

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	3
2.1 Umgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Vorhandene Verhältnisse	4
3.0 Einfügung in die Bauleitplanung	5
4.0 Planinhalte und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	7
4.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	7
4.4 Verkehrsflächen § 9(1) 11 BauGB	7
4.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	8
4.6 Waldflächen § 9 (1) 18 BauGB	8
4.7 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	8
5.0 Umweltbericht	8
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	8
5.1.1 Lage im Raum	8
5.1.2 Vorhabensbeschreibung	8
5.1.3 Aktuelle Flächennutzung	9
5.1.4 Betroffenheit von Schutzgebieten	9
5.2 Hinweise aus dem Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien	9
5.3 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter	11
5.3.1 Methodik zur Erfassung und Bewertung	11
5.3.2 Schutzgutbetrachtung - Bestandserfassung und -bewertung	11
5.4. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
6.0 Erschließung des Gebietes	17
6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	17
6.2 Abwassererschließung	17
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation	19

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Seit über 25 Jahren ist die Fa. Ziegler Metallbearbeitung GmbH in der Gemeinde Nebelschütz ansässig und vertreibt Stahlleichtbau- Konstruktionen aus eigener Fertigung sowie Produkte zahlreicher Exklusiv-Händler für den Außenbereich. Geschäftskunden sind Städte und Gemeinden, Hausverwaltungen, sowie Gewerbe- und Industriebetriebe.

Der vorhandene Standort hat sich im Laufe der Jahre im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten an das stetig wachsende Produktangebot angepasst, wobei Erweiterungen immer während der laufenden Produktion durchgeführt wurden, um einen reibungslosen Vertrieb zu gewährleisten. Trotzdem mussten verschiedene Teilefertigungen, bzw. Teilebearbeitungen an externe Betriebe vergeben werden. Dies führt immer mehr zu Problemen bei der pünktlichen Lieferung dieser Teile und erhöht die Lagerkapazitäten.

Die Fa. Ziegler will sich daher am Standort erweitern, die einzelnen Produktionsschritte in der Metallverarbeitung sollen wieder am eigenen Standort durchgeführt werden. Produktionsabläufe sollen optimiert und die Werksstraßen im bestehenden und geplanten Teil sollen so angeordnet werden, dass der Lieferverkehr ohne aufwendiges Rangieren durchgeführt werden kann.

Die Fa. Ziegler beabsichtigt den vorhandenen Standort im Süden zu erweitern und plant dafür auch Flächen auf der Gemarkung Schmeckwitz der Gemeinde Räckelwitz in dieses Vorhaben einzubeziehen.

Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung und Bebauung geschaffen werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Umgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Gemarkung Wendischbaselitz der Gemeinde Nebelschütz ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 439/3 auf dem sich der vorhandene Standort der Fa. Ziegler Metallbearbeitung GmbH befindet,
- im Osten durch das Flurstück 136/2 der Gemarkung Schmeckwitz der Gemeinde Räckelwitz, auf dem sich Wald befindet,
- im Süden durch die Gemarkungsgrenze und
- im Westen durch die Verkehrsfläche der vorhandenen Gemeindestraße.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Wendischbaselitz sind von der Bebauungsplanung betroffen:

438/2, 438/3, TF 445/3

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Gemarkung Schmeckwitz der Gemeinde Räckelwitz ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden und Westen durch die Gemarkungsgrenze
- im Osten durch die Flurstücke 134 und 135 mit landwirtschaftlicher Nutzung und
- im Süden durch das Flurstück 132/2, das ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird.

Bebauungsplan „Gewerbepark Am See“ in Räckelwitz, Landkreis Bautzen, i.d.F. vom 30.11.2023

Folgende Flurstücke der Gemarkung Schmeckwitz sind von der Bebauungsplanung betroffen:

132/1

2.2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes

Anmerkung: Flächen grafisch ermittelt.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ein Gebiet von ca. 1,7327 ha

davon entfallen auf die Gemarkung Wendischbaselitz ca. 1,4879 ha

davon entfallen auf die Gemarkung Schmeckwitz ca. 0,2448 ha

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
befindet sich eine Gemeindestraße mit einer dargestellten Größe
einschließlich Straßenbegleitgrün von ca. 0,1018 ha

2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Straßenflurstücks 445/3 befinden sich alle hier beschriebenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Fa. Ziegler Metallbau GmbH.

