

Teil B Konzeptbeschreibung

zum Bebauungsplan

FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH&Co.KG Zwenkau

gemäß § 9 BauGB

Planungsstand:

Entwurf: Februar 2019

Plangebiet:

Gemarkung: Imnitz (5676)
Flur 152/1, 152/2, 152a, 152b, 153, 153a, 154a,
164/3, 234/3, 302/4, 304/10, 150/5

Planentwurf:

Ingenieurbüro Dipl. Ing. Hubert Beyer
Strümpellstr. 4-8
04289 Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG 3

1. Vorbemerkungen 3

2. Räumlicher Geltungsbereich..... 3

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich 4

3.1. Übergeordnete Planungen 4

3.5. Soziale Infrastruktur **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

3.6. Technische Infrastruktur 5

3.7. Derzeitige Nutzung 6

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung..... 6

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 6

5.1. Städtebauliche Konzeption 6

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung..... 7

5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 7

5.4. Verkehrliche Erschließung 7

5.5. Ver- und Entsorgung 8

6. Immissionsschutz 9

7. Flächen mit Bodenbelastung 9

8. Bodenordnende und Sonstige Maßnahmen 9

TEIL II GRÜNORDNUNGSPLANUNG 10

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung Umweltbericht 10

10. Kurzcharakterisierung von Natur und Landschaft..... 10

11. Ziele des landschaftspflegerischen Kompensationskonzeptes 11

12. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 11

12.1. Bodenschutz 11

12.2. Kabelverlegung (Bodenschutz, Artenschutz)..... 11

13. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 12

13.1. Allgemeingültige Festlegungen zur Pflanzung und Unterhaltung 12

13.2. Zeitlicher Ablauf für die Durchführung der Maßnahmen 12

13.3. Artenliste (Pflanzempfehlungen) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13

14. Quellenverzeichnis..... 14

14.1. Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen 14

14.2. Planungen 15

14.3. Literatur 15

TEIL I GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG**1. Vorbemerkungen**

Mit Beschluss (Nr. 18 039) des Stadtrates Zwenkau wurde am 26.04.2018 in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH & Co.KG“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 5/19 vom 11.05.2018 veröffentlicht. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen und der bestehende Standort bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Um für dieses Vorhaben rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wurde das Ingenieurbüro Hubert Beyer, Strümpellstr. 4-8, 04289 Leipzig beauftragt, den von der Stadt Zwenkau gewünschten Bebauungsplan aufzustellen. Dieser dient der Information der Bürger und Träger öffentlicher Belange sowie der Berücksichtigung deren Interessen und Einwände. Die Gelegenheit zur Information und Einreichung von Einwänden haben o.g. zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorläufigen Planfassung durch die Stadt Zwenkau.

Ergebnis der Bebauungsplanung ist die Aufstellung der endgültigen Planfassung und der Erlass einer Satzung, durch die die rechtlichen Rahmenbedingungen festgesetzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Teil A des Bebauungsplanes in Form einer roten Balkenlinie (Strichlinie) dargestellt. Der Geltungsbereich, des vorhabenbezogenen B-Planes beschränkt sich auf folgende Flurstücke, der Gemarkung Imnitz:

Flurstück Bezeichnung	Flächengröße in m ²
152/1	1.275
152/2	645
152/a	451
152/b	78
153	1.186
153/a	1.091
154/a	100
234/3	2.059
164/3	272
302/4	89
304/10	220
150/5	3.951
Summe in m²	11.419
Summe in Hektar	1,14

Tabelle 1: Flurstückübersicht



Abbildung 2: Auszug des Flächennutzungsplans vom 01.06.2012 für die Planungsregion Stadt Zwenkau

Im Flächennutzungsplan vom 01.06.2012 für die Planungsregion Stadt Zwenkau sind die Flurstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Diese befinden sich nicht in der Planung, sondern sind als Bestandsfläche aufgeführt.

