Gemeinde Leutersdorf

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Veranstaltungs- und Vereinshaus Leutersdorf“

Gemeinde Leutersdorf / OT Spitzkunnersdorf

GEÄNDERTER ENTWURF

FASSUNG 14.06.2021

BEGRÜNDUNG

erstellt: 14.06.2021

Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin
Damaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel: 03583/510743 Fax:03583/510742

Präambel

Die Gemeinde Leutersdorf strebt die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbestandortes am Siedlungsrand des Ortsteiles Spitzkunnersdorf an. Dafür hat der Gemeinderat am 05.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der im Gemeindeblatt vom 27.03.2020 und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Der Bebauungsplan wird in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Im FNP der Gemeinde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Mischbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den OT Spitzkunnersdorf den planerischen Willen bekundet, an dieser Stelle des Gemeindegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Lärmkontingentierung zu entwickeln.

Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet. Im Geltungsbereich soll ein Veranstaltungs- und Vereinshaus für ca. 200 Personen errichtet werden und eine Entwicklungsfläche für nicht störendes Gewerbe und für öffentliche Einrichtungen entstehen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erstellt. Mit dem Vorentwurf wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und während der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 07.09.2020 – 02.10.2020 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sind, wurden gem. §4 Abs.1 BauGB unterrichtet und mit Anschreiben vom 04.09.2020 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Stellungsnahmen sind in die Entwurfserarbeitung eingeflossen.

Als Grundlage für den Entwurf wurden ein Geotechnischer Bericht[1] und ein Schalltechnisches Gutachten[2] erstellt.

Der Entwurf in der Fassung vom 08.03.2021 und der Umweltbericht in der Fassung vom 05.03.2021 wurden durch den Gemeinderat am 08.03.2021 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Nach Auslegung und Berücksichtigung von Hinweisen, Bedenken und Anregungen wurde der Entwurf geändert. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Der geänderte Entwurf in der Planfassung vom 14.06.2021 wurde durch den Gemeinderat gebilligt und zur verkürzten Auslegung im Zeitraum von 14 Kalendertagen und Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist beschlossen.

[1] Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Bautzen, Dez. 2020
[2] Schalltechnisches Gutachten, IDU IT+ Umwelt GmbH, Zittau, 01.02.2021

Änderung des Entwurfes in der Planfassung vom 14.06.2021

- **Die Änderungen des Entwurfes betreffen folgende Teile der Planzeichnung Teil A**
  (Änderungen sind rot markiert)
  - Verschiebung der Baugrenze um 3,00 Meter Richtung Nordwesten und Südwesten

- **Die Änderungen des Entwurfes betreffen folgende Teile des Textes Teil B**
  (Änderungen sind rot markiert)
  - Ergänzung der Textlichen Festsetzung **Punkt 5.4** zu externen Ausgleichsflächen
    „5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    (1) Zum Ausgleich der mit der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe sind externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Auf dem Flurstück 383/2 der Gemarkung Spitzkunnersdorf ist auf einer Fläche von ca.1.200 m² der Umbau nicht standortheimischer Bestockung (Fichtenforst) in natürliche Waldgesellschaften (Laubholzforst heimischer Baumarten) vorzunehmen.
  - Ergänzung zur Niederschlagswasserableitung **Punkt 6.1** über den erforderlichen Nachweis der geplanten Niederschlagswassermenge und Versickerungs- oder Nutzungsart.
    „Der Nachweis ist durch den Bauherrn vor Ausführungsbeginn bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.“
  - Ergänzung **Punkt 6.3** zur Festsetzung der versickerungsfähigen Oberflächenausbildung von Stellplatzflächen
    „6.3 (1) Die Oberflächen von Stellplätzen des Baugrundstückes sind wasserdurchlässig auszubilden. Ausnahmen sind nur für barrierefreie Stellplätze zulässig.

- **Die Änderungen des Entwurfes betreffen den Umweltbericht**
  - Die Änderungen sind im Umweltbericht markiert. Auf Seite 22 wurden Angaben zur Ableitung des Niederschlagswassers ergänzt. Zu den Kompensationsmaßnahmen wurden auf Seite 23 Korrekturen der Pflanzarten und konkretisierte Angaben zur geplanten Waldumbaumaßnahme ergänzt. Es wurde ein Kartenauszug zur Verortung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Seite24) beigefügt.

- **Die Änderungen / Ergänzungen in der Begründung**
  (Änderungen/Ergänzungen sind rot markiert)

Inhalt

INHALT **4**

1. PLANUNGSANLASS **6**

1.1 Handlungsbedarf 6

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN **7**

2.1 Lage des Plangebietes 7
2.2 Geltungsbereich 7
2.3 Übergeordnete Planungen 8
2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 8
2.3.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 8
2.3.3 Flächennutzungsplan Leutersdorf / OT Spitzkunnersdorf 9
2.4 Städtebauliche Struktur und Bauliche Nutzung 9
2.5 Erschließung 11
2.5.1 Verkehrserschließung 11
2.5.2 Ver-und Entsorgung 11
2.6 Natur und Umwelt 11
2.6.1 Naturraum und Topografie 11
2.6.2 Geologie und Boden 11
2.6.3 Landschaftsstruktur 12
2.6.4 Siedlungsstruktur 12
2.6.5 Naturschutz[7] 12
2.6.6 Wasserhaushalt[7] 12
2.6.7 Klima 13
2.6.8 Flora und Fauna 14
2.6.9 Schutzgebiete, Natura 2000[12] 14
2.7 Immissionsschutzrecht 15
2.8 Denkmalschutz und Archäologie 15

3. PLANUNGSZIELE **16**

3.1 Ziel der Gebietsentwicklung 16
3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 16
3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen 16
3.1.3 Immissionsschutz 17
3.1.4 Grünordnerische Festsetzungen 17

4. PLANUNGSINHALT **18**

4.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GEe 18
4.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl 19
4.2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse 20
4.2.3 Zulässige Gebäudehöhen 20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 20
4.3.1 Offene Bauweise 20
4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 21
4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
4.5 Erschließung 22
4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen 22
4.5.2 Ver- und Entsorgung 22
4.5.3 Löschwasserbereitstellung 22
4.6 Leitungsrechte 23
4.7 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen 23
4.7.1 Grünflächen 23
4.7.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzbindung und Pflanzgebote 23
4.7.3 Niederschlagswasser 24

4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 25
4.9 Kennzeichnungen und Hinweise 25
4.9.1 Bodenschutz 25
4.9.2 Gewässerschutz 25
4.9.3 Archäologie 25
4.9.4 Natürliche Radioaktivität 26
4.9.5 Immissionsschutz 26
4.10 Umweltprüfung 26
4.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen 26

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 28

6. FLÄCHENBILANZ 29

7. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 30

8. LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS 31

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Leutersdorf möchte im Ortsteil Spitzkunnersdorf ein Veranstaltungs- und Vereinshaus errichten. Damit soll das Leben in der dörflichen Gemeinschaft gestärkt werden. Als potentielle Entwicklungsfläche kommt dafür das Grundstück 1041/4 im Eigentum der Gemeinde Leutersdorf in Betracht. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan teilweise als Entwicklungsfläche für Gewerbe dargestellt. Das vorhandene Gewerbegebiet um den ehemaligen EDEKA-Markt (An der Zeile 15) soll in süd-östliche Richtung erweitert werden. Neben der gewerblichen Nutzung der Flächen soll die Möglichkeit der Ansiedlung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses berücksichtigt werden. Außerdem sollen Entwicklungsflächen für öffentliche Betriebe gesichert werden.
Die Plangebietsfläche ist durch die Lage an der Leutersdorfer Straße verkehrstechnisch gut erschlossen. Das Grundstück befindet sich zwischen den beiden Gemeindeteilen Leutersdorf und Spitzkunnersdorf und soll als „Knotenpunkt“ für Veranstaltungen der Gesamtgemeinde entwickelt werden.
Für eine Ansiedlung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses für ca. 200 Besucher bestehen gute Verbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Flurstück bietet ausreichend Platz für die Errichtung eines Veranstaltungsgebäudes und die Vorhaltung von Freiflächen für größere Veranstaltungen, sowie die dafür erforderlichen Stellflächen für PKW.
Im Plangebiet soll außerdem die Ansiedlung weiterer, die vorhandene Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, gewährleistet werden. Auf Grund der guten verkehrstechnischen Anbindung und der Eigentumsverhältnisse wurde die Ausweisung von Gewerbeflächen anderen Standorten im Gemeindegebiet vorgezogen.

