

COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft
Tief- und Straßenbau
Vermessungsleistungen
Sportanlagen
Infrastruktur
Bauleitplanung
Abrissbegleitung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.1 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
2.2 FLÄCHENBILANZ DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
2.4 VORHANDENE VERHÄLTNISSE	6
3.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG	9
3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHWEPNITZ	9
3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN	9
3.3 REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEEN	11
4.0 ABSTIMMUNG MIT ANDEREN GENEHMIGUNGSVERFAHREN UND ANDEREN PLANUNGEN.....	12
5.0 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	12
5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BAUGB	12
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) 1 BAUGB, HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, § 9 (1) 2 BAUGB ..	12
5.3 BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BAUGB ..	12
5.4 VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1) 11 BAUGB.....	12
6.0 UMWELTBERICHT.....	13
6.1 VORHABENSBSCHREIBUNG	13
6.2 SCHUTZGEBIETE	14
6.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UNMITTELBAREN UND MITTELBAREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	15
6.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME.....	16
6.5 ÜBERSICHT DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN.....	16
6.5.1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	16
7.0 ERSCHLIEßUNG DES GEBIETES.....	19
7.1 TRINKWASSERERSCHLIEßUNG, LÖSCHWASSERVERSORGUNG	19
7.2 ABWASSERERSCHLIEßUNG	19
7.3 STROMVERSORUNG, TELEKOMMUNIKATION	19

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Seit 1994 werden in Schwepnitz hochwertige Verpackungen von der Fa. Packwell GmbH & Co.KG hergestellt. Durch stetige Investitionen in Maschinen und in die Infrastruktur des Werkes ist die Packwell Schwepnitz eines der modernsten und produktivsten Verpackungswerke in Deutschland. Der Sitz der Packwell Schwepnitz ist in der Industriestraße 12-18. Für die Erweiterung ihres Werksgeländes hat die Fa. Packwell GmbH & Co.KG nun eine Fläche der ehemaligen Bahnstrecke Königsbrück – Straßgräbchen – Bernsdorf erworben. Nach der offiziellen Stilllegung im November 2000 waren auf der Bahnstrecke, mit Ausnahme des durchgeführten Schienenabbaus, keine weiteren Aktivitäten zu verzeichnen.

Bezüglich einer Wiederbelebung der Bahnstrecke wurde seitens der Sächsischen Staatsregierung auf Anfrage wie folgt Stellung genommen:

...“Die Strecke ist gemäß Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Für eine Wiederbelebung müsste also ein Planfeststellungsverfahren durch ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen wie beim Bau einer neuen Eisenbahnstrecke betrieben werden. Der Sächsischen Staatsregierung ist kein derartiges Unternehmen bekannt, dass unter diesen Umständen die Absicht und die finanziellen Ressourcen für eine Wiederbelebung hat...Der Freistaat selbst plane grundsätzlich keinen Personennahverkehr.“...

[OBERLAUSITZER KURIER, UWE MENSCHNER, 07.07.2021]

Für das durch die Fa. Packwell erworbene ehemalige Bahngelände sind derzeit zwei Szenarien bekannt, die einer mittelfristigen und einer langfristigen Nutzung entsprechen.

Zunächst sollen Solarmodule für die Stromversorgung des vorhandenen Werkes in Straßgräbchen errichtet werden.



Die Solarmodule sollen analog der Bauweise auf dem Nachbargrundstück auf das vorhandene Gelände aufgebracht und in Richtung Süden ausgerichtet werden, wobei hier der Flächenbedarf deutlich geringer ausfällt.

Längerfristig, sofern die Entwicklung des Standortes sich auch weiterhin so gut darstellt, ist es auch möglich, dass auf dem ehemaligen Bahngelände Betriebshallen errichtet werden, die aus heutiger Sicht jedoch nur zu Lagerzwecken genutzt würden. Inwieweit dann die geplanten Solarmodule entfallen, oder auf die Hallendächer

verlagert werden kann zum heutigen Tag noch nicht abgeschätzt, sollte aber bei dem hier beschriebenen Verfahren berücksichtigt werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Umgrenzung des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das ehemalige Bahngelände mit dem alten Bahnhof von Schwepnitz, ein Stück der Bahnhofstraße mit einer Platzfläche auf der Wertstoffcontainer aufgestellt sind und der Bahnhof mit einigen Nebengebäuden.