Die Stadt Zwenkau sieht sich befugt (vgl. §§ 1 VIII, 6 VI BauGB), den Flächennutzungsplan bezogen auf räumlich abgrenzbare Teile des Gemeindegebiets als Planungsraum zu veranlassen. Die erfolgt durch neuere Entwicklungen und/oder geänderte oder konkretisierte Planungsvorstellungen, welche zu ändern bzw. nur bezogen auf räumlich abgrenzbare Teilbereiche fortzuschreiben. Damit die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der inneren Gemeinde weiter voranschreiten kann, sollen aktuell wichtige Teilflächen fortgeschrieben werden. Durch die angrenzenden Flurstücke, welche als Mischgebiete ausgewiesen sind und die geplante Teilfläche 1 und 2 hauptsächlich eine gewerbliche Nutzung inkl. Parkplatzfläche aufweisen, ist eine Festlegung als Gewerbefläche vorgesehen. Der umliegende Bereich zeigt eine deutliche Vermischung von Mischgebieten und Gewerbegebieten und weiteren Gebieten, dies manifestiert die Festlegung eines Gewerbegebietes an dieser Position. Durch die zukünftige Planung keine Wohnungseinheiten im Geltungsbereich anzusiedeln unterstützt dies die Festlegung bzgl. der Inhalte des geplanten Gebietes als Gewerbegebiet. Selbst ein Gewerbegebiet kann laut §8 Absatz 3 BauGB „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber [...]“ vorsehen. Die zulässige Nutzung entspricht zunehmend einem Gewerbegebiet, welches inhaltlich durch die Konzeptbeschreibung verdeutlicht wird.

3.2. Technische Infrastruktur

Das vorgesehene Bebauungsgebiet ist besiedelt und liegt im Mischgebiet gut erschlossen durch die Nähe zur Bundesstraße 2 und Landstraße S 71 in Randlage von Zwenkau. Umliegend im südöstlichen Raum erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzung. Die anliegende technische Infrastruktur ist durch den ländlichen Charakter geprägt. Die Eingemeindung zur Stadt Zwenkau des Ortsteils Imnitz erfolgte 1929. Die Bornaer Straße führt von der Randlage in den Inneren Kern von Imnitz und nördlich in Richtung Zwenkau zum Innenstadtbereich. Umliegend von Zwenkau wird vom 09. bis 12. November 2018 die B 2-Brücke über die B 95 bzw. die zukünftige A 72-Trasse bei Großdeuben abgebrochen. Hier entsteht die zukünftige A 72-Anschlussstelle zu Zwenkau, womit eine Verbesserung der verkehrstechnischen Infrastruktur erfolgt.

3.3. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich in der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von §34 BauGB und wird überwiegend im Bereich Gewerbe und als Wohnungsgebiet genutzt. Im Flächennutzungsplan vom 01.06.2012 für die Planungsregion Stadt Zwenkau sind die Flurstücke als Mischgebiet ausgewiesen und befinden sich auch in dieser derzeitigen Nutzung.

Teilfläche 1

Die Flächen der Teilfläche 1 befinden sich im Eigentum der Fa. FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH & Co. KG und wird als Gewerbefläche genutzt. Dieser ist über den südlichen Bereich des Flurstückes 164/3 über das öffentliche Flurstück 150/6 (Polierweg) und die Zufahrt im Norden über das Flurstück 150/9 (Bornaer Straße) erschlossen. Der Geltungsbereich ist bereits mit einer Montagehalle bebaut.

Teilfläche 2

Hier befindet sich eine Schotterfläche. Diese Fläche wird als Parkplatzfläche genutzt. Auf der südlichen Seite des Flurstückes 150/5 befindet sich die Ein- und Ausfahrt, welche mit einer Schranke versehen ist. Das Flurstück wird von einem Zaun begrenzt. Die Anlage befindet sich in einem provisorischen Zustand und wird nur von Mitarbeitern der Firma FEW genutzt. Die verbleibende Fläche, welche nicht zum Parken genutzt wird, ist als Wiesenfläche mit vereinzelt Bäumen und Baumgruppen zu charakterisieren und weist eine Grundfläche von 1.120 m² auf. Im westlichen Teil, angrenzende zum Flurstück 151/2, ist ein Schallschutzbauwerk vorhanden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die ortsansässige Firma FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH & Co. KG plant ihre bestehende Montagehalle, kurz- bis mittelfristig, durch einen Anbau (Regallager und Büro) zu erweitern. Zusätzlich soll der bestehende Firmenparkplatz, im Bereich Bornaer Straße / Polierweg, erweitert werden durch die ständig wachsende Anzahl an Mitarbeitern.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Zwenkau“ vom 28.10.1994 umfasst mit seinem Geltungsbereich nur einen Teil der Flurstücke des Gewerbestandortes „FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH & Co. KG“ in Zwenkau. Die bisherigen Bauten und Erweiterungen wurden auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. aufgrund von Befreiungen (gem. Nr. 2 § 31 Absatz 31 BauGB) zum Bebauungsplan genehmigt.