1.1 Handlungsbedarf

Im Flächennutzungsplan hat sich die Gemeinde bereits zu den Planungszielen für dieses Gemeindegebiet positioniert. Die Fläche soll als Gewerbefläche und Mischbaufläche entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich, planungsrechtlich betrachtet, im Außenbereich, in welchen nur privilegierte Vorhaben oder ausnahmsweise sonstige Vorhaben zulässig sind, zu denen die Errichtung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses nicht zählen würde.
Um für eine Umsetzung des geplanten Vorhabens der Errichtung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses die planungsrechtliche Zulässigkeit zu sichern, muss ein Bauleitplan aufgestellt werden. Da jedoch der gesamte Geltungsbereich eine städtebauliche Ordnung erfahren soll und die Planungen für das Vorhaben und der Flächenbedarf für die gemeindliche Nutzung derzeit noch nicht vorliegen, wird auf einen Vorhabenbezogenen B-Plan verzichtet. Das Plangebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet so entwickelt werden, dass eine Nutzung entsprechend dem Zulassungskatalog der Baunutzungsverordnung möglich wird, die die schutzwürdige Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht stören und die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von neuen Wohngebäuden wird entlang der Staatsstraße S 142 Leutersdorfer Straße auf Grund der hohen Verkehrsbelastung nicht favorisiert. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung eines Mischgebietes verzichtet.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich der Gemeinde Leutersdorf, OT Spitzkunnersdorf an der Leutersdorfer Straße S 142. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha und grenzt süd-östlich an den vorhandenen Gewerbestandort „An der Zeile 15“. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite sind Wohngebäude und der Fleischereibetrieb Herzog angesiedelt.

Die mittlere geografische Lage des B-Plangebietes kann durch folgende Koordinaten (Gauß-Krüger-Projektion, Bessel-Ellipsoid, Potsdam-Datum Mittelmeridian bei 15° östlicher Länge) beschrieben werden: Rechtswert: 5476490 / Hochwert: 5646147

Das mittlere Höhenniveau erstreckt sich von 375 m bis zu 378 m über HN.

Abb: 1 Gebietslage Übersicht, Quelle Geoportal Landkreis Görlitz, 2020

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha der Gemarkung Spitzkunnersdorf mit Teilen des Flurstücks 1041/4 der Gemarkung Spitzkunnersdorf.

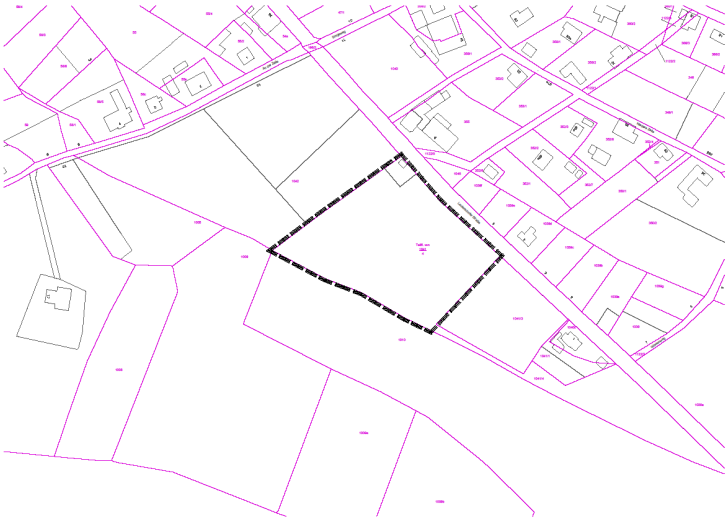

Abb: 2 Geltungsbereich mit Katasterdarstellung / Quelle Gemeinde Leutersdorf

2.3 Übergeordnete Planungen

2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Bauleitplanung steht den Grundsätzen und Zielen der Landesentwicklungsplanung nicht entgegen.
Gemäß dem Grundsatz G 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem die Fläche als Gewerbe- und Mischbaufläche dargestellt ist. Die unmittelbare Lage an der Leutersdorfer Straße reduziert den Flächenbedarf für die Erschließung.
Gemäß dem Ziel Z 2.2.1.9 ist eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und führt zu einer sinnvollen Erweiterung des Siedlungskörpers ohne Fragmentierung des Außenbereichs.
Die Berücksichtigung der Grundsätze G 4.1.1.5, G 4.1.2.4, G 4.1.3.1 und G 4.1.3.2 bezüglich des Umganges mit den Schutzgütern wird im Umweltbericht dokumentiert und bewertet. Unvermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen.

2.3.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Die Gemeinde Leutersdorf ist dem Nahbereich des Grundzentrums Ebersbach-Neugersdorf zugeordnet. Mit der Lage im verdichteten Bereiche des ländlichen Raumes erfüllt Leutersdorf keine Funktion als zentraler Ort. Die Erweiterung der Gemeinde und die entsprechende Flächenausweisung dienen lediglich der Eigenentwicklung.
Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010 trifft keine kartographischen Festlegungen für das Plangebiet. (Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2010)

Entsprechend den Hinweisen des Regionalen Planungsverbandes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren wird der Anforderung, in Aufstellung befindlicher Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen, Rechnung getragen.
„Gegenwärtig läuft das Verfahren zur zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. Mit Beschluss 818 der Verbandsversammlung vom 6. Dezember 2019 wurde der vollständige Planentwurf für die Beteiligung gemäß § 9 Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. 1 S. 2808) geändert worden ist (nachfolgend ROG), i. V. m. § 6 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBI. S. 706) freigegeben.
Daraus ergibt sich die Lage des Plangebietes im Randbereich eines Vorranggebietes Landwirtschaft. Auf Ebene der Bauleitplanung kann hier der maßstäbliche Konkretisierungsspielraum des Regionalplanentwurfes 2019 genutzt werden, da die Tiefe des Plangebietes rund 80 Meter nicht überschreitet.“[3]
Nach Auskunft durch den Regionalen Planungsverband ist mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf dieser Konkretisierungsrahmen für die kommunale Ebene in diesem Bereich jedoch ausgeschöpft und nachträgliche Flächenerweiterungen im Freiraum aus Sicht der Regionalplanung ausgeschlossen.

[3] Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien zum Vorentwurf vom 02.10.2020

2.3.3 Flächennutzungsplan Leutersdorf / OT Spitzkunnersdorf

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leutersdorf / OT Spitzkunnersdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.01.1995 ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche und Mischbaufläche dargestellt. Im FNP wird für den Bereich des Plangebietes eine Begrenzung des Lärmkontingents (Flächenbezogener Schallleistungspegel) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorgesehen.