Im Norden

endet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Flurstücksgrenze Nr.63/17, was ungefähr dem Ende des Brückenbauwerks der ehemaligen Bahnstrecke entspricht. Nordöstlich endet der Geltungsbereich an den Flurstücken 63/9, 29/2, 51/3 und 51/4, die in Teilbereichen bebaut sind. Mit dieser Abgrenzung wurde die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen.

Im Osten

wird der Bebauungsplan abgegrenzt durch die Flurstücke 60, 60a, 62/2, 64, 66, 68, 69/4, 69/6, 73/1, 74, 75/1, 78, 79 und 80, die ebenfalls überwiegend bebaut sind. Auf dem Flurstück 69/4 befindet sich ein EDEKA- Markt. Das daneben liegende Flurstück 69/6 soll gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen mit Wohnhäusern bebaut werden. Im Zufahrtbereich von der Bundesstraße B 97 grenzt der Bebauungsplan an die Bundesstraße B 97. Ein ca.23,00 m breiter Grünstreifen zwischen dem bebauten Flurstück 80 und dem im Bebauungsplan liegenden Zufahrtbereich wird, obwohl im Eigentum der Fa. Packwell nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Im Süden

wird der mit dichten Baumaufwuchs versehene Bereich des Flurstücks 63/22 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen, d.h. der Verlauf des Geltungsbereiches ist entlang markanter Linien in der Örtlichkeit, wie z.B. der vorhandenen Abschlussmauer einer Rampe.

Im Westen

verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenze der Flurstück 63/22 und 63/18. In Teilen grenzt der Bebauungsplan hier an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet „Am Bahnhof“.

2.2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende geplante Nutzungsarten eingetragen:

Fläche Gewerbegebiet	23.407 m ²
Fläche Mischgebiet	1.056 m ²
Verkehrsfläche	700 m ²
Öffentliche Grünfläche	350 m ²
Private Grünfläche	2.659 m ²
Summe	28.172 m²

2.3 Eigentumsverhältnisse

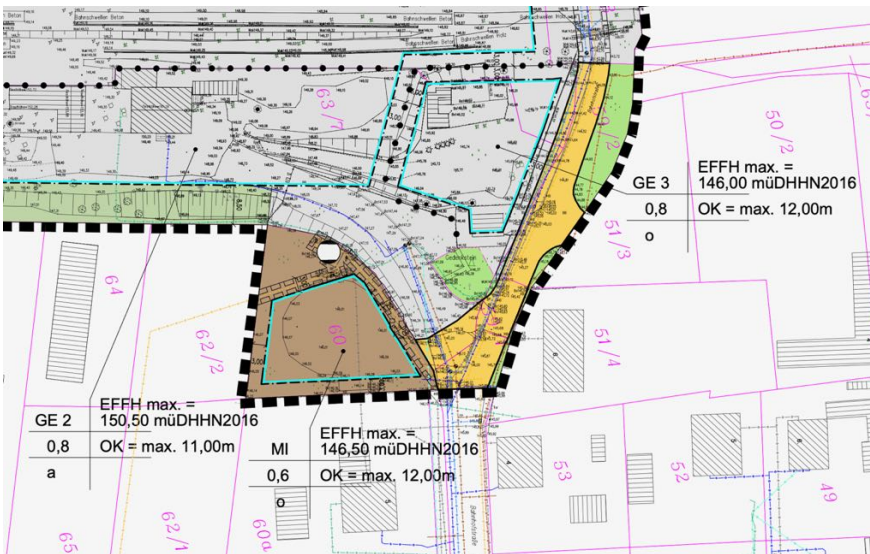
Im Eigentum der Fa. Packwell befinden sich die Flurstücke 63/22 (ehemaliges Bahngelände), 63/18 (ehemalige Brücke der Bahn) und das Flurstück 63/7 (ehemaliger Bahnhof). Der Verlauf der Bahnhofstraße liegt somit auf dem Flurstück 63/18 und dort im Einschnitt in Teilen auch unter dem Brückenbauwerk.

Der öffentliche Gehweg entlang des Flurstücks 63/7 liegt teilweise ebenfalls außerhalb des Gemeindeflurstücks 59/2 der Straße.



Der nachfolgende Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zeigt die Situation entlang der Bahnhofstraße:

- Im Bereich des Flurstücks 63/18 wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für die Gemeinde Schwepnitz und die Versorgungsbetriebe eingetragen,
- der Bereich um das Eisenbahndenkmal wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und im
- Zufahrtbereich zum Flurstück 60, das im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wird und im Eigentum der Gemeinde Schwepnitz ist wird die Verkehrsfläche entsprechend den vorhandenen Verhältnissen auf dem Flurstück 63/7 der Fa. Packwell ausgewiesen, da nur so eine Zufahrt zu dem Grundstück möglich ist.