Um bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen und aufgrund konkret anliegender Bauvorhaben sieht sich der Auftraggeber „FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH & Co. KG“ veranlasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Verbesserung des Standortes, um sich weiter am Markt zu etablieren
- Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes
- bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Standortes

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1. Städtebauliche Konzeption

Die Teilfläche 1 ist bereits mit einer Werkhalle bespielt. Hier ist eine Erweiterung auf der westlichen und südlichen Seite des Gebäudes geplant. Der Standort ist im Teil A des Bebauungsplanes jeweils als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für die Nutzung „von sonstigen Gewerbebetrieben“ ausgewiesen und greift nicht in die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes ein. Die Planung ist so konzipiert, dass es sich dem Bestandsge-

bäude anpasst, sowohl in der architektonischen Gestaltung und Gebäudehöhen, als auch bei den Vorgaben der SächsBO und allen weiteren Gesetzgebungen. Die Erschließungen werden im Geltungsbereich 1 beibehalten und nicht verändert. Die westliche Erweiterung am Bestandsgebäude wird in einem Abstand von 2,00 m ein automatisches Kleinteillager (Proj.222.12b) an den Bestand angebaut. Das Lager wird ca. 5,00 m in das Erdreich eingebaut und umfasst Außenmaße von ca. 50,00m Länge x 6,5m Tiefe. Dieser Erweiterungsteil besitzt eine Gebäudekante von Oberkante Bodenplatte bis Oberkante Attika von ca. 9,00 m. Es wird sich um ein Gebäude aus Beton (Massivbauweise) handeln. Die Erweiterung im südlichen Bereich des Bestandsgebäudes wird als Bürogebäude (Proj.222.12a) mit 3 Vollgeschossen (1. Obergeschoss, Erdgeschoss, Keller) geplant. Die Außenmaße werden voraussichtlich 24,00m Länge x 6,50 m Tiefe betragen. Das Gebäude wird aus Beton (Massivbauweise) umgesetzt. Zum Bestand wird eine Brandwand (F90) mit aussteifenden Betonstützen und Ausfachung mit zugelassenem Mauerwerk als Brandwand (F90) errichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs Teilfläche 2 soll die Errichtung von einer Parkplatzanlage ermöglicht werden. Der Standort ist im Teil A des Bebauungsplanes jeweils als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für die Nutzung „von sonstigen Gewerbebetrieben“ mit Parkplätzen ausgewiesen. Die einzelnen Standorte der Parkplatzflächen sind durch die Nummern 1 - 50 gekennzeichnet. Die Standorte der Anlagen sind durch den Bestandsbau bereits für Raumordnungsfragen des Landratsamtes für Leipzig bereits geprüft mit dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung steht. Das heißt, den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans wird entsprochen und die Erweiterung greift nicht in die Raumordnung ein.

Die Parkplatzpositionen sind so gewählt, dass bei optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche eine Beeinträchtigung der Nutzung der Parkplatzplätze untereinander möglichst minimiert wird und es sich um die Ausnutzung der maximalen Gesamtfläche handelt. Die Möglichkeit zu Parken ist auf maximal 50 Parkplätzen beschränkt. Die für die Erschließung des Standortes anzulegenden Zufahrtswege sind unter Berücksichtigung der betroffenen Nutzflächen so angeordnet worden, dass die bestehende Zufahrt zur Nutzung möglich wird bzw. ist. Das bestehende Schallschutzbauwerk mit einer Höhe von 3,00 m bleibt in der Planung im Bestand zum Schutz des Nachbarn erhalten.

Außer auf den Flächen, die für die Parkplatzanlagen, deren Erschließung (Zuwegung), sowie auf Flächen, die für die für Maßnahmen zur Entwicklung vom bestehenden Gewerbe ausgewiesen wurden, kann die bisherige Nutzung weiterhin erfolgen.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Flächen, die als Mischgebiet für Parkplatznutzung ausgewiesen sind, ist lediglich die Errichtung solcher baulichen Anlagen zulässig, die diesem Zweck dienen. Nicht bebaute bzw. nicht von Zuwegungen beanspruchte Flächen können weiterhin der baulichen Nutzung oder für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz dienen und können für eine Bebauung freigehalten werden.

Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen gestattet und wird aus Zukunftsperspektive der städtischen Planung der Stadt Zwenkau nicht verworfen durch das andauernde Wachstum. Ferner werden Flächen festgesetzt, die dem Schutz und der Pflege von Natur sowie dem Ausgleich und Ersatz dienen. In diesen ist weder die Errichtung baulicher Anlagen noch eine landwirtschaftliche Nutzung statthaft.

5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe Teil II dieser Unterlage

5.4. Verkehrliche Erschließung

5.4.1. Äußere Erschließung

Die allgemeine Anbindung der Geltungsbereiche mit den Teilflächen 1 und 2 erfolgen an die innerörtliche Straße „Bornaer Straße“. Im östlichen Teil binden die Bereiche vom Polierweg bzw. auf direkten Weg, an die Borna-

er Straße, an. Die Bornaer Straße führt zur Bundesstraße Löbschütz – Zwenkau – Böhlen-Lippendorf (B2), welche weitere Verbindungen zu den Bundesstraßen 95, 186 und Landstraße S71 erschließt. Die Anbindungen in den öffentlichen Nahverkehr sind nicht notwendig zu prüfen, denn dieser ist im Bestand bereits vollständig ausgebaut.

5.4.2. Innere Erschließung

Im Bereich der Parkplatzanlage ist es nicht erforderlich als private Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Den anliegenden Betrieben und Privatpersonen sind keine Mitbenutzung erlaubt.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung der Bearbeitungsrichtung der Bestandsflächen, um die alltäglichen Arbeiten nicht mehr als nötig zu behindern. Zudem sollten vorhandene strukturgebende Straßen (Polierweg) nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Daher wurde nach Abwägung der negativen und positiven Auswirkungen in Einzelfällen von dem Ziel, unter Ausnutzung vorhandener Straßen möglichst kurze Bestandszufahrten zu erhalten, dies Planung ausgeführt.

Um eine Vollversiegelung von Flächen zu vermeiden, soll die Befestigung der Zufahrtswege zu den Parkplatzflächen wasserteildurchlässig ausgeführt werden. Der Bestand zeigt im Geltungsbereich 2 eine Schotterfläche auf. Im Teilfläche 1 sind die privaten Verkehrsflächen davon ausgeschlossen und bleibt im Bestand erhalten. Die dauerhaft anzulegenden Erschließungswege für Wartungsarbeiten sind bereits im Bestand vorhanden.

Für die Errichtung der Anbauten als Erweiterung des Bestandsgebäudes ist es nicht notwendig, Befestigungen wie die Erschließungswege anzulegen. Die Wegebefestigungen entsprechen den Anforderungen der mobilen Kräne (Schwerlastverkehr) bzw. wird im Zuge der Arbeiten entsprechend ausgebaut werden, wenn diese erforderlich sind. Eventuelle Eingriffe in die vorhandene Vegetation an den Zuwegungen, zwecks Herstellung der Baufreiheit sind sofort nach Fertigstellung der Baumaßnahme an gleicher Stelle und in Höhe des Umfangs des Eingriffes auszugleichen.

5.5. Ver- und Entsorgung

5.5.1. Interne Verkabelung

Die Verkabelung der einzelnen Anlagen untereinander erfolgt unterirdisch ausschließlich im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – „Zufahrten“. Damit ist eine interne elektrotechnische Erschließung vollständig abgesichert. Es sind keine zusätzlichen Flächen mit Leitungsrechten zu sichern, diese gibt der bauliche Bestand vor. Von einer zusätzlichen zeichnerischen Darstellung (als nachrichtliche Übernahme) wurde daher aus Gründen der Übersichtlichkeit des Planteils abgesehen.

5.5.2. Einspeisung in das öffentliche Stromnetz

Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgt über die bereits vorhandenen Anschlüsse. Ist eine Einspeisung dort nicht möglich aus Kapazitätsgründen, wird durch den Vorhabensträger die zur Einspeisung ins öffentliche Netz notwendige Anlagentechnik geplant und errichtet. Die notwendigen Abstimmungen dazu erfolgen in der Phase Entwurf- und Genehmigungsplanung der Leitung, wenn die bestehenden Kapazitäten nicht ausreichen.

5.5.3. Versorgung aus dem öffentlichen Stromnetz

Für Maßnahmen der Wartung, Instandsetzung und bei Stillstand ist die Versorgung der Parkplatzanlage und der Erweiterung der Montagehalle mit Strom aus dem öffentlichen Netz notwendig. Dazu dient das Kabel, über welches auch die Einspeisung realisiert wird. Wenn notwendig, sind Leitungsrechte zu vereinbaren.