2.4 Vorhandene Verhältnisse



Bebauungsplan „Gewerbepark Am See“ in Räckelwitz, Landkreis Bautzen, i.d.F. vom 30.11.2023

Das Luftbild zeigt das kleine vorhandene Gewerbegebiet mit der Fa. Ziegler im Süden. Die südlich angeordnete Parkplatzfläche befindet sich bereits im Geltungsbereich des hier beschriebenen Bebauungsplanes. Deutlich erkennbar ist die dichte Bebauung auf dem vorhandenen Werksgelände.

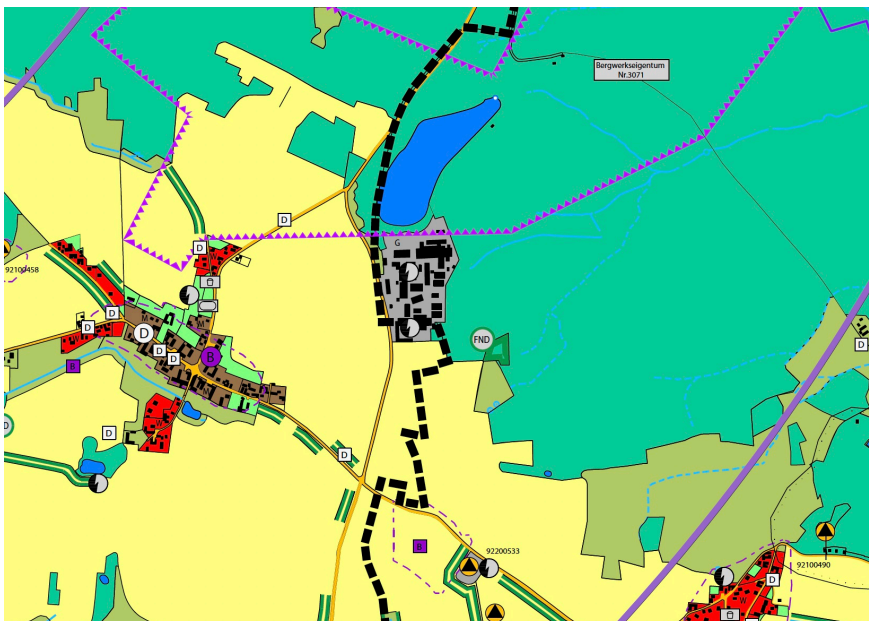
An das geplante Bebauungsplangebiet grenzt Wald an, der unangetastet bleiben soll. Für die geplante Werkserweiterung sollen landwirtschaftliche Flächen umgewandelt werden. Über die angrenzende Gemeindestraße ist die Fa. Ziegler und die weiteren Betriebe an das Straßennetz angebunden.



Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung an der Nebelschützer Straße beträgt mehr als 360 m.

3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, zu dem die Gemeinden Nebelschütz und Räckelwitz gehören, ist die hier beschriebene Fläche in Teilen bereits aufgenommen worden..



Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes werden die exakten Flächen des hier beschriebenen Bebauungsplanes übernommen.

Bebauungsplan „Gewerbepark Am See“ in Räckelwitz, Landkreis Bautzen,
i.d.F. vom 30.11.2023

Im Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen finden sich zu diesem Bebauungsplan folgende allgemeinen Aussagen:

- „Neue Herausforderungen für die nachhaltige Raumentwicklung des Freistaates Sachsen

Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme

...

Veranlassung

Die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme 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 Flächenneuinanspruchnahme 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“...

...

- „Siedlungsentwicklung

Siedlungswesen

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“...

„Wirtschaftsentwicklung

Gewerbliche Wirtschaft

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Flächenvorsorge sollen die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit, auch länderübergreifend, vor allem entlang der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, bevorzugt geprüft und entwickelt werden.“...

„Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten. Die Städte und Gemeinden, in denen eine gewerbliche Flächenvorsorge über die Eigenentwicklung hinaus (vergleiche Ziel 2.2.1.6) zulässig ist, sollen aus Gründen der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, der Auslastung von Infrastruktur und zur Kosteneinsparung im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit verstärkt auf gemeinsame Gewerbegebiete und Gewerbeverbünde vorrangig an den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Freistaat orientieren. Die Bildung von Zweckverbänden und eine übergemeindliche Abstimmung, die sich auch länderübergreifend gestalten kann, sind im Rahmen der Förderpolitik entsprechend anzuerkennen.