2.4 Vorhandene Verhältnisse



Bild zeigt die öffentliche Grünfläche mit vorhandenen Medienbestand.



Bild zeigt die Bahnhofstraße im Geltungsbereich.



Bild zeigt die geplante Mischverkehrsfläche.



Gasregelstation im Bereich der Mischgebietsfläche



Verbindungsweg mit Brücke über die Bahnhofstraße zum Werksgelände der Fa. Packwell.



Brücke als Verbindung zwischen dem vorhandenen und geplanten Werksgelände der Fa. Packwell.



Brückenbauwerk auf dem Flurstück 63/18



Blick auf die Teilfläche GE 3



Das ehemalige Bahnhofsgebäude



Bild im Bereich der geplanten Zufahrt auf die B 97.

3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwepnitz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwepnitz weist das Gebiet als Bahngelände aus. Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwepnitz wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen.

3.2 Landesentwicklungsplan Sachsen

Nachfolgend Hinweise zum vorliegenden Bebauungsplan aus dem LEP 2013:

Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und eine wirtschaftlich effiziente Flächennutzung, welche von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird, ist eine wichtige Aufgabe der weiteren Entwicklung des Freistaates Sachsen. Dazu werden drei Strategien verfolgt: Vermeiden (Aktiver Freiflächenschutz und Flächensparendes Bauen), Mobilisieren (Aktivierung von Baulücken, Entsiegelung im Bestand) und Revitalisieren (Revitalisierung beziehungsweise Rekultivierung von Brachflächen und Stadtumbau).

Das Ziel einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme kann aber nicht durch völligen Verzicht auf Neuausweisungen realisiert werden. Um die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit durch die Ansiedelung oder Erweiterung von Industrie und Gewerbe sowie durch Verkehrs- und Logistikinfrastruktur zu erhalten und um den Bedürfnissen nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen, ist entsprechend begründeter Flächenbedarf weiterhin zu berücksichtigen.

Planungsansatz: Revitalisierung einer Brachfläche, Erhaltung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der Fa. Packwell und damit verbunden Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Einbindung von Strategien zum Klimaschutz und zur vorausschauenden Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Der Klimawandel stellt eine der großen Herausforderungen für unsere heutige Gesellschaft sowie für zukünftige Generationen dar.

Um diese Herausforderung bewältigen zu können, ist es erforderlich,
- die Möglichkeiten zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch eine angepasste Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung sowie den Ausbau Erneuerbarer Energien und damit verbundene Netzanpassungsmaßnahmen und die Entwicklung von Kohlenstoffspeichern und -senken konsequent zu nutzen und
- Anpassungsmaßnahmen, die eine Bewältigung der Folgen des Klimawandels befördern, zu entwickeln und umzusetzen. Dazu gehört insbesondere die Risikovorsorge durch Anpassung an die Zunahme der Intensität und Häufigkeit von Extremwetterlagen (Hitze, Starkregen, Sturm) sowie Anpassung an den Landschaftswandel und an eine mögliche Einschränkung der Nutzbarkeit natürlicher Ressourcen.

Planungsansatz: Schrittweise Umstellung der Stromversorgung der Fa. Packwell von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien, in Teilen durch Erzeugung von Strom von eigenen Solarmodulen.

Raumkategorien

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,
- die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
- die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.

Planungsansatz: Durch die Planung wird die Erwerbsgrundlage für einen Gewerbebetrieb verbessert und erweitert.

Stadt- und Dorfentwicklung

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

Planungsansatz: Die vorhandene Bebauung wird bezüglich aller Störfaktoren (Emissionen, die von der geplanten Anlage ausgehen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.) einbezogen.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr und Regionale Eisenbahninfrastruktur

G 3.4.2 Die Trassen der in Karte 4 gekennzeichneten Eisenbahnstrecken sollen für verkehrliche Nutzungen freigehalten werden. Die Strecken des in Betrieb befindlichen regionalen und überregionalen Eisenbahnnetzes sollen im Falle einer Streckenstilllegung für verkehrliche Nachnutzungen freigehalten werden.