6. Immissionsschutz

Im näheren Umfeld der geplanten Parkplatzanlage und der Erweiterung am Bestandsgebäude befinden sich folgende angrenzende Flurstücke:

Mögliche Verschattung durch neue Errichtung:

- Flurstück 11/5 im Nord	nein
- Flurstück 154, 154/c im Nordwesten	nein
- Flurstück 304/12 im Süden	nein
- Flurstück 151/2 im Osten	nein

Die Stadt Zwenkau im Ortsteil Imnitz zeichnen sich durch eine dörfliche Struktur mit Wohngrundstücken und ausgeprägten Gewerbegebiet aus. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen durch die neue Errichtung an das Bestandsgebäude wäre insbesondere durch Lärmbelastigungen und Schattenwurf (Schlagschatten) zu hinterfragen.

Diesbezüglich angestellte Planungsbetrachtungen zeigen auf, dass allgemein anerkannte Richtwerte gemäß DIN 18005, TA Lärm sowie 16. und 18. BImSchV für die betroffene Gebietseinstufung als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden. Es gelten folgende Grenzwerte (nachts):

35 dB (A) für reines Wohngebiet oder Kurgebiet

40 dB (A) für allgemeines Wohngebiet

45 dB (A) für Kern- Misch- und Dorfgebiete ohne Überwiegen einer Nutzungsart

50 dB (A) für Gewerbegebiet (vorwiegend gewerbliche Anlagen)

Erhebliche Lärmbelastigungen infolge des Anlagenbetriebes können für alle angrenzenden bewohnten Gebiete, durch die sich im Bestand befindenden bauliche Umstände, ausgeschlossen werden. Ein Beurteilungskriterium ist der Lärmpegel von 70dB am Tage (6–22 Uhr) und 50dB in der Nacht. Diese Pegel sollen nicht überschritten werden und gelten aus Auslöseschwellen für eine Lärmsanierung. Diese ist in der Planung berücksichtigt durch die unterschiedlichen Parkplatzzonen der Parkplatzanlage und durch das bestehende Schallschutzbauwerk zur westlich angrenzenden Wohnbebauung zwischen der Parkplatzzone 1 (Nachtschichtparkplatz) Eine Beleuchtung des Parkplatzes ist vorzusehen, denn diese befindet sich nicht im Bestand. Die Fläche wird lediglich durch die vorhandene, öffentliche Straßenbeleuchtung erhellt. Hier ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung so konzipiert wird, dass der Nachbar des Flurstücks 151/2 nicht beeinträchtigt wird.

Bei dem Betrieb vom Bestandsgebäude und den neugeplanten Errichtungen kommt es bei Sonnenschein zur Ausbildung von Schattenwurf. Dieser sogenannte Schattenwurf ist abhängig von den Wetterbedingungen - dem Sonnenstand. Der maximale immissionsrelevante Schattenwurf ist nicht entscheidend für die Wohnbebauung, sondern wurde nur auf dem anliegenden Flurstück 151/2, die sich darauf befindende Garage, beeinflussen, welche bereit durch die Errichtung des Bestandsgebäude geprüft wurde. Daher kann man hier von einer Beeinflussung absehen.

7. Flächen mit Bodenbelastung

Durch die Bestandsbebauung wird davon ausgegangen, dass die Geltungsbereiche keine Altlasten aufweisen. Werden bei den Erschließungsarbeiten oder Erweiterungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 KrWG).

8. Bodenordnende und Sonstige Maßnahmen

Das Plangebiet ist in mehrere Grundstücke unterteilt, die einem Eigentümern zuzuordnen sind. Für die Errichtung der Parkplatzanlage und die Errichtung der Erweiterungen am Bestandsgebäude werden nur wenige Flurstücke benötigt. Das Vorhaben ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer diskutiert und abgeklärt. Die

Information eventuell nicht berücksichtigter Anrainer oder Betroffener erfolgt durch die Offenlegung des Bebauungsplanes.

TEIL II GRÜNORDNUNGSPLANUNG

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung Umweltbericht

Die mit dem Bau der Erweiterung des Bestandsgebäudes und Parkplatzanlage verbundenen Auswirkungen auf die **Schutzgüter Wasser, Klima / Luft** sowie **Kultur und sonstige Sachgüter** werden als sehr gering bis ausgeschlossen angesehen durch die bereits sich in Bestand befindende Geltungsbereich. Durch die neue Bebauung verringert sich der Anteil der versicherungsfähigen Oberfläche. Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Dachflächen ist an die vorhandenen Versickerungsanlagen anzubinden. Das Oberflächenwasser, welches nicht im Bereich der inneren Wegflächen versickert, wird in sich seitlich anschließende Vegetationsflächen geleitet und kann dort abgeführt werden, wodurch die Grundwasserneubildung ausgeschlossen werden kann.