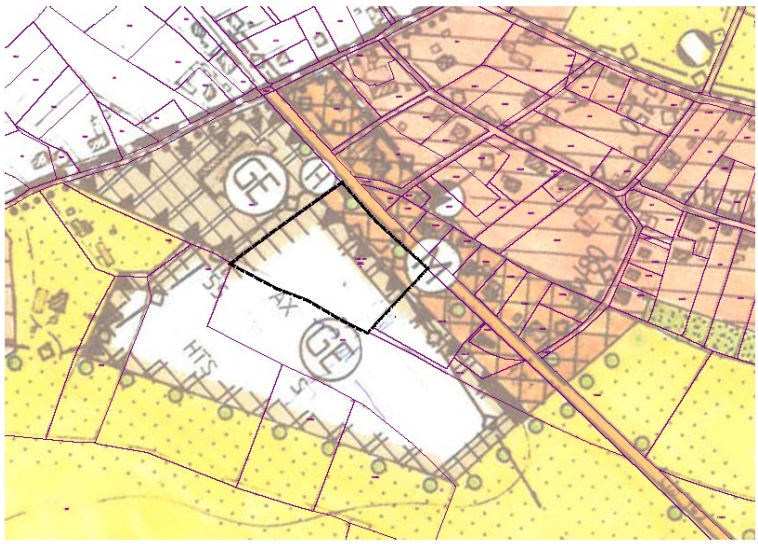

Abb: 3 Auszug FNP / Quelle Gemeinde Leutersdorf

Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den OT Spitzkunnersdorf den planerischen Willen bekundet, an dieser Stelle des Gemeindegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Lärmkontingentierung zu entwickeln.
Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Die Abgrenzung erfolgt in der Darstellung nicht parzellenscharf. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Geltungsbereich zum eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Städtebauliche Struktur und Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abb: 4 Ansicht von Südosten

Abb: 5 Ansicht von Nordwesten

Abb: 6 Ansicht Plangebiet von Südosten

Abb: 7 Ansicht Plangebiet von Nordwesten

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verläuft ein Entwässerungsgraben außerhalb des Plangebietes. Im nord-westlichen Randbereich wird das Plangebiet durch Baumpflanzungen begrenzt. Dahinter schließt eine bereits gewerblich genutzte Baufläche an. Gegenüberliegend befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen (Fleischereibetrieb).

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch lockere eingeschossige Wohnbebauung mit Sattel- oder Walmdächern, durch zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und durch ein- und zweigeschossige Gewerbeanlagen geprägt. Auf Grund der topografischen Struktur des Gebiets werden die gewerblichen Anlagen nordwestlich des Plangebietes nicht raumbildend wirksam. Das Plangebiet liegt tiefer als das Straßenniveau

Abb: 8 Lageplan mit Nutzungsarten und Bebauungsstruktur
Kartengrundlage: gis lkgr/ (c) Staatsbetrieb für Geobasisdaten und Vermessung Sachsen, 03.02.2020

2.5 Erschließung

2.5.1 Verkehrserschließung

Das B-Plan Gebiet grenzt unmittelbar an die Staatsstraße S 142 im Abschnitt VNK 5054 048-NNK 5053 018 bei Stat.-km 0.825- 0.914 und soll über diese erschlossen werden. Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen (LASuV, NL BZ) angelegte oder bewirtschaftete Ausgleichsflächen werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Haltestelle des ÖPNV für die TaktBus-Linie 37 (Herrnhut - Oderwitz - Leutersdorf - Seifhennersdorf).

2.5.2 Ver-und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind von der Leutersdorfer Straße aus herzustellen.
Entlang der Leutersdorfer Straße verlaufen der Schmutzwasserkanal und die Trinkwasserleitung, sowie Telekom- und Elt-Versorgungsleitungen. Die grundsätzlichen Anbindemöglichkeiten wurden durch alle Versorgungsträger bestätigt.
Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein kommunaler Regenentwässerungskanal. Die erforderliche Löschwasserbereitstellung ist teilweise durch die öffentliche TW-Versorgung eingeschränkt möglich, in Höhe des Gebäudes Leutersdorfer Straße Nr. 5 ist ein Hydrant vorhanden. Die Sicherung des Grundschutzes für eine gewerbliche Nutzung muss jedoch im Plangebiet sichergestellt werden. Die Gemeinde Leutersdorf plant die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters.

2.6 Natur und Umwelt

2.6.1 Naturraum und Topografie[4]

Das Betrachtungsgebiet liegt im Naturraum der östlichen Oberlausitz in der Teileinheit südöstliche Oberlausitz. Innerhalb dieser Einheit zählt das Gebiet zur Kleinlandschaft „Basalthöhen bei Neugersdorf“. Für diesen Naturraum ist der überwiegende Offenland-Charakter, der von bewaldeten Durchragungen des Grundgesteins (Basalt-, Phonolithkuppen) unterbrochen wird, kennzeichnend.

2.6.2 Geologie und Boden

Regionale Geologie
Geologisch ist das Gebiet dem Lausitzer Granit-Granodioritmassiv zuzuordnen. Das Hauptgestein ist der Ostlausitzer Granodiorit. In Teilgebieten zeugen Deckenergüsse von Basalten und Phonolithen vom tertiären Vulkanismus. Bodenlandschaftlich gehört das Plangebiet dem Oberlausitzer Lösshügelland an. Als Ausgangsmaterialien der Bodenbildung dominieren Lösslehm und Lössderivate.

Lokale Geologie[5]
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Nebental des Leutersdorfer Bachs mit fluviatilen Auenbildungen des Holozäns. Regionalgeologisch ist oberflächennah Sand, Kies, Schluff der kleinen Täler (einschließlich "Wiesenlehm") verbreitet. Die Auenbildungen haben eine Mächtigkeit von > 1 m bis ca. 4 m. Im tieferen Untergrund ist mit Festgestein und seiner Auflockerungs- / Verwitterungszone zu rechnen. Es handelt sich hierbei um mittelkörnige Biotitgranodiorite vom Typ Herrnhut bzw. auch um Tertiäre Vulkanite (Phonolithe,

[4] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021
[5] Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Vorentwurf vom 05.10.2020

Basaltoide). Der "Wiesenlehm" weist im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und ist als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren.

Gemäß der digitalen Bodenkarte von Sachsen ist im Plangebiet im nordöstlichen Randbereich Normregosol (RQn) und im übrigen Teil der Fläche Gley-Stagnogley (GG-SG) als Bodentyp vorherrschend.

Böden
Das vorliegende Baugrundgutachten (Baugrundistitut Richter, Dezember 2020)[6] weist für das Plangebiet anstehende lehmig-tonige Böden mit einer geringen bis sehr gering wasserdurchlässig (kf<5 ·10-8)) aus. Die oberen Lagen des Bodens im Plangebiet sind maßgeblich von tonigen Löß- und Gehängelehmen geprägt. Die Tone sind leicht bis tendenziell mittelplastisch ausgebildet und besitzen durchweg eine steife Konsistenz. Unterhalb der Tone, die zwischen 1,8 m und 2,7 m Tiefe reichen, stehen mitteldicht gelagerte, meist sehr feinkornreiche Sande an. Den oberen Bodenabschluss bildet eine ca. 30 cm mächtige Mutterbodenschicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nach Angaben des LfULG (Erosionsgefährdungskarte) an einen Bereich mit „erosionsgefährdeten Abflussbahnen“.
Nach der Allgemeinen Bodenabtragsgleichung (ABAG) liegt der zu erwartende mittlere jährliche Bodenabtrag einer Fläche durch Wassererosion für dieses Gebiet zwischen 10 – 30 t/ha a.

2.6.3 Landschaftsstruktur[7]

Das Plangebiet wird der Landschaftsbildeinheit Südostlausitzer Hügelland zugeordnet, die einen hohen Wert hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes besitzt. Charakteristisch ist eine mittelstark gewellte Hügellandschaft mit einigen größeren Phonolithkuppen, die sich deutlich über ihre Umgebung erheben.

2.6.4 Siedlungsstruktur

Der nordöstlich an das B-Plangebiet angrenzende Bereich ist durch Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich schließt eine gewerbliche Nutzung an. Südwestlich grenzt das Plangebiet an Ackerflächen mit Übergang zum freien Landschaftsraum. Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung und im angrenzenden GE-Gebiet durch ein- und zweigeschossige Gewerbehallen geprägt.

2.6.5 Naturschutz[7]

Im Rahmen der Bestanderfassung konnten keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten bzw. Biotope im Plangebiet und einem 500 m Radius um das Plangebiet festgestellt werden.
Im Rahmen der Bilanzierung der geplanten Eingriffe sind geeignete Kompensations-maßnahmen geplant.

