 14.12.2021 aufgrund Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE GUTTAU (1993)

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN 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).

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

Sonstige Quellen

STAATSBETRIEB SACHSENFORST, Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Arbeitshilfen A1 (S. 35-49) Vorläufige Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert, Stand Juli 2003;

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002;

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten

UMWELTBUNDESAMT, Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der Deutschen Bahn AG, Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf, Kurzfassung, Texte 35/2010

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ-SKRIPTEN 324, 2012 Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung, Rieke Hansen, Martin Heidebach, Ferdinand Kuchler, Stephan Pauleit,