Auf den in Anspruch genommenen Flächen durch die Errichtung der Erweiterung des Bestandsgebäudes und Parkplatzanlage geht der Verlust von Bestandsbodenfunktionen nicht einher. Es wird lediglich der versiegelte Boden in den Bereichen der Erweiterungen im Geltungsbereich der Teilfläche 1 für die westliche und südliche Neuerrichtung aufgenommen und anschließend durch die Maßnahme erneut versiegelt. Für das **Schutzgut Boden** ist von keinem Grad der Beeinträchtigung auszugehen.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** (Individuen, Habitate bzw. Lebensräume wertgebender Tier- und Pflanzenarten) sind in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes nicht, entsprechend der Bundesartenschutzverordnung, betroffen. Es sind keine Baumfällungen notwendig für die Ausführung des Geltungsbereiches mit den Teilflächen 1 und 2.

Mit der Errichtung wird das **Landschaftsbild** nicht beeinflussen. Für den mit dem Bau verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild werden unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten ein nicht zu berücksichtigender Eigenartverlust und eine geringe Eingriffserheblichkeit erwartet.

Die mit dem Bau verbundenen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** werden als nicht vorhanden bzw. sehr gering eingestuft.

Sämtliche allgemein anerkannten Richtwerte bezüglich der Auswirkungen von Schattenwurf und Schallimmissionen können eingehalten werden. An allen maßgeblichen Immissionsstandorten finden keine Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte von 45 dB (A) (Nachtwert) statt.

Mit der Realisierung verschiedener Umweltmaßnahmen konnten die mit dem Bau der Parkplatzanlage und der Bestandsgebäudes verbundenen Umweltauswirkungen im Bestand erhalten werden und sind nicht notwendig weiter betrachtet zu werden

Es wird eingeschätzt, dass der verursachte Eingriff in Natur- und Landschaft über die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinaus mit geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG von dem Vorhaben „FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH&Co.KG Zwenkau“ Erweiterung der Bebauung der Geltungsbereiche auf die betroffenen Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Begrünung, zum Ausgleich und zum Ersatz sind in den nachfolgenden Kapiteln entsprechende Empfehlungen, welche festgelegt werden.

10. Kurzcharakterisierung von Natur und Landschaft

Das westlich von Zwenkau liegende, 150 ha große Waldgebiet „Eichholz“ stand in direkter Verbindung zum Leipziger Auwald, welche die südliche Elsteraue hervorbringt. Dieses Gebiet der Bergbaufolgelandschaften ist prägend für die dort angesiedelte Natur. Es wurde vorrangig die Landschaft durch Birken und Pappeln wieder in

die Gebiete geholt. Die Lehmstiche des Zwenkauer Sees, welche sich gebildet haben, sind optimale für Angelgewässer und Vogelschutzgebiete. Der Imnitzer Park bildet mit seinen ca. 11 ha im südlichen Territorium die historische Landschaftskulisse. Die Landschaft ist nicht nur durch die Natur geprägt, sondern auch die im Einklang mit stehenden Tempelruine „Trianon“ am nordwestlichen Rande des Tagebaus. Die „Neue Harth“ ist das Rekultivierungsgebiet im nordöstlichen Teil am Zwenkauer See und prägt das Landschaftsbild

11. Ziele des landschaftspflegerischen Kompensationskonzeptes

Die von der Baumaßnahme betroffene Landschaft ist stark durch Gewerbe und Wohnungsbau geprägt. Eine hauptsächlich Mischnutzung soll für das Gebiet auch in Zukunft beibehalten werden. Damit ist die wichtigste Zielstellung die Erhaltung der Bodenfunktionen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Verlustes der Bodenfunktionen.

Entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Zwenkau kommt dem Erhalt landschaftsprägender Einzelelemente sowie der Erhaltung vorhandener bestehender Strukturen, innereine hohe Bedeutung für die Steigerung des Erlebnis- und Erholungswertes und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Landschaftsbildes, zu.