2.6.6 Wasserhaushalt[7]

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Planung nicht berührt.

[6] Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Bautzen, Dezember 2020
[7] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Niederschlagswasser
Entlang der Straßenkante verläuft ein Entwässerungsgraben, der anfallendes Niederschlagswasser durch das Plangebiet in den Leutersdorfer Bach ableitet. Teilbereiche des Grabens sind verrohrt.
Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in einem geländeabschüssigen Bereich und werden von einer erosionsgefährdeten Abflussbahn tangiert (vgl. https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida,Themenbereich Erosionsgefährdungskarten, Erosionsgefährdete Abflussbahnen). Dieser Bereich kann von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser von höher gelegenen Flächen betroffen sein (z. B. bei Starkregenereignissen).[8]

Grundwasser[9]
Die anstehenden frost- und wasserempfindlichen bindigen Bodenschichten ("Wiesenlehm", Schluff) wirken als Grundwasserstauer. Die quartären Sande und Kiese bilden einen Porengrundwasserleiter. Das o. g. Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier ist die Wasserführung an hydraulisch wirksame Trennflächen gebunden. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.
Gemäß Geotechnischem Bericht der Firma Baugrundinstitut Richter wurde Grundwasser in den Tiefen zwischen 1,4 m und 2,8 m angetroffen. Der Grundwasserstand stellte sich nach Abschluss der Bohrungen auf ca. 1,0 m bzw. 2,0 m ein, was auf leicht gespanntes Grundwasser hindeutet. Das Grundwasser zirkuliert hauptsächlich in den Sanden. Darüber hinaus sind in den tonigen Böden mit deutlich geringerer Intensität Schichtenwasserführungen vorhanden.
In der digitalen hydrogeologischen Übersichtskarte von Sachsen wird das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung gegenüber Schadstoffeinträgen als ungünstig eingeschätzt. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet liegt zwischen > -50 bis 0 mm pro Jahr. Das bedeutet, dass auf der Fläche keine Grundwasserneubildung stattfindet.

Im Geotechnischen Bericht[10] werden die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse als sehr ungünstig bewertet. Als potentiell versickerungsfähig werden lediglich die Sande betrachtet, die bereits durch das anstehende Grundwasser bis zur Schichtobergrenze wassergesättigt sind.

2.6.7 Klima[11]

Makroklima
Das Plangebiet liegt in einer Region, in der großklimatisch der ozeanische Einfluss dominiert, wobei auch thermische Kontinentalität zu verzeichnen ist. Mit mittleren Jahresniederschlägen von 614 mm und mittleren Jahrestemperaturen von 7,4°C wird das Gebiet dem Klimatyp mäßig feuchtes Hügel- und Bergland zugeordnet. Der Naturraum Östliche Oberlausitz, dem das Plangebiet angehört, zählt zu den windreichsten Räumen in Ostsachsen.

[8] Stellungnahme des Landkreises Görlitz, Umweltamt, zum Vorentwurf vom 29.09.2020
[9] Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Vorentwurf vom 05.10.2020
[10] Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Bautzen, Dezember 2020
[11] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021

Lokalklima
Das Plangebiet ist keinem siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereich zugeordnet. Als Offenlandbereich ist es zwar ein Kaltluftentstehungsgebiet, aufgrund seiner geringen Größe jedoch ohne hohes bioklimatisches und/oder lufthygienisches Ausgleichsvermögen. Es liegt in keinem klimarelevanten Kaltluftabflussgebiet. Der Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht ist gering.

2.6.8 Flora und Fauna[12]

Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes
Die potentielle natürliche Vegetation für das Plangebiet ist der Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald.

Flora
Die aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur der Fläche wird im Wesentlichen durch Ackerland bestimmt, welches intensiv bewirtschaftet wird. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine Grünfläche mit zwei älteren Großbaumbeständen (Weide (Salix) und Birke (Betula).
Im Rahmen der Bestanderfassung konnten keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten bzw. Biotope im Plangebiet und einem 500 m Radius um das Plangebiet festgestellt werden. Bestätigt wurde dies durch eine Abfrage in der zentralen Artdatenbank Sachsens, die durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Görlitz im Januar 2021 durchgeführt wurde. Vorhandene geschützte Biotope befinden sich in ausreichendem Abstand vom Plangebiet und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Flora
Die Tierwelt des Plangebietes ist geprägt durch Vorkommen häufiger Arten der Siedlungsrandflächen, die gegenüber Störungen relativ unempfindlich sind. Hinweise auf Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten, u.a. Quartiere und Wochenstuben von Fledermäusen liegen nicht vor. Dies wurde durch Abfrage in der zentralen Artdatenbank Sachsens von der UNB bestätigt. Das Plangebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Vogelrastgebieten, Fledermausquartieren oder Vogelzugbahnen.

2.6.9 Schutzgebiete, Natura 2000[12]

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundes- und sächsischem Naturschutzgesetz. Ebenso sind keine Gebiete des europäischen Netzes Natura 2000 im Plangebiet und dessen näheren Umfeld ausgewiesen.
In ca. 600 m Entfernung in südlicher Richtung verläuft die Grenze zum Naturpark „Zittauer Gebirge“, in dem langfristig die Entwicklung einer grenzüberschreitenden Erholungslandschaft angestrebt wird. Weitere 1.000 m südlich wird der Naturpark vom Landschaftsschutzgebiet Mandautal überlagert. Dabei handelt es sich um ein reich strukturiertes Gebiet mit zahlreichen gut ausgebildeten Lebensräumen, u.a. Hainbuchen- und Schluchtwäldern.

[12] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021

2.7 Immissionsschutzrecht

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Nutzungen (Wohnen). Wie bereits im FNP der Gemeinde dargestellt, werden hinsichtlich der zulässigen Lärmkontingente im Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkungen erforderlich. Die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sind bereits durch den vorhandenen Gewerbestandort „An der Zeile 15“ vorbelastet. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Verhinderung der Einwirkung von schädlichen Umwelteinflüssen auf die Umgebung durch die Festsetzungen eines Gewerbegebietes wurden auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachten [13] planerisch mögliche Geräuschemissionen bestimmt.

2.8 Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzbereich (mittelalterliche Siedlung [D-87300- 03]).

Die archäologische Relevanz des Areals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Siedlung [D-87300-03]). Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.[14]

Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Danach bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