Karte 4 Verkehrsinfrastruktur



Regionale Eisenbahninfrastruktur (Kap. 3.4)		
	Bestandsnetz	
	Schmalspurbahn	
	Trasse Neubau	
		verkehrliche Nachnutzung von stillgelegten Eisenbahnstrecken

Planungsansatz: Durch die Bebauungsplanung wird eine mögliche verkehrliche Nachnutzung nur auf einem sehr kurzen Streckenabschnitt eingeschränkt. Darüber hinaus sind keine Nachnutzungen bekannt und nicht nur in Schwepnitz haben sich inzwischen Änderungen an der ehemaligen Nutzung ergeben.

[LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013]

3.3 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

3.1 Siedlungswesen

Z3.1.1 Nicht mehr betriebsnotwendige Bahnflächen und- Gebäude innerhalb von Siedlungsflächen sollen städtebaulich integriert bzw. in innerörtliche Grünflächen einbezogen werden. Nicht mehr benötigte Bahnflächen außerhalb von Siedlungsbereichen sollen, sofern kein Bedarf für eine verkehrliche bzw. gewerblich-industrielle Nachnutzung mit besonderen Standortfaktoren nachgewiesen ist, renaturiert werden.

Planungsansatz: Mit dem hiermit vorgelegten Bebauungsplan soll das brachgefallene Bahngelände städtebaulich integriert werden.

4.0 Abstimmung mit anderen Genehmigungsverfahren und anderen Planungen

Im dem an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauungsplan sind Nutzungsänderungen geplant die besonders in dem noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachten zur Verträglichkeit der baulichen Nutzung des Plangebietes mit der angrenzenden Wohnbaunutzung berücksichtigt werden müssen.

5.0 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als Mischgebiet und als Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE 3.

Die Festsetzung einer Mischgebietsfläche an der Bahnhofstraße soll dazu beitragen, dass sich in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung nur nicht störendes Gewerbe ansiedelt. Die Gliederung der Gewerbefläche erfolgte aufgrund unterschiedlicher maximal zulässiger Gebäudehöhen und maximal zulässiger Gebäudelängen.

Festgesetzt wurde die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Festsetzung soll dieses Thema eindeutig regeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, also der geplanten Solarmodule und Industriehallen im Gewerbegebiet GE 1 richtet sich nach den Erfordernissen der späteren Bebauung. Die Höhenlage im Gewerbegebiet GE 2 orientiert sich an der Gebäudehöhe des vorhandenen Bahnhofsgebäudes. Die Höhenlage im Gewerbegebiet GE 3 und im Mischgebiet MI richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Im Gewerbegebiet GE 3 und im Mischgebiet ist die Errichtung von Solarmodulen nicht vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf eine maximale Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe festgesetzt. Der Begriff maximal kennzeichnet, dass diese Werte unterschritten, jedoch nicht überschritten werden dürfen. Damit ist möglich die baulichen Anlagen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Zur eindeutigen Festlegung der Bezugshöhe wurden die Erdgeschoß- Fertigfußbodenhöhen in absoluter Höhe im amtlichen Höhensystem müDHHN2016 festgesetzt. Technische Aufbauten, wie Lüftungsschächte oder auch Solarmodule sind auch oberhalb der Oberkante der Gebäude zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,60 im Mischgebiet und 0,80 im Gewerbegebiet orientiert sich an den Empfehlungen der BauNVO.

5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Mit der Festsetzung der Baugrenzen erfolgt die Regelung der Anordnung der baulichen Anlagen im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird der Bau von Gebäuden mit einer Länge von über 50,00 m ermöglicht.

5.4 Verkehrsflächen § 9(1) 11 BauGB

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die vorhandene Verkehrsfläche, die Bahnhofstraße aufgenommen, um nachzuweisen, dass das geplante Gebiet an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Im Weiteren grenzt das Gebiet auch an die Bundesstraße B 97 an und soll dort auch eine weitere Zufahrt erhalten. Nachrichtlich ist anzumerken, dass die Verknüpfung des vorhandenen Firmengeländes der Fa. Packwell mit dem hier dargestellten Gebiet über eine vorhandene Brücke zwischen den beiden Standorten erfolgen soll.