Im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes sollen durch die Schaffung von Hecken und Bäumen, die strukturelle Vielfalt erhöht, das Landschaftsbild gestärkt und gleichzeitig zusätzliche ökologische Lebensräume für zahlreiche Kleinlebewesen geschaffen werden.

Vorzugsweise neugepflanzte Bäume zwischen Sträuchern können eine Entwicklung reich strukturierter Bestände zusätzlich fördern, indem sie als Sitzwarten für Greifvögel dienen, welche durch die Randlage der geplanten Maßnahme des Ortsteils Imnitz sich anbieten.

12. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

12.1. Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen. Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Bebauung in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 1 Abs. 1 AbfG) abzulagern.

12.2. Kabelverlegung (Bodenschutz, Artenschutz)

Die Kabelführung der Anlagen zum Stromabnehmer ist nach Möglichkeit parallel zu vorhandenen Wegen vorzunehmen. Aus Gründen des Schutzes bestehender bzw. neu gepflanzter Gehölze sind die Kabel in einem Mindestabstand von 2,5 m zu Baumstandorten zu verlegen (bei bestehenden Bäumen möglichst mehr). Der Mindestabstand zu neu gepflanzten Bäumen ist erforderlich, um bei späteren Reparaturen, Rückbau etc. den Fortbestand der Bäume abzusichern. (vgl. ATV / DVGW / FGSV; Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Hinweis H 162; 1989)

Nach Möglichkeit (in Abhängigkeit von vorhandenen Leitungen und Dränagen) sind die Kabel mit einem Kabelverlegepflug zu verlegen. Dieses Verfahren stellt sicher, dass der Boden in seiner Horizontabfolge nicht gestört wird (kein Durchmischen).

12.3. Bodenschutz / Bodenaushub

Beim Bau der Wege und Kranstellflächen anfallender Oberboden ist auf die angrenzenden Flächen zu verteilen. Dabei ist der Mutterboden separat aufzunehmen, zu lagern und nach der Übererdung mit Unterboden über die Fläche zu verteilen.

Der Abtransport von Bodenaushub ist in dem Bereich des Geltungsbereiches Teilfläche 1 bei der Errichtung der Erweiterungen des Bestandsgebäudes vorgesehen. Im Bereich des Geltungsbereiches Teilfläche 2 für die Parkplatzanlage ist es nicht notwendig.

12.4. Bodenschutz / Versickerung von Niederschlagswasser

Der geplante Bau der Zuwegungen und der Stellflächen hat in einer wasserdurchlässigen, ungebundenen Bauweise, unversiegelt zu erfolgen. Dazu sind die Flächen mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke (Mineralgemisch) zu befestigen. Die Zuwegungen sind auf dem kürzesten Weg zu den Anlagen unter Nutzung des vorhandenen Wegenetzes und Berücksichtigung der Nutzung und des bereits vorherrschenden Bestands anzulegen.

Der Stadt Zwenkau liegt die Entwässerungsgenehmigung für die Flurstücke 152/1, 153, 153a, 164/3, 304/10, 234/3 Gemarkung Imnitz mit dem Antrag vom 20.09.18 vor. Dieser beinhaltet, dass die öffentlichen Abwasseranlagen über den Polierweg Nr. 7, 04442 Zwenkau auf dem privaten Grundstück der Fa. FEW für den Büroanbau genutzt werden können. Das Regenwasser wird getrennt von Schmutzwasser gesammelt, laut dem entsprechenden Antrag, und an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserleitung in den öffentlichen Bereich angeschlossen. Um den neuen Büroanbau realisieren zu können, wird eine Versetzung der Revisionschächte vorgesehen. Die Grundleitungen werden für Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem aus dem Gebäude in das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen.

Für die Technikhalle liegt eine Planung vor, welche noch keine Genehmigung aufweist. Die Planung für die Technikhalle sieht vor, dass kein Trinkwasseranschluss benötigt wird, daher wird von der Schmutzwasserleitung abgesehen. Das Flachdach des Kleinteillagers erhält eine Kiesschüttung. Für die Berechnung der Entwässerungsleitungen wird eine Regenspende innerhalb des Gebäudes bis zum Entspannungspunkt angesetzt. Das Regenwasser wird über Dacheinläufe gesammelt und über ein Unterdruck-Entwässerungssystem nach unten abgeleitet. Das anfallende Dach-Regenwasser wird über bestehende Grundleitungen auf dem privaten Grundstück der Fa. FEW in die öffentliche Regenwasserentwässerung eingeleitet.