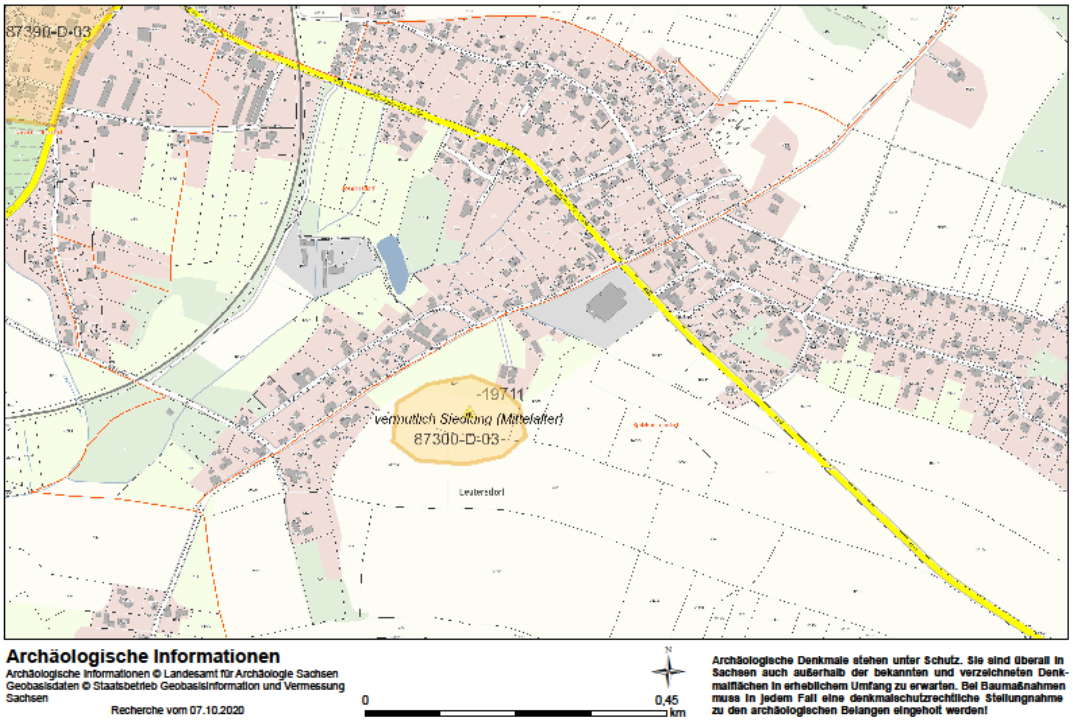

Abb.: 1 Auszug Archäologische Relevanzbereiche

[13] Schalltechnisches Gutachten, IDU IT +Umwelt GmbH, Zittau, 01.02.2021

[14] Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 08.09.2020/08.10.2020

3. Planungsziele

3.1 Ziel der Gebietsentwicklung

Grundsätzliche Zielaussage für den Bauleitplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses und weiterer öffentlicher und gewerblicher Nutzungen. Damit soll die Grundlage für die Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Das betrifft grundsätzlich die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aller Art, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störgrades in Mischgebieten nicht zulässig wären, ohne jedoch andererseits ausschließlich in Industriegebieten zulässig zu sein. Auf Grund der optimalen verkehrstechnischen Anbindung durch die Staatsstraße S 142 und der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung auf den angrenzenden Flurstücken wird diese Fläche im Eigentum der Gemeinde favorisiert. Dieses Entwicklungsziel wurde bereits im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Spitzkunnersdorf, der am 16.01.1995 in Kraft getreten ist, dokumentiert.
Eine umfassende Beurteilung der umweltrelevanten Belange wird im Umweltbericht des Büro Neuland, Oppach, vorgenommen. Der Umweltbericht vom 11.06.2021 ist dem Bebauungsplan beigefügt. Sämtliche Festsetzungen werden nach Abwägung der betroffenen Belange getroffen, so dass eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen möglich wird.

3.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Bei der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind die Anforderungen der geplanten Nutzungen mit den Belangen des Natur-und Umweltschutzes und dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen in Einklang zu bringen. Aus diesem Erfordernis heraus werden insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen in den gewerblich genutzten Gebieten Obergrenzen für Lärmemissionen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Lärmkontingenten getroffen. Den Festsetzungen liegt ein Schalltechnisches Gutachten[15] zu Grunde. Durch Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens soll erreicht werden, dass trotzt geringer Abstände zu den angrenzenden störempfindlichen Nutzungen Konflikte vermieden werden.
Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen (§ 3 Abs. 5a BImSchG), werden auf Grund ihres Störgrades in GI Gebieten zulässig, nicht in Gewerbegebieten gem. §8 BauNVO.
Im Gemeindegebiet selbst befinden sich noch weitere Gewerbegebiete entlang der Seifhennersdorfer Straße und das Gewerbegebiet Geschwister-Scholl-Straße. Die Gemeinde hat bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den OT Spitzkunnersdorf dokumentiert, dass sie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch macht und in diesem Gemeindegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Lärmkontingentierung entwickeln möchte. In dem im Flächennutzungsplan dargestellten GE-Gebiet im Bereich Weberstraße wird von der Einschränkung der gewerblichen Nutzung abgesehen.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Staatsstraße S142 erschlossen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird keine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bereich der vorhandenen Bushaltestelle, der in das Plangebiet eingreift, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Nutzung als Haltestellenbereich für den ÖPNV planungsrechtlich zu sichern.

[15] Schalltechnisches Gutachten, IDU IT +Umwelt GmbH, Zittau, 01.02.2021

3.1.3 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Darstellungen im FNP und der Beurteilung im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens [16] werden im B-Plan entsprechende Festsetzungen hinsichtlich einer Lärmkontingentierung getroffen, um Emissionen einzuschränken und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und zur Nachbarschaft hin weitestgehend zu vermeiden.

3.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit grünordnerischen Festsetzungen soll in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes eine standortheimische Begrünung des Plangebietes gesichert werden. Da eine effektive Auslastung der GE- Flächen größere Grünbereiche im Zentrum des Plangebietes ausschließt, wird besonders in den Randbereichen eine Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen bevorzugt. Dadurch soll auch ein verträglicher Übergang zum freien Landschaftsraum geschaffen werden. Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch Ausgleichsmaßnahmen, welche die bei der Umsetzung der Bauleitplanung entstehenden Eingriffe kompensieren.

Der Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster ein Teilbereich des Flurstückes 383/2 der Gemarkung Spitzkunnersdorf mit einer Größe von ca. 1.200 m² für den Waldumbau außerhalb von Schutzgebieten vorgesehen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es ist ein Umbau nicht standortheimischer Bestockung (Fichtenforst) in natürliche Waldgesellschaften (Laubholzforst heimischer Baumarten) vorzunehmen. Ziel ist die Schaffung eines arten- und strukturreichen, standortgerechten und stabilen Laubmischwaldes. Vorgesehen ist eine Mischung aus Hainbuche, Winter-Linde, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Elsbeere- Berg-Ahorn. Vorgesehen sind folgende Mischungsverhältnisse und Pflanzabstände: mind. 300 Berg-Ahorn / Spitz-Ahorn im westlichen Teil der Fläche (Pflanzabstand: 2 m Reihe, 1,25 m in der Reihe)

-mind. 270 Stiel-Eichen und mind. 130 Hainbuchen / Winterlinden im östlichen Teil der Fläche (Pflanzabstand: 2 m Reihe, 1 m in der Reihe)

Der vorhandene Gehölzbestand im umgebenden Waldrand Richtung Straße und Ackerfläche soll zusätzlich mit Trauben-Kirsche, Hartriegel, Weißdorn und Hasel ökologisch hochwertig ergänzt werden.[17]

[16] Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 01.02.2021

[17] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GEe

Im Plangebiet werden eingeschränkte GE-Gebiete unter Ausschluss von verkehrs- und lärmintensiven Betrieben und der Festsetzung eines Flächenkontingentes für Schallemissionen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten werden nur solche Nutzungen zugelassen, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Werte bezogen auf die Grundstücksfläche nicht überschreiten. Damit macht die Gemeinde von ihrem Gliederungsrecht gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2c BauNVO Gebrauch, wonach für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden können, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für den OT Spitzkunnersdorf bereits den planerischen Willen bekundet, an dieser Stelle des Gemeindegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Lärmkontingentierung zu entwickeln. (siehe Punkt 2.3.2)

In den GEe - Gebieten GEe1 und GEe2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind :
(1) nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:
(1) Lagerhallen, Lagerplätze und Tankstellen

Die gemäß §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als Lagerhallen, Lagerplatz oder Tankstellen werden auf Grund der zu erwartende höheren Emissionsbelastungen mit Rücksichtnahme auf angrenzende nachbarliche schutzwürdige Nutzung ausgeschlossen. Im Gemeindegebiet sind diese Nutzungen in anderen Gewerbegebieten zulässig.