Die geplante Werkserweiterung erfordert die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Für den Erhalt des Standorts der Fa. Ziegler Metallbau GmbH und die Sicherung der Arbeitsplätze ist die Erweiterung unverzichtbar. Alternative Standorte können nicht in Betracht gezogen werden, da damit die Betriebsabläufe nicht verbessert würden und Teile nach wie vor an- und abtransportiert werden müssten. Für die Gemeinde Nebelschütz und die Nachbargemeinden ist die Fa. Ziegler ein verlässlicher Arbeitgeber, der bisher ohne jegliche Beeinträchtigung seiner Umwelt erfolgreich am Standort produziert hat. Die Erweiterung findet im Anschluss an ein kleines Gewerbegebiet statt, das in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung angeordnet wurde.

4.0 Planinhalte und Festsetzungen

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

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als Gewerbegebiet was dem Gebietscharakter der vorhandenen Gewerbefläche entspricht. Die geplante Nutzung entspricht somit der vorhandenen Nutzung, wenn auch anders räumlich strukturiert. 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.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf maximal 15,00 m über der zugehörigen Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe festgesetzt, die im zeichnerischen Teil mit einer maximalen Höhe im Landeshöhenetz festgesetzt ist. Der Begriff maximal kennzeichnet, dass diese Werte unterschritten, jedoch nicht überschritten werden dürfen. Damit ist es 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. Die angegebene Gebäudehöhe ermöglicht u.a. den Einbau von Kranbahnen und Hochregalen zur Lagerhaltung.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,80 orientiert sich an den Empfehlungen der BauNVO.

4.3 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. Die festgesetzten Abstände von teilweisen 30 Metern begründen sich im erforderlichen Abstand zum benachbarten Wald, lt. Sächsischem Waldgesetz § 25 Abs. 3.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird der Bau von Gebäuden mit einer Länge von über 50,00 m ermöglicht. Weiterhin besteht durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise die Möglichkeit bis an die Grundstücksgrenze der vorhandenen Betriebsstätte heranzubauen.

4.4 Verkehrsflächen § 9(1) 11 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nachrichtlich der Verlauf der Gemeindestraße aufgenommen, um die gesicherte Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abzubilden.

Für die im Bebauungsplan dargestellte Fläche sind zwei weitere Zufahrten vorgesehen, die das vorhandene Verkehrsgrün entlang der Gemeindestraße queren. Die Verkehrserschließung der künftigen Gesamtfläche soll sich in mehrere Abschnitte gliedern:

- eine Zufahrt mit angebauten Parkplätzen für Besucher (bereits vorhanden),
- einer ringförmigen Erschließungsstraße durch die neue und alte Betriebsstätte über die der An- und Abtransport von Waren und Produkten erfolgen soll und
- eine weitere Zufahrt mit angebaute Parkplatzfläche für die Angestellten.

Mit dieser Trennung soll das Verkehrsaufkommen innerhalb des Werkes minimiert und die Unfallgefahr verringert werden (Konflikte Pkw - Lkw - Gabelstapler - Fußgänger).

4.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen unterschieden. Die öffentlichen Grünflächen sind durch Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet:

- Fläche entlang der Gemeindestraße, die durch die geplanten Zufahrten gemindert wird.

Weiterhin sind im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt, zum Einen durch Planeintrag im zeichnerischen Teil, zum Anderen handelt es sich um die Flächen, die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht bebaubar sind:

- Fläche zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Abschluss der bebaubaren Fläche entlang der angrenzenden Landwirtschaftsfläche.
- Grünfläche im nicht bebaubaren Abstandsbereich von 30,00 m parallel zum vorhandenen Wald. Diese gliedert sich in zwei Bereiche. Es wird hier teilweise landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche verwandelt, und eine vorhandene Grünfläche auf dem Flurstück 438/2 wird erhalten. Auf der erst genannten Grünfläche soll das Rückhaltebecken für das überschüssige Niederschlagswasser errichtet werden.

4.6 Waldflächen § 9 (1) 18 BauGB

Im Osten des Plangebietes befindet sich Wald, der teilweise bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt. Der Wald soll umfänglich erhalten werden.

4.7 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Als Ausgleichsmaßnahme wird die o.g. Feldhecke zwischen der geplanten Bebauung und der landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt.