6.0 Umweltbericht

(auszugsweise)

6.1 Vorhabensbeschreibung

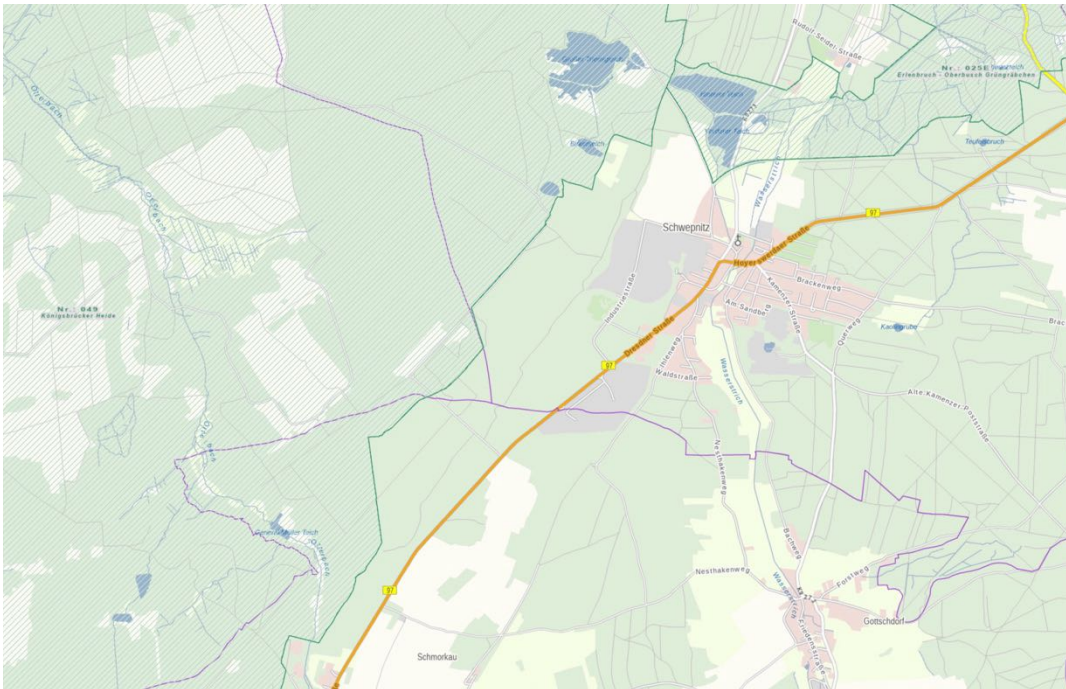
Das brachgefallene Bahngelände liegt im Innengebiet der Gemeinde Schwepnitz unmittelbar zwischen der B 97 und dem Industrie- und Gewerbegebiet „Am Bahnhof“. Ein im Industrie- und Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen hat Teile des ehemaligen Bahngeländes um den Bahnhof von Schwepnitz erworben und will diese für seine Produktionsabläufe nutzen. Zunächst sollen zur Eigenstromversorgung Solarmodule flächig angeordnet werden, die nach Süden ausgerichtet sind.

Die geplante gewerbliche Baufläche soll in zwei aufeinander folgenden Abschnitten erfolgen. Zunächst soll eine Solar- Freiflächenanlage errichtet, später in Abhängigkeit von den Produktionsabläufen ist auch der Bau von Gewerbehallen im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Mit Errichtung der baulichen Anlagen soll auch die Erschließung der geplanten Fläche erfolgen. Die für die Erschließung und Nutzung notwendigen Bauarbeiten umfassen typische Bauleistungen des Tief-, Straßen-, Hoch-, und Landschaftsbaus. Die Bautätigkeiten erfolgen unter Einsatz der jeweils typischen Baumaschinen, Fahrzeuge und schließen insbesondere für den Hochbau auch den Einsatz von Baukränen und Gerüsten ein. Die Anlieferung der erforderlichen Baustoffe und Ausrüstungen sollen über das öffentliche Straßennetz und die Erschließungsstraßen erfolgen. Für die Durchführung der Bauarbeiten können in den gewerblichen Bauflächen des jeweiligen Nutzers entsprechende Baustelleneinrichtungen einschließlich der Einrichtungen zur Zwischenlagerung von benötigten Baumaterialien, Bauhilfsstoffen und Böden errichtet, betrieben und zurückgebaut werden. Die Bauzufahrten erfolgen dabei ausschließlich von der öffentlichen Straße aus. Bei den Tiefbauarbeiten sind temporäre Baugrubenentwässerungen mit lokalen Grundwasserabsenkungen möglich. Die dabei geförderten Wässer sollen lokal behandelt (Sedimentrückhalt) und über das Oberflächenentwässerungssystem der gebietlichen Vorflut zugeführt werden. Schädlich verunreinigte Baugrubenwässer, sonstige Bauwässer und Abwässer aus Sanitäreinrichtungen der Bauphasen sollen einer gesonderten Abwasserbeseitigung zugeführt werden.