(2) Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags (dB)	LEK, nachts (dB)
GEe 1	66	51
GEe 2	67	50

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von der Quelle zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren im Uhrzeigersinn)

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags (dB)	Zusatzkontingent nachts (dB)
A Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 476345 m / 5644350 m Sektor 10°/50°	1	3
C Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 476345 m / 5644350 m Sektor 100°/320°	7	7
D Bezugspunkt Koordinaten (OW/NW): 476345 m / 5644350 m Sektor 320°/10°	5	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691*, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. (Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 01.02.2021)

* liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Leutersdorf vor

Eine interne Gliederung der Baugebiete ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung ist auf Grund der geringen Flächenausdehnung nicht möglich.
Die Einschränkung der Emissionskontingente sind jedoch in der Höhe noch angemessen, so dass einer große Mehrheit der in Gewerbegebieten anzusiedelnden Betriebe unter Berücksichtigung der dem Stand der Technik entsprechenden baulichen und technischen Vorkehrungen eine Ansiedlung ermöglicht wird.

Ausnahmsweise zulässig sind:
(1) Anlagen für sportliche Zwecke
(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und für die Immisionswerte von 65 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.
(3) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit für Betreiberwohnungen werden getroffen, da die Einhaltung der Immissionswerte eine gesundheitsgefährdende Belastung für eine Wohnnutzung zuverlässig vermeidet.

Der Nachweis der Einhaltung der Schallemissionswerte ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zulässige Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen für zulässige Grundflächenzahlen GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 19 BauNVO, um bei

schonendem Umgang mit der Bodennutzung eine effektive Auslastung der neu für eine bauliche Nutzung ausgewiesenen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Minimierungsgebotes der Versiegelung zu gewährleisten.

4.2.2 Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei, diese Festsetzung stellt z.B. auf die Ansiedlungsmöglichkeit von Büro- und Verwaltungsgebäude oder Integration von Wohnungen oder Büroräumen in Obergeschossen ab. Die Zulässigkeit orientiert sich am Umgebungsmaßstab.

4.2.3 Zulässige Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt und wird als Maß der baulichen Nutzung durch § 16 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) normiert. Sie wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und ist an diese angepasst.
Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen soll neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesichert werden, dass sich Neubauvorhaben an die vorhandene Bebauungsstruktur anfügen. Dabei wird durch die vorhandene Bausubstanz und ihre Baumasse der Rahmen gesetzt. Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind mehrheitlich ein- und zweigeschossige Gebäude vorhanden, deren Traufhöhen zwischen ca. 3,50 Metern und ca. 7,50 Metern und Firsthöhen zwischen ca. 7,50 Metern und 14,00 Metern liegen. Um das Anfügen der Neubebauung im Plangebiet an die Bebauung der näheren Umgebung zu gewährleisten, wurden maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wurden in der Planzeichnung Höhenpunkte des Geländes nach DHHN 2016 festgesetzt, um die Eindeutigkeit der Regelung zu unterstützen. Die zulässigen Wandhöhen WH beziehen sich dabei auf den Abstand von Höhenbezugspunkt Gelände in der Planzeichnung bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zur Oberkante des oberen Wandabschusses, der dann u.U. auch der Gebäudehöhe GH entspricht. Bei Sattel-, Walm oder Zeltdächern ermittelt sich die zulässige Gebäudehöhe GH nach der obersten Dachkante (First). Die zulässige Wandhöhe bei Flachdächern mit Attika wird durch den oberen Wandabschluss definiert. Bei der Festsetzung der Maximalwerte wurde berücksichtigt, dass der Höhenbezugswert unterhalb der Fahrbahnoberkante liegt, so, wie das jetzige Geländeniveau im Plangebiet vorhanden ist. Bei Auffüllungen des Geländes werden die tatsächlichen Gebäudehöhen niedriger ausfallen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren und nur für technologische Erfordernisse, die sich aus der Nutzungsanforderung der Betriebe und Anlagen definieren, ausnahmsweise Höhenüberschreitungen zulassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Offene Bauweise

Geplant ist eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen nicht über 50,00 Metern. Bei offener Bauweise müssen die Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden. Dies entspricht auch dem Charakter des Siedlungsgebietes.
Eine Gebäudelänge von bis zu 50 Metern soll zugelassen werden, da sie den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung entspricht. Mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde sollen keine größeren Gebäudelängen gestattet werden.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Gewerbegebieten GEe1 und GEe2 durch die Festsetzung einer Baugrenze beschränkt. In diesem Bereich der Grundstücksflächen dürfen bauliche Nutzungen gemäß §8 BauNVO i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 1 angesiedelt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so gefasst, dass eine flexible Ansiedlung der Gebäude und baulichen Anlagen entsprechend dem Zweck der gewerblichen Nutzung möglich wird. Die Festsetzung einer raumbildenden straßenbegleitenden Wirkung wird durch den Plangeber städtebaulich nicht als erforderlich erachtet. In den Textlichen Festsetzungen werden zudem Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätzen getroffen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Damit soll im Rahmen der Angebotsplanung eine Flexibilität der Grundstücksgestaltung in Hinblick auf die Anordnung von Nebenanlagen und Stellflächen gewährleistet werden.
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gemäß den Textlichen Festsetzungen, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit will der Plangeber sicherstellen, dass unversiegelte Grundstücksflächen grünordnerisch gestaltet und gepflegt werden und somit dem Gebietscharakter des Gemeindegebietes entsprechend entwickelt werden.
Des Weiteren ist festgesetzt, dass Stellplätze des Baugrundstücks mit Bäumen zu überstellen sind. Je 6 erforderliche Stellplätze ist ein Laubbaum der Art Fraxinus ornus (Blumen-Esche) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit einer Größe von mind. 6 m² mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Festsetzung wird eine Begrünung der Gewerbegrundstücke gewährleistet, ohne die flexible Gestaltung der Flächen zu beeinflussen. Die genauen Standorte sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt, um eine Gestaltungsfreiheit für die Anordnung von Stellflächen zu ermöglichen.
Mit Hinblick auf eine weitestgehende Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser wird eine wasserdurchlässige Ausbildung der Oberfläche von Stellplätzen festgesetzt. Ausnahmen dazu werden gemäß den Anforderungen der DIN 18024 nur für barrierefreie Stellplätze gestattet.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet werden zulässigen Dachformen festgesetzt, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Ebenso ist die Festsetzung von unzulässigen Materialien und Signalfarben vorgenommen, die sich nicht in die Siedlungsstruktur einfügen würden. Der Einsatz von Klinkerfassaden ist vom Plangeber unerwünscht, da dies der regionalen Bauweise entgegenstehen würde. Metallfassaden werden nicht ausgeschlossen, da sie dem Stand der Technik für Gewerbebauten entsprechen.
Das Plangebiet befindet sich in einem dörflich geprägten Siedlungsbereich mit charakteristischer ein- und zweigeschossiger Einzelhausbebauung, die mit Putzfassaden gestaltet sind oder im angrenzenden Gewerbegebiet Beton- oder Metallfassaden aufweisen. Dieser Gestaltungsspielraum soll auch im Plangebiet beibehalten werden. Im Hinblick auf eine dem dörflichen Charakter entsprechende Gestaltung wurde eine Festsetzung zur Begrünung von zusammenhängenden, nicht durch Öffnungen gegliederten Fassadenflächen getroffen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird keine innere Erschließung des Gebietes geplant. Die Zufahrten der Grundstücke sollen von der Leutersdorfer Straße S 142 aus erfolgen. Der vorhandene Straßengraben liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und bleibt erhalten, sofern in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger in den Bereichen geplanter Zufahrten keine Verrohrung erfolgen muss. Da die tatsächlich erforderlichen Zufahrtsbreiten jedoch von der Planung des jeweiligen Vorhabens abhängig sind, erfolgt im Bebauungsplan dazu keine detaillierte Festsetzung.
Grundsätzlich ist bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten im Anbindebereich an die Staatsstraße S 142 das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde herzustellen. Für Arbeiten an der Straße ist beim LASuV, NL BZ eine gesonderte Zustimmung einzuholen(§ 18 Abs. 4 Satz 1 + 2 SächsStrG). [18]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Haltestelle des ÖPNV (TaktBus) festgesetzt. Entlang des Geltungsbereiches werden außerdem Abschnitte für die Errichtung von Zufahrten festgesetzt.