5.0 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

5.1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wendischbaselitz der Gemeinde Nebelschütz und im Ortsteil Schmeckwitz der Gemeinde Räckelwitz. Es schließt unmittelbar an die Gemeindestraße nach Piskowitz an, die die Orte Schmeckwitz, Wendischbaselitz, Miltitz und Piskowitz verbindet.

5.1.2 Vorhabensbeschreibung

Geplant ist die Errichtung eines Gewerbegebietes mit der dafür erforderlichen Erschließung. Das Gebiet soll für produzierendes Gewerbe der Metallbearbeitung entwickelt werden.

5.1.3 Aktuelle Flächennutzung

Zurzeit werden die Flächen, bis auf eine kleine Parkplatzfläche mit angrenzender Grünfläche, landwirtschaftlich genutzt.

5.1.4 Betroffenheit von Schutzgebieten

5.1.4.1 Natura 2000 – Gebiete (FFH und SPA)

Mit der Gewerbegebietserweiterung sind entsprechend Gebietsausweisung keine Natura 2000 – Gebiete (EU-Kategorien FFH- und SPA- Gebiete) betroffen.

5.1.4.2 Landschaftsschutzgebiete

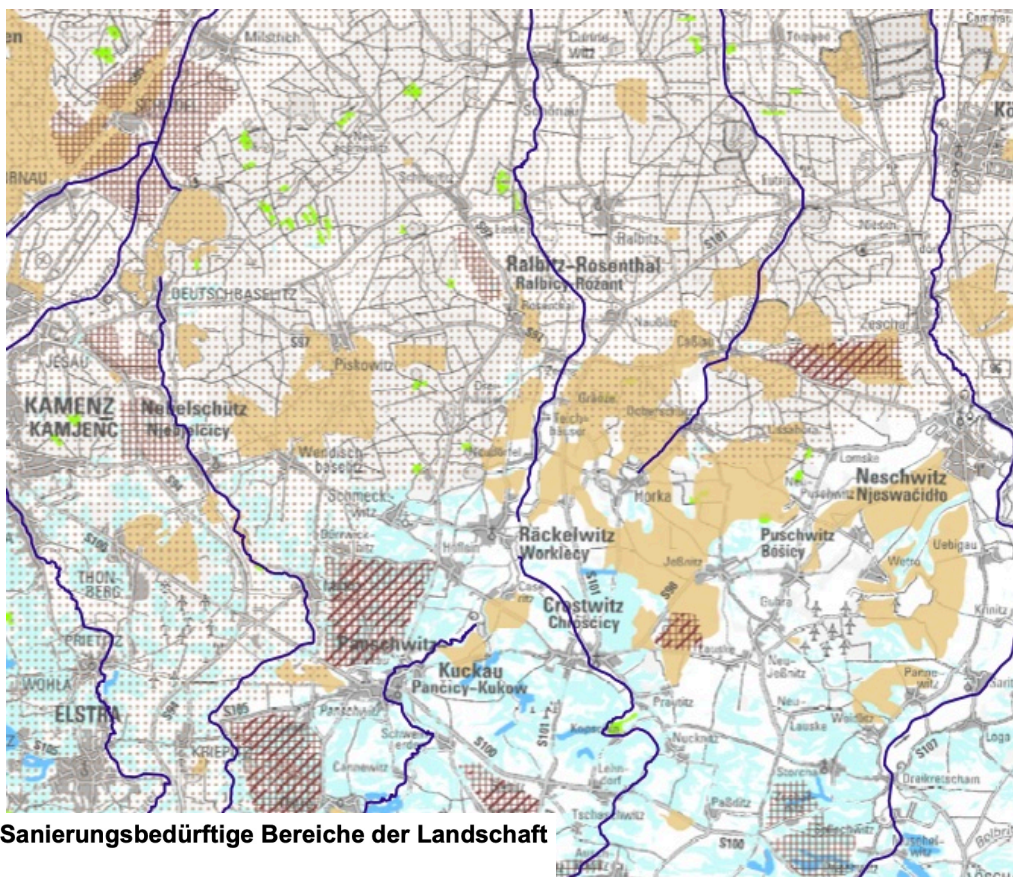
Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

5.1.4.3 Naturschutzgebiete

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

5.2 Hinweise aus dem Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien

Ausschnitt aus der Karte zur Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung (Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien)