12.5. Schutz vorhandener Vegetation

Die Wegeführung der Erschließungswege ist so zu wählen, dass die vorhandenen Begrünungen erneuert wird. Der Geltungsbereich mit den Teilflächen 1 und 2 ist nicht beeinträchtigt

12.6. Schutz von Kulturgütern

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Sachsen (Sächsischer Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S.229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S.630) geändert worden ist), gerechnet werden.

13. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.1. Allgemeingültige Festlegungen zur Pflanzung und Unterhaltung

Die neu zu pflanzenden Bäumen und Heister sind mittels Baumpfähle (Doppelpfahl / Pfahl) bzw. Pfahldreibock bei Solitärbäumen für den Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu verankern. Die Qualität des Pflanzgutes ist so zu wählen, dass bereits früh ein ökologisch positiver Effekt vorhanden ist.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird empfohlen. Die Strauchreihen sollten ausgemäht werden, dabei kann das Mähgut als Mulch zwischen den Gehölzen verbleiben. Ausfallschäden in den Gehölzflächen sind im gleichen Jahr nach Beendigung der Vegetationszeit und in voller Stückzahl zu ersetzen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen, d.h. eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes und dem Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu empfehlen. Sämtliche landschaftsgärtnerische Arbeiten einschließlich der Pflege sind von einer Fachfirma durchzuführen.

13.2. Zeitlicher Ablauf für die Durchführung der Maßnahmen

Die ausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, durch das geplante Vorhaben, sind in einem Zug zeitnah mit der Errichtung in den Geltungsbereichen mit den Teilflächen 1 und 2, im Verhältnis mit den

Erschließungsarbeiten, im Herbst/ Frühjahr des jeweiligen Errichtungsjahres, zu realisieren. Besonders geeignet für die Pflanzmaßnahmen sind die Monate Oktober und November sowie März.

13.3. Artenliste (Pflanzempfehlungen) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Planteil A sind ausgewiesene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgeführt. Die Maßnahmen sind über die Zuordnungsfestsetzung zur Nutzung aufgeführten Pflanzempfehlungen zu sichten.

Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der Versorgungs- und Medienleitungen (Strom, Telekommunikation, Wasserleitungen u.a.) sind zu diesem ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen. Einzelne Vorschriften der Versorger sind zu beachten und zu befolgen und vor Baubeginn zu prüfen.

Dabei sind Bäume mit einer Qualität mindestens H, 2xv, StU 8-10 sowie Sträucher mit einer Qualität mindestens 2xv oB 60-100 cm in einem Pflanzabstand von ca. 3 m x 3 m

verwenden. Die getroffenen Festsetzungen der Grünordnung verbessern das Bodengefüge und stellen einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Gehölzen dient der landschaftsgerechten Einbindung des Wohngebiets. Dies dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

14. Quellenverzeichnis

14.1. Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BBODSCHG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBODSCHV (2015): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BlmSchV (2017): Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes vom 10. März 2017 (BGBl. I S. 420) geändert worden ist.

BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

PLANZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2017): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

SÄCHSABG (2013): Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG (2015): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2017): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2016): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S.

630) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2016): Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist.

Entwässerungsgenehmigung vom 28.09.2018 Stadt Zwenkau (Stellung von Fa. FEW Fahrzeugelektrik Werk GmbH am 20.09.2018) Polierweg 6, 04442 Zwenkau (Flurstücke 152/1, 153, 153a, 164/3, 304/10, 234/3 Gemarkung Imnitz)

14.2. Planungen

BEBAUUNGSPLAN zur 1. Änderung zum vorzeitigen Baubauungsplan Nr. 1 Gewerbepark Zwenkau „Polierweg / Baumeisterallee“, Stadt Zwenkau vom April 1994.

GRÜNORDNUNGSPLAN zur 1. Änderung zum vorzeitigen Baubauungsplan Nr. 1 Gewerbepark Zwenkau „Polierweg / Baumeisterallee“, Stadt Zwenkau vom April 1994.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Stadt Zwenkau in der Fassung der Genehmigung vom 14.03.2002, der 1. Änderung vom 10.08.2004, der 2. Änderung vom 26.03.2009 und der 3. Änderung vom 01.06.2012 durch das Landratsamt Landkreis Leipzig genehmigt und ist seit dem 14.07.2012 wirksam

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPlG, Stand: 14.12.2017.

14.3. Literatur

LFULG (2018): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>,

RAPIS (2017): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 26.05.2017.