Zur Errichtung der Erschließungen und zur Herrichtung der Bauflächen sind sowohl bodeneingreifende als auch bodenüberschüttende Bautätigkeiten auszuführen. Zur Schaffung ebener, zusammenhängend nutzbarer gewerblicher Bauflächen werden Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen flächig erfolgen. Die Nutzung der gewerblichen Bauflächen ist zeitlich nicht eingeschränkt, sodass maximal ein Dreischichtbetrieb möglich ist.

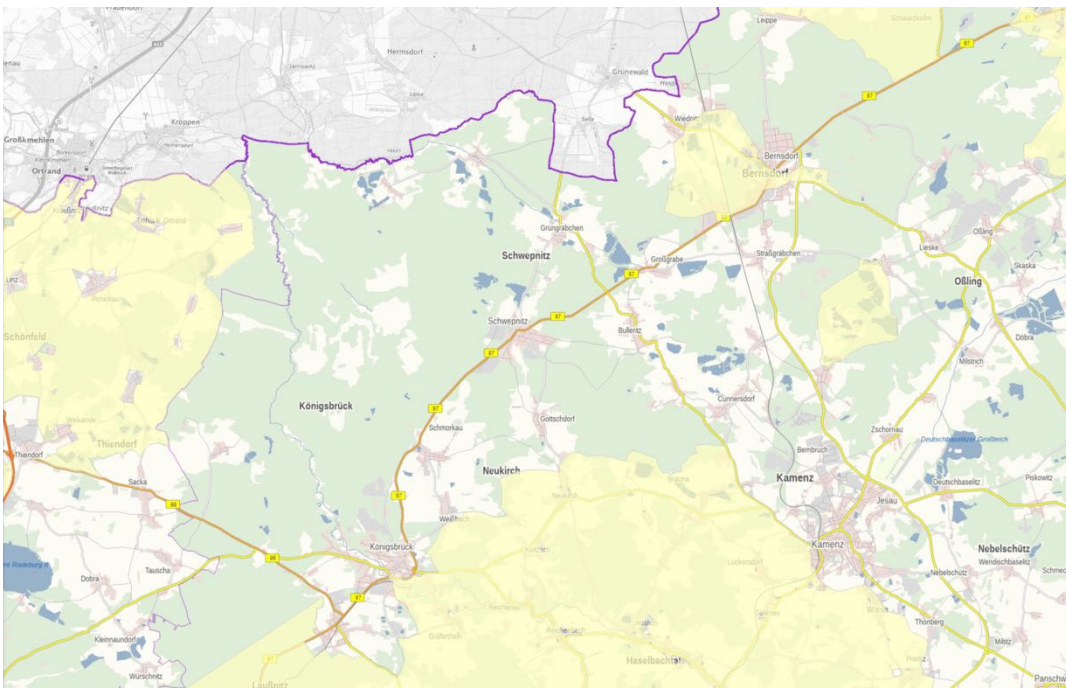
6.2 Schutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat- Gebiete



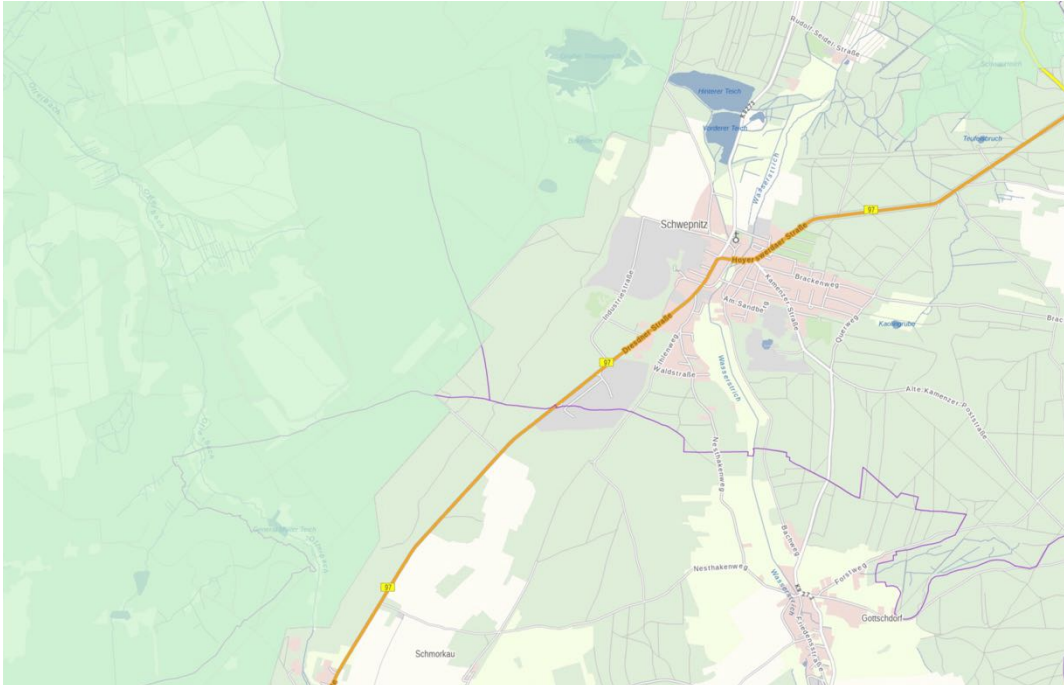
Das Flora-Fauna-Habitat Nr. 25E (im Plan schraffiert) ist sehr weit vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Landschaftsschutzgebiete