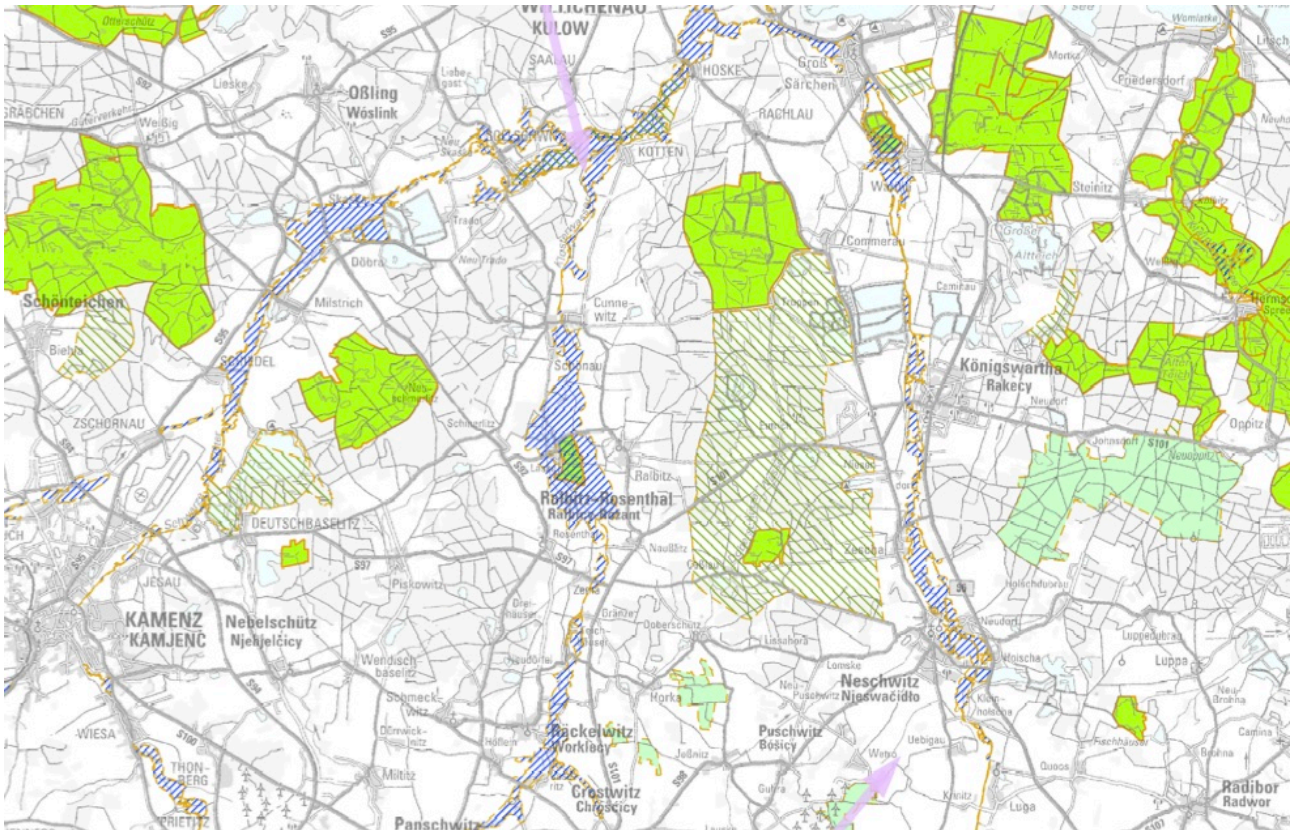


Strukturierungsbedürftige Agrarlandschaft



Bebauungsplan „Gewerbepark Am See“ in Räckelwitz, Landkreis Bautzen, i.d.F. vom 30.11.2023

Ausschnitt aus der Karte Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge (Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien)



Legende

ökologisches Verbundsystem

Kernflächen

- Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz
- Vorranggebiet Landwirtschaft

Verbindungsflächen

- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz
- Regionaler Grünzug mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund
- Vorranggebiet Schutz des vorhandenen Waldes
- Vorbehaltsgebiet Schutz des vorhandenen Waldes
- regional bedeutsame Vogelzugachse bzw. Vogelzugkorridor
- Vorranggebiet Retentionsraum
- Querungsmöglichkeit für Wildtiere an stark frequentierten Verkehrstrassen (Grünbrücke/Unterführung)

5.3 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter

5.3.1 Methodik zur Erfassung und Bewertung

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

- Mensch und menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Wasser, Luft, Klima

5.3.2 Schutzgutbetrachtung - Bestandserfassung und -bewertung

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastungen bewertet.