Sichtdreiecke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es sind keine Einmündungen von Erschließungsstraßen geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes endet vor dem Entwässerungsgraben mit einem Abstand von ca. 4,00 Metern zur Fahrbahnkante. Für Fahrzeuge, die ca. 4,00 Meter von der Fahrbahnkante vor Ausfahrt aus der Zufahrt anhält, liegen die Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereiches. Die Freihaltung der Sichtfelder auf dem eigenen Grundstück obliegt der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleistungen sollen von der Leutersdorfer Straße aus hergestellt werden. Für die Schmutzwassereinleitung in den öffentlichen Abwasserkanal ist eine Anbindung an die vorhandenen Leitungen entlang der Leutersdorfer Straße möglich.
Der Trinkwasseranschluss kann durch Anbindung an eine vorhandene öffentliche Versorgungsleitung DN50 in der Leutersdorfer Straße hergestellt werden. Dafür ist die Querung des Straßenbaukörpers erforderlich.

Die Abfallentsorgung kann durch Aufstellung von Abfallcontainern an der Leutersdorfer Straße gewährleistet werden. Die Aufstellflächen sollten so gewählt werden, dass Sichtbereiche bei Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

4.5.3 Löschwasserbereitstellung

Für Gewerbe- und Industriegebiete soll ein Löschwasservorrat von mind. 200 m³ zur Verfügung stehen. Die Gemeinde plant im Zusammenhang mit der Errichtung eines Veranstaltungs- und Vereinshauses die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters mit einer Löschwasservorhaltung von 400 m³, der neben der Löschwasserversorgung auch die Funktion einer Regenwasserrückhaltung übernimmt. Da die Vorhabenplanung noch nicht entsprechend fortgeschritten ist, wird im B-Plan keine Festsetzung zur Lage und Größe des Behälters getroffen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine entsprechende Flächensicherung nicht erforderlich wird. Die Bemessung der

[18] Stellungnahme des Landesamt für Straßenbau und Verkehr NL Bautzen vom 21.09.2020 zum Vorentwurf

Rückhaltemenge ist zudem in Abhängigkeit des tatsächlichen Versiegelungsgrades vorzunehmen.

4.6 Leitungsrechte

Auf Grund der Lage vorhandener öffentlicher Versorgungsanlagen auf den zukünftigen Baugrundstücken wird es erforderlich, Teilflächen in einer Breite von beidseitig 1,50 Metern ab Trassenachse der jeweils äußeren Leitung als Fläche für Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens festzusetzen. Dies betrifft öffentliche Versorgungsanlagen der ENSO, der Telekom und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Leutersdorf (Regenwasserkanal) und des Abwasserzweckverbandes Untere Mandau (Schmutzwasserkanal). Die Überbauung der Flächen oder Baumpflanzungen sind auf den Flächen, für die ein Leitungsrecht festgesetzt wird, nicht zulässig. Öffentliche Trinkwasserleistungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.7 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden bzw. vermindert.
Die Festsetzungen dienen der Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere, und der standortgerechte Durchgrünung, der Sicherung von Bodenfunktionen und der Verbesserung des Kleinklimas (Absorption Luftschadstoffe, Produktion sauerstoffreiche und feuchte Luft).

4.7.1 Grünflächen

Unter Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass Grünflächen ohne Pflanzgebot gemäß Planzeichnung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen sind. Hierzu ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Eine Mahd ist maximal 2x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15. Juli eines jeden Jahres liegen.
Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

4.7.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzbindung und Pflanzgebote

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahme ist auf einen wirksamen Schutz gemäß DIN 18920 zu achten. Der Schutzbereich umfasst den Bereich der Kronentraufe. Bei Verlust sind die Bäume artgleich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Durch die Festsetzung sollen Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Bushaltestelle erhalten bleiben. Dies dient der Vermeidung von Eingriffen.

Auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden in der Planzeichnung Maßnahmen M1 und M2 festgesetzt und im Text Teil B unter Punkt 5 durch Pflanzgebote detailliert und ergänzt.

Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze sollen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M1 dichte strukturreiche frei wachsende Hecken entwickelt werden (Feldhecken). Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren. Es werden Pflanzqualität für Bäume festgesetzt: Hochstamm, mind. 3 x v., Stammumfang 14-

16 cm, mit Ballen, die mit fachgerechter Verankerung zu versehen sind. Es sollen Sträucher mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x versetzt, wurzelnackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%) eingesetzt werden. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist ein Heckenstreifen mit 40 Sträuchern je 100 m² zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Straucharten zu verwenden. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren. Es sollen Sträucher mind. 3 Triebe bzw. mind. 2 x versetzt, wurzelnackt, Höhe 100-150 cm (70%) und 60-100 cm (30%) eingesetzt werden. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

Durch die Erschließung von Ackerland erfolgt eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von Flächen im Plangebiet. Der Eingriff wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan bewertet und ist im Umweltbericht[19] dokumentiert, ist am Standort selbst jedoch nicht auszugleichen. Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung werden Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des B-Plangebietes ermittelt. Die Ersatzmaßnahmen befinden sich auf gemeindeeigenen Grundstücken. Soweit private Grundstücke davon betroffen werden, erfolgt die Sicherung der Maßnahmen über einen Städtebaulichen Vertrag.

4.7.3 Niederschlagswasser

Um zu gewährleisten, dass die Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu einer erhöhten Beaufschlagung betroffener Fließgewässer führt, werden im Bebauungsplan Festsetzung zur Versickerung oder verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers gemacht. Dafür werden Flächen zur Regenwasserrückhaltung an der südwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.
Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den bodenmechanischen und städtebaulichen Möglichkeiten angepasst werden. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt. Im Geotechnischen Bericht[20] werden die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse als sehr ungünstig bewertet. Als potentiell versickerungsfähig werden lediglich die Sande betrachtet, die bereits durch das anstehende Grundwasser bis zur Schichtobergrenze wassergesättigt sind.
Gemäß § 37, Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden; andererseits darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Gegen die bodenabtragende Wirkung des wild abfließenden Wassers sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstückes geeignete Maßnahmen zu treffen (§ 29 SächsWG).[21]
Dementsprechend wurden mit der Festsetzung zu Anpflanzungsflächen und Regenwasserrückhalteflächen in der Planzeichnung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze entsprechende Flächenvorsorgemaßnahmen vorgesehen. Es wird auf eine Festsetzung der exakten Größe der Rückhalteflächen verzichtet, da diese erheblich von dem im Rahmen der Objekt- und Freiflächenplanung ermittelten Niederschlagswasseranfall auf den Grundstücken abhängig ist. Mit den getroffenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen soll der Anteil vollständig versiegelter Oberflächen minimiert werden. Gemäß Baugrundgutachten ist der anstehende Boden für eine großflächige Versickerung jedoch

[19] Umweltbericht Büro Neuland, Oppach, 11.06.2021
[20] Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Bautzen, Dezember 2020
[21] Stellungnahme Landkreis Görlitz, Unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf vom 29.09.2020

wenig geeignet und die Planung von Versickerungsanlagen muss im Zusammenhang mit der detaillierten Planung zu den Vorhaben erfolgen. Im Zusammenhang mit der Objektplanung wird die Gemeinde als Vorhabenträger sowohl ein grundsätzliches Entwässerungskonzept erarbeiten lassen als auch die Offenlegung der an der südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Regenentwässerungsanlage prüfen.

4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen wurden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung durch Lärmkontingentierung für eingeschränkte Gewerbebetriebe getroffen. (siehe Punkt 4.1.1)

4.9 Kennzeichnungen und Hinweise

4.9.1 Bodenschutz

Mit Hinblick auf eine Boden schützende Umsetzung der Bauleitplanung wurden Hinweise zum Umgang mit anfallendem Boden aufgenommen, um den Vorhabenträgern die Bedeutung der bodenschützenden Maßnahmen darzulegen. Im Rahmen der Planung bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen sind gem. SächsKrWBodSchG § 13 Abs. 3 der zuständigen Behörde mitzuteilen. Während der Bauphase anfallender Bodenaushub ist getrennt in Ober- und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuverwenden. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten sowie Verdichtungen, Vernässungen und Verunreinigungen zu vermeiden.