Die Gemeinde Schwepnitz liegt außerhalb der Landschaftsschutzgebiete (im Plan gelb dargestellt) Ponickauer Höhenrücken (ca. 8,4 km entfernt), Bernsdorfer Teichlandschaft (ca. 6,8 km entfernt), Biehla-Weißig (ca. 10,2 km entfernt) und Westlausitz (ca. 3,9 km entfernt).

Naturschutzgebiete



Das Plangebiet liegt ca. 800 m entfernt vom Wildnisgebiet Königsbrücker Heide und ca. 2000 m entfernt vom Naturschutzgebiet Erlenbruch-Oberbusch-Grüngräbchen (Naturschutzgebiete im dunkleren Grün dargestellt).

6.3 Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter

6.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und ressourcenabhängige Nutzungen

An das Plangebiet schließen Mischgebietsflächen an. Die Struktur der Bebauung kann als Einfamilien-, und Mehrfamilienhäuser beschrieben werden. Die Vorbelastung dieser Wohngebäude durch die vorhandene Bundesstraße, das ehemalige Bahngelände und den inmitten der Bebauung liegenden Einkaufsmarkt ist gegeben. Außer Gartennutzung finden sich keine öffentlichen Flächen für Freizeit und Erholungsnutzungen im direkten Umfeld. Der Untersuchungsraum eignet sich durch seine ehemalige Nutzung und aufgrund von Gefahrenpotentialen im Bereich der ehemaligen Anlagen nicht für eine landschaftsbezogene Erholung. Ressourcenabhängige Nutzungen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

6.3.2 Böden

Die ehemaligen Gleisanlagen stellen sich als aufgefüllte Flächen mit vegetationsloser, artenarmer und mit Gehölzaufwuchs versehener Ruderalvegetation dar.



6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtrealisierung der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Veränderungen der derzeitigen Umweltsituation aufgrund allgemeiner Rahmenbedingungen eintreten. Eine Prognose dieser Veränderungen ist mit sehr großen Unsicherheiten behaftet und wird deshalb hier nicht berücksichtigt.

6.5 Übersicht der Umweltrelevanten Maßnahmen

6.5.1 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Um einen Überblick über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Bilanzierung des Ausgangswertes ohne direkte Gegenüberstellung des Vor- Eingriffs-Zustandes mit dem Nach- Eingriff-Zustand. Beide Zustandswerte werden jeweils separat für das gesamte Gebiet ermittelt und anschließend anhand der Werteeinheiten miteinander verglichen.

AUSGANGSWERT DER BIOTOPE:

1	2	3	4	5	6	7	8
Biotoptypencode (BTC)	BTLNK-Schlüssel	Biotopbezeichnung vor dem Eingriff	Ausgangswert AW Biotopwert BW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE	Schutzstatus nach § 30 BNatSchG	KAG Kategorie der Ausgleichbarkeit
7.03.200	42100 42200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standort	15	477	7155	((§))	A1
09.07.130	95140 95200	Sonstiger unbefestigter Weg, Fläche	6	1650	9900	((§))	A1

11.03.910	94700	Scherrasenfläche ohne Gehölze	7	1462	10234	((§))	A1
11.04.120	95120	Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen	0	618	0	-	A1
11.04.130	95140	Befestigter Wirtschaftsweg	0	1031	0	-	A1
11.04.512	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, vegetationslos	6	10148	60888	-	D
11.04.513	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit artenarmer Ruderalvegetation	9	7000	63000	-	D
11.04.514	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit Gehölzaufwuchs	15	5386	80790	-	D
11.06.110	-	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	400	0		A1
Summe				28172	231967		

((§)) = Nicht versiegelte Bereiche sind bei Lage in sonstigem Überschwemmungsbereich gesetzlich geschützt

KAG A: Biotoptyp kurzfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 Jahren ausgleichbar)

A1 = Wiederherstellung sicher

KAG B: Biotoptyp kurzfristig wiederherstellbar (innerhalb von 5 Jahren – 25 Jahren ausgleichbar)

KAG C: Biotoptyp nur langfristig wiederherstellbar (mehr als 25 Jahre Entwicklungszeit, nicht ausgleichbar)

KAG D: Wiederherstellung des Biotoptyps auch langfristig nicht (mehr) erreichbar oder nicht erwünscht.