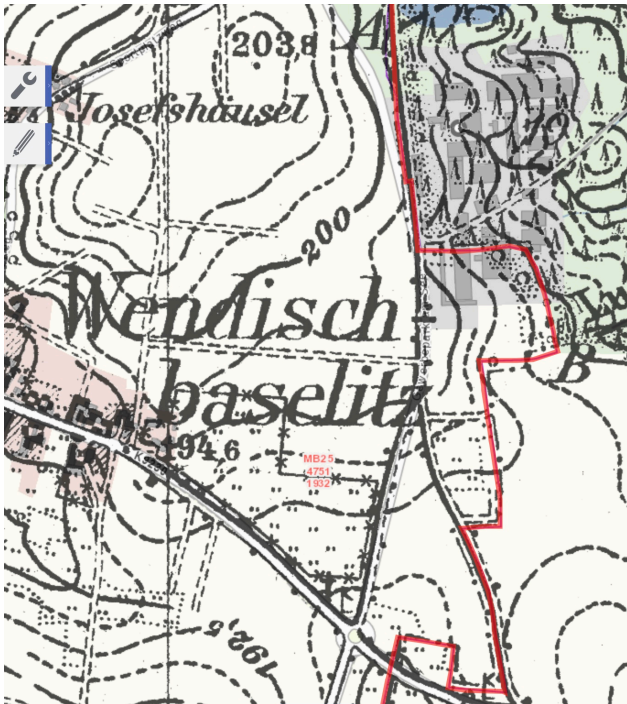
5.3.2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion des Gebietes herangezogen.

Von Interesse für das Territorium ist ebenfalls die Historische Siedlungsentwicklung sowie die zukünftige Siedlungsentwicklung für das Gebiet.



Messtischblatt der DDR



Messtischblatt vor 1945

Die an das Untersuchungsgebiet angrenzende Fläche ist seit Jahrzehnten bebaut und gewerblich genutzt. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei landwirtschaftlich genutzt.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Westlich des Gewerbegebietes befindet sich der Ort Wendischbaselitz. Die nächstgelegene Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Struktur der Bebauung kann als ehemalige Gehöfte mit Nebengebäuden, die zu Wohnzwecken genutzt werden und mit einer hohen Durchgrünung mit Hausgärten beschrieben werden.

Die Vorbelastung dieser Wohngebäude durch das vorhandene Gewerbegebiet dürfte aufgrund der räumlichen Entfernung eher gering sein. Lärm- und Schadstoffimmissionen gehen hier von der Nebelschützer Straße aus an die angebaut wurde.

Der Untersuchungsraum eignet sich durch die ackerbaulich geprägten Flächen und die angrenzenden Waldflächen ohne ausgeprägtes Wegenetz kaum für die landschaftsbezogene Erholung.

Vorbelastungen der Erholungs- und Freizeitfunktion bestehen ähnlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch die vorhandenen Straßen.

5.3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tiere

Für die weitere Planung wird noch ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

Pflanzen und Biotoptypen

Die Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet ist durch eine intensive Ackernutzung gekennzeichnet. Die vorhandene Parkplatzfläche wird durch einen schmalen Ruderalsaum begrenzt.

5.3.2.3 Schutzgut Boden

Geologie und Relief

Für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden werden zunächst die Aussagen aus dem Baugrundgutachten des Baugrundbüro Noack, Nebelschütz vom 04.10.2016 herangezogen.

Darin wird ausgeführt:

...“Geologisch befinden wir uns auf der Lausitz-Riesengebirgsscholle im Bereich des präkambrischen Lausitzer Granodioritkomplexes (unmittelbare Nordgrenze). Nach Norden taucht dieser unter die sedimentären Schichten der Lausitzer Grauwacke (bei zunehmender tertiärer und pleistozäner Bedeckung), während er im Süden entlang der Lausitzer Überschiebung durch die auflagernden Schichten der Kreideformation begrenzt wird. Die westliche Grenze bildet die Elbezone mit der Westlausitzer Störung und im Osten setzt es sich im Iser- und Riesengebirge fort. Die Granodiorite wurden im Tertiär von einer tiefgreifenden, meist kaolinitischen Verwitterung beeinflusst, wobei die Verwitterungsschichten später (auch durch Eisvorstöße im Pleistozän) zum Großteil erodiert worden. Heute sind die Kaolinvorkommen von quartären Sedimenten bedeckt. Am Standort steht Demitzer Granodiorit an, welcher von einer autochthonen Zersatzzone sowie tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wird. Große Flüsse und ihre Nebenarme, aber auch Bäche und Rinnsale haben sich in Abhängigkeit von Wasserführung, Fließgeschwindigkeit und Untergrund in die Landschaft eingeschnitten und die Sohlen der entstandenen Talauen mit ihren kiesig-steinigen bis schluffigen Auesedimenten bedeckt. An den Talflanken greifen häufig Löss und aus höheren Lagen umgelagerte Massen (Hangschutt, Lösslehm) über und verzahnen sich teils mit den Auesedimenten...