4.9.2 Gewässerschutz

Mit entsprechenden Hinweisen wird auf die geltenden Rechtsvorschriften zum Gewässerschutz verwiesen. Dies ist angeraten, da im Plangebiet sehr hohe Grundwasserstände festgestellt wurden. Arbeiten, die voraussichtlich das Grundwasser erreichen, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies unverzüglich der Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 45 SächsWG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.9.3 Archäologie

Unter den Hinweisen unter Punkt 9.4. wird auf die Bedeutung der Lage des Plangebietes im archäologischen Relevanzbereich verwiesen.
Die archäologische Relevanz des Areals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterliche Siedlung [D-87300-03]). Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

4.9.4 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit vermuteten erhöhten Radonkonzentrationen in der Bodenluft. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

4.9.5 Immissionsschutz

Ergänzend zu den Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden unter den Hinweisen Informationen zum Umgang während der Bauphase ergänzt. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz und wird nur nachrichtlich als Hinweis zum Schutz nachbarlich angrenzender Nutzungen aufgenommen.
Emissionen von Lärm, Staub und Luftschadstoffe während der Bauphase sind zum Schutz der Anwohner oder Nutzungen umliegender Flächen so gering wie möglich zu halten.
Die bei der Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BlmSchV, u.a. Einhaltung Betriebs- und Ruhezeiten) genügen. Als Stand der Technik hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch von Bauarbeiten verursachte Geräusche ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen heranzuziehen.

4.10 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung gemäß § 3a UVPG wurden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter bewertet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht[22] dokumentiert. Darin sind das Schalltechnische Gutachten der IDU IT + Umwelt GmbH vom 01.02.2021 und auch die Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsbilanzierung) eingeflossen.

4.11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Kompensationsmaßnahmen[23]

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich der Planung im Plangebiet sowie zur Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs wird im Umweltbericht dokumentiert. Die Bilanzierung basiert auf dem Biotop- und Funktionswertansatz, d.h. es wurde sowohl die biotopbezogene als auch die funktionsbezogene Wertentwicklung, die mit der Planung ausgelöst wird, ermittelt.
Aufgrund des Verlustes teilweise hochwertiger Böden durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen wird durch die Planung die biotische Ertragsfunktion gemindert. Die nicht flächenbezogenen Funktionen Verbundfunktion (Arten, Biotope) sowie ästhetische und rekreative Funktion (Landschaftsbild) unterliegen durch die Planung keiner Wertminderung bzw. keinem Wertverlust. Planbedingte Funktionssteigerungen sind nicht zu erwarten.
Die funktionsbezogene Wertentwicklung ist der biotopbezogenen hinzuzurechnen. Dabei ergibt sich eine Wertminderung von insgesamt 4.749 Werteinheiten. Das bedeutet, dass mit

[22] Umweltbericht Büro Neuland vom 11.06.2021
[23] Umweltbericht Büro Neuland vom 11.06.2021

den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes der geplante Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
Als externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung vorgesehenen Eingriffe wird außerhalb von Schutzgebieten ein Waldumbau vorgesehen.
Auf einer externen Ausgleichsfläche von 1.200 m² auf dem Flurstück 383/2 der Gemarkung Spitzkunnersdorf ist der Umbau nicht standortheimischer Bestockung (Fichtenforst) in natürliche Waldgesellschaften (Laubholzforst heimischer Baumarten) vorzunehmen. Ziel ist die Schaffung eines arten- und strukturreichen, standortgerechten und stabilen Laubmischwaldes.
Vorgesehen ist eine Mischung aus Hainbuche, Winter-Linde, Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Elsbeere. Die Maßnahme wurde mit dem Revierförster abgestimmt.
Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.
Bei Umsetzung der Maßnahme sind die zu den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ ergänzenden „Hinweise zu naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Wald und im Zusammenhang mit Waldbegrünung“ zu beachten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben wurde durch die Gemeinde im Vorfeld der Planung durchgeführt. Die Ausweisung des Standortes als Gewerbe- und Mischbaufläche im FNP der Gemeinde, die zentrale Lage zwischen den Ortsteilen Leutersdorf und Spitzkunnersdorf, die gesicherte Erschließung und infrastrukturellen Voraussetzungen (Verkehrserschließung, ÖPNV-Anbindung) sowie der sofortige Zugriff der Gemeinde auf das Grundstück führten zur Auswahl dieses Standortes. Alternative Standorte in der Gemeinde mit vergleichbar guten Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung, auch hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen, stehen nicht zur Verfügung.

Planerische Alternativen, die im Rahmen der Entwurfserarbeitung geprüft und unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche und der Umweltbelange optimiert wurden, umfassten im Wesentlichen:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Größe des Baugebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- die Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Prüfung der Ausweisung eines Mischgebietes ergab, dass der Standort zur Errichtung von neuen Wohngebäuden entlang der S 142 Leutersdorfer Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht geeignet ist. Daher wurde von einer Ausweisung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgesehen. Unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Obergrenzen für Lärmemissionen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist an den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen orientiert. Damit wird eine optimale Auslastung des Standortes und Entwicklungsmöglichkeit der geplanten Nutzungen ermöglicht. Größere Baukörperhöhen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, geringere würden unterhalb der Bestandsbebauung liegen.

Die Wahl von Art und Standort der Grünflächen und Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wurde unter Berücksichtigung einer optimalen Flächennutzung, der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter sowie dem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs vorgenommen. Da eine effektive Auslastung der Gewerbegebietsflächen größere Grünbereiche im Zentrum des Plangebietes ausschließt, ist eine Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen in den Randbereichen vorgesehen.

Bei der Wahl der externen Kompensationsmaßnahme wurde durch die Gemeinde gemäß „Entsiegelungserlass Sachsen“ (SMUL, 2009) vorrangig geprüft, ob im Gemeindegebiet dauerhaft nicht mehr genutzte Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen. Da dies aktuell nicht der Fall ist, wurde die beschriebene externe Kompensationsmaßnahme, mit welcher der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen werden kann, vorgeschlagen.

6. Flächenbilanz

	Entwurf Flächen in m²	Flächen in m²	Entwurf Summe Flächen in m²
Gewerbegebiet			
GEe 1	*3.559*		
GEe 2	*2.633*		
	6.192		**6.192**
davon überbaubare Grundstücksfläche		*3.731*	
		3.731	
Grünfläche	*1.926*		
	1.926		**1.926**
davon Rückhaltefläche		*286*	
		286	
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft		*M1: 466* *250* *M2: 226* *82*	
		1.024	
Straßenverkehrsfläche	*30*		
	30		**30**
Summe Flächen:			**8.148**
Geltungsbereich:	**8.148**		

7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 04.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057ff)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. 12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)
  Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. 12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
  Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 06.06.2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (Sächs-GVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
  Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)

Sonstige Grundlagen

Baugrundistitut Richter. (Dezember 2020). *Geotechnischer Bericht.* Bautzen.

IDU IT + Umwelt GmbH. (01.02.2021). *Schalltechnisches Gutachten.* Zittau.

Flächennutzungsplan Spitzkunnersdorf in Kraft getreten am 16.01.1995

8. Literatur- und Quellverzeichnis

Bernhard Stüer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006

Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2008

Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 10. Auflage , Stuttgart 2002

Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2010

Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: 1.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: 2.Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Entwurf, Stand 06. Dezember 2019

Digitale Datenquellen:

- Geoportal des Landkreises Görlitz http://www.gis-lkgr.de/
- Geoportal Sachsenatlas https://geoportal.sachsen.de/
- iDA – Datenportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/ (u.a. Digitale Bodenkarte 1:50.000, Hydrogeologische Übersichtskarte, Erosionsgefährdungskarte, Grundwasser)