Ebenfalls hierunter fallen Biotoptypen, die nach einer Entwicklungszeit von 25 Jahren im Sinne der Biotoptypdefinition nicht mehr existieren, da es sich um ein temporäres Zwischenstadium handelt, dessen Erhaltung durch Pflegemaßnahmen nicht sinnvoll ist

ZUSTANDSWERT nach dem Eingriff – Errichtung von Solaranlagen auf den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 und
 Nutzungsänderung auf den Flächen GE 3 und MI

1	2	3	4	5	6	7	8
Biotoptypencode (BTC)	BTLNK-Schlüssel	Biotopbezeichnung vor dem Eingriff	Zustandswert ZW Planungswert PW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE	Schutzstatus nach § 30 BNatSchG	KAG Kategorie der Ausgleichbarkeit
7.03.200	42100 42200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standort	15	477	7155	((§))	A1
09.07.130	95140 95200	Sonstiger unbefestigter Weg, Fläche	6	380	2280	((§))	A1
11.03.910	94700	Scherrasenfläche ohne Gehölze	7	350	2450	((§))	A1
11.04.120	95120	Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen	0	618	0	-	A1
11.04.130	95140	Befestigter Wirtschaftsweg	0	1031	0	-	A1
11.04.513	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit artenarmer Ruderalvegetation	9	393	3537	-	D
11.04.514	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit Gehölzaufwuchs	15	1697	25455	-	D
11.06.110	-	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	400	0	-	A1
	92200	Dörfliches Mischgebiet	6	1056	6336	-	A1
11.02.200	93100	Gewerbegebiet GE3	1	1188	1188	-	A1
11.02.451	93400	Freiflächen-Photovoltaikanlage	8	20582	164656	-	A1
Summe				28172	213057		

ZUSTANDSWERT nach dem Eingriff- Gewerbefläche vollständig umgesetzt

1	2	3	4	5	6	7	8
Biotoptypencode (BTC)	BTLNK-Schlüssel	Biotopbezeichnung vor dem Eingriff	Zustandswert ZW Planungswert PW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE	Schutzstatus nach § 30 BNatSchG	KAG Kategorie der Ausgleichbarkeit
7.03.200	42100 42200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standort	15	477	7155	((§))	A1
09.07.130	95140 95200	Sonstiger unbefestigter Weg, Fläche	6	380	2280	((§))	A1
11.03.910	94700	Scherrasenfläche ohne Gehölze	7	350	2450	((§))	A1
11.04.120	95120	Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen	0	618	0	-	A1

11.04.130	95140	Befestigter Wirtschaftsweg	0	1031	0	-	A1
11.04.513	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit artenarmer Ruderalvegetation	9	393	3537	-	D
11.04.514	95300	Gleisanlagen/ Bahnkörper außer Betrieb, mit Gehölzaufwuchs	15	1697	25455	-	D
11.06.110	-	Einzelgebäude ohne Begrünung	0	400	0	-	A1
	92200	Dörfliches Mischgebiet	6	1056	6336	-	A1
11.02.200	93100	Gewerbegebiet GE1, GE2, GE3	1	21770	21770	-	A1
Summe				28172	68983		

Für den Ausbau mit Solarmodulen auf den Flächen GE1 und GE2 wird nur ein geringer Ausgleich benötigt. Für den endgültigen Ausbau, wo GE1 und GE2 bebaut werden sollen ist ein wesentlicher Ausgleich erforderlich.

7.0 Erschließung des Gebietes

7.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen in den Straßen erfolgen. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird die Gewerbegebietsfläche an die vorhandene Löschwasserversorgung der Fa. Packwell angeschlossen.

7.2 Abwassererschließung

Die Beseitigung von fäkalienhaltigem Abwasser erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle. Regenwasser soll gesammelt und oberflächennah versickert werden.

7.3 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikation ist mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.