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden bestehen durch die menschlichen Nutzungen.

5.3.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

...“Im HK50 wird kein Grundwasserstand angegeben. In drei Aufschlüssen wurde Wasser angetroffen. Dabei handelt es sich um Schichtenwasser, welches in den sandig- kiesigen Schichten talwärts abfließt. Es zeigt sich ein Gefälle des Wasserspiegels nach Osten...

...Zwischen Festgesteins- und Tal- bzw. Porengrundwasserleitern besteht i.d.R. ein hydraulischer Kontakt, d.h. die Festgesteinsgrundwasserleiter entwässern die Terrassenablagerungen der größten Flüsse. Dem entsprechend ist die Grundwasserdynamik im Festgestein in Richtung Aue und dort in Fließrichtung des Vorfluters ausgelegt. Anfallendes Niederschlagswasser wird mit ungestörten Bereich oberflächlich und oberflächennah morphologieorientiert talwärts der Vorflut (Gräben im Wald) zugeführt. Das Grundstück entwässert nach Osten bis Nordosten zum Lugewaldwasser, welches wiederum ins Klosterwasser, einem Nebenfluß der Schwarzen Elster fließt. Nördlich befindet sich der Piskowitzer Grubensee.“...

Die Grundwasserneubildungsrate kann im unmittelbar geplanten Erweiterungsgebiet als gering bezeichnet werden. Vorbelastungen des Grundwassers resultieren aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im unmittelbaren Untersuchungsbereich. Nitratreinträge in das Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden.

5.3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima werden die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen von Flächen herangezogen.

Das Gelände lässt sich dazu in mehrere Bereiche untergliedern. Den Hauptanteil am Untersuchungsraum bildet das ausgedehnte Offenland der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker). Diese Flächen sind durch einen ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Feuchte gekennzeichnet, sie sind windoffen und in hohem Maße Kaltluftproduzenten.

Die im Osten vorhandenen Waldflächen sind Bestandteil eines ausgedehnten Waldgebietes. Sie haben einen dämpfenden Einfluss auf den Tagesgang von Temperatur und Feuchte, üben eine Filterfunktion zur Reinigung der Luft aus und sind Frischluftproduzenten. Die Bereiche der bestehenden Gewerbegebiete sind aufgrund der Bebauung durch intensive Wärmeinseleffekte infolge großer Flächenversiegelungen gekennzeichnet.

Die entstehende Kaltluft des Offenlandes und die Frischluft der Waldflächen kann aufgrund des flach geneigten Reliefs im Untersuchungsraum ungehindert und vollständig den Belastungsgebieten, dem Ort Wendischbaselitz zufließen.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima gehen für den Untersuchungsraum von den stark versiegelten Flächen des benachbarten Gewerbegebietes im Norden sowie den Stauwirkungen der Gemeindestraße aus.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauungen wird sich das Abflussverhalten der entstehenden Frisch- und Kaltluft nur geringfügig ändern, da weite Teile des Offenlandes und des Waldes unverbaut bleiben.

5.4. 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
Biotop- typen- code (BTC)	BTLNK- Schlüssel	Biotoptypenbezeichnung vor dem Eingriff (BTB)	Ausgangswert AW Biotopwert BW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
10.01.200	81000	Intensiv genutzter Acker	5	11.164	55.820
11.04.120	95120	Gemeindestraße, Asphalt	0	613	0
11.04.160	951xx	Bankett Straße	1	93	93
11.03.910*	94700	Scherrasenfläche auf Straßennebenflächen	7	298	2.086
11.04.200	95210	Parkplatz	0	2.176	0
07.03.400*	42100	artenarme Rudelarflur	10	2.842	28.420
01.10.110	78300	Vorwald heimischer Baumarten	19	141	2.679
Summe				17.327	89.098

Bebauungsplan „Gewerbepark Am See“ in Räckelwitz, Landkreis Bautzen,
i.d.F. vom 30.11.2023

ZUSTANDSWERT NACH DEM EINGRIFF

1	2	3	4	5	6
Biotop- typencode (BTC)	BTLNK- Schlüssel	Biotoptypenbezeichnung nach dem Eingriff (BTB)	Zustandswert ZW Planungswert PW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
11.04.120	95120	Gemeindestraße, Asphalt	0	613	0
11.04.160	951xx	Bankett Straße	1	73	73
11.02.200	93100	Gewerbegebiet, bebaubar	1	10.390	10.390
04.06.130	23200	Sonstiger naturferner Teich oder Kleinspeicher, RRB	3	474	1.422
11.03.910*	94700	Scherrasenfläche auf Straßennebenflächen	7	265	1.855
01.10.110	78300	Vorwald heimische Baumarten	16	141	2.256
11.03.920*	94700	Scherrasenfläche (Zierrasen) mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen	11	1.425	15.675
02.02.130*	65100	Strauchhecke als Feldhecke	22	1.393	30.646
11.04.120	95120	Zufahrten, Asphalt	0	67	0
11.04.200	95210	Parkplatz	0	2486	0
Summe				17.327	62.317

Der Ausgleich soll durch Ersatzmaßnahmen im Bereich der Gemeinde Nebelschütz geschaffen werden.

6.0 Erschließung des Gebietes

6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der angrenzenden Gewerbefläche. Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden also rund 200 m³ soll über die vorhandene Löschwasserzisterne und die noch zu errichtenden Löschwasserzisterne in der neuen Baufläche erfolgen.

6.2 Abwassererschließung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der angrenzenden Gewerbefläche und den zugehörigen Einrichtungen der Schmutzwasserbeseitigung.

Das Niederschlagswasser der bebaubaren Fläche soll über Rohrleitungen gesammelt und einem noch zu errichtenden Rückhaltebecken zugeführt werden. Dieses Rückhaltebecken hat einen Überlauf von 30 l/s in den vorhandenen Waldgraben.

Die nachfolgende Bemessung zeigt die erforderliche Größe des Beckens:

KOSTRA - Niederschlagsspenden RN in Abhängigkeit von der Niederschlagsdauer D

Regendauer D (min)	Bemessungsregen Regenspende $r(n=0,2)$ l/s*ha
5	331,8
10	241,2
15	194,8
20	165,1
30	128,1
45	97,4
60	79,4
90	58,0
120	46,4
180	33,9
240	27,1
360	19,8
540	14,5
720	11,6
1080	8,5
1440	6,8

2880	4,2
4320	3,1

Wiederkehrzeit 5 a, $n = 0,2$

Das Zentralbecken liegt außerhalb der Bebauung. Das Becken kann sich im Hochwasserfall über ein Überlaufgerinne in die freie Landschaft entleeren.

Regendauer D (min)	Bemessungsregen Regenspende $r(n=0,2)$ l/s*ha	Spez. Speichervolumen Vsu m³/ha
5	331,8	104,121
10	241,2	145,728
15	194,8	170,568
20	165,1	186,438
30	128,1	203,067
45	97,4	209,277
60	79,4	204,516
90	58,0	173,880
120	46,4	135,792
180	33,9	48,438
240	27,1	-
360	19,8	-
540	14,5	-
720	11,6	-
1080	8,5	-
1440	6,8	-
2880	4,2	-
4320	3,1	-

gewählter Drosselabfluss = 30 l/s

Abminderungsfaktor $f_A = 1$

Zuschlagsfaktor $f_z = 1,15$

spezifisches Speichervolumen = Vsu

$$V_{su} = (r_{D,n} - q_{dr}) * D * f_z * f_A * 0,06$$

$$V_{su} = (r_{D,n} - 30) * D * 1,15 * 1,00 * 0,06$$

erforderliches Speichervolumen

$$V = V_{su} * A_u = 209,277 * 0,818 \text{ ha}$$

$$V = 171,189 \text{ cbm}$$

$$V = \text{ca. } 175,000 \text{ cbm}$$

6.3 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt über das vorhandene Gewerbegebiet.