

# Große Kreisstadt ZITTAU



## Bebauungsplan Nr. XLI „Ehemaliges Federnwerk“

PLANFASSUNG 14.12.2022

**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt: 14.12.2022

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



## Präambel

Die Stadt Zittau plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Federnwerkes zwischen der Äußeren Weberstraße Gemarkung Zittau / Hauptstraße Gemarkung Pethau und der Neusalzaer Straße im Stadtteil Zittau-West. Ein separater Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat nicht gefasst, die Information der Stadträte und formlose Bestätigung erfolgte jedoch im Zusammenhang mit dem Vergabebeschluss zu den Planungsleistungen.

Die ursprünglich für die Überplanung vorgesehene Brachfläche des ehemaligen Federnwerkes sowie angrenzender Grundstücke umfasst ca. 5,3 ha und befindet sich zwischen der Äußeren Weberstraße und der Neusalzaer Straße im Stadtteil Zittau-West. Planungsziel ist die Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen sowie die Einordnung einer inneren Verkehrserschließung.

Der festgesetzte Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von 4,91 ha.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Innenbereich befindet und mit der Aufstellung des B-Planes eine geordnete Nachnutzung einer Brachfläche angestrebt wird, wurde die Zulässigkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB geprüft. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, aber unter 70.000 m<sup>2</sup> liegt. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist demnach nur dann zulässig, wenn nach Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Durchführung der Vorprüfung wurde das Büro IDU IT+ Umwelt GmbH in Zittau beauftragt. Im Ergebnis der Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann der Bebauungsplans Nr. XLI „Ehemaliges Federnwerk“ im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Dieses Ergebnis wurde mit Datum vom 10.07.2020 im Stadtanzeiger der Stadt Zittau öffentlich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und der § 4c BauGB wird nicht angewendet wird. Es wurde außerdem öffentlich bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadtverwaltung Zittau, Referat Stadtplanung, Sachsenstraße 14, 02763 Zittau im Zeitraum vom 20.07.2020 bis 31.07.2020 unterrichten und sich äußern kann. Äußerungen sind nicht eingegangen.

Nach Aufstellung des Entwurfes erfolgt nunmehr die Billigung durch den Stadtrat Zittau und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

# Inhalt

<b>INHALT</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS</b>	<b>5</b>
1.1 Handlungsbedarf	5
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1 Lage des Plangebietes	6
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Übergeordnete Planungen	8
2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen	8
2.3.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien	8
2.3.3 Flächennutzungsplanung	8
2.4 Städtebauliche Struktur (Bestand)	9
2.5 Bauliche Nutzung des Plangebietes (Bestand)	10
2.5.1 Nutzungsstruktur	10
2.5.2 Geschichtliche Entwicklung	11
2.5.3 Fotodokumentation Bestand 2020	12
2.6 Erschließung	13
2.6.1 Verkehrserschließung	13
2.6.2 Ver- und Entsorgung	14
2.7 Untersuchungsrelevante Umweltbelange	16
2.8 Altlasten	16
2.9 Natur und Umwelt	16
2.9.1 Naturraum und Topografie	16
2.9.2 Geologie und Boden	17
2.9.3 Hydrologischen Verhältnisse	17
2.9.4 Klima	19
2.9.5 Flora und Fauna	19
2.9.6 Naturschutz	19
2.9.7 Altbergbau	19
2.9.8 Natürliche Radioaktivität	19
<b>3. PLANUNGSZIELE</b>	<b>21</b>
3.1 Ziel der Gebietsentwicklung	21
3.1.1 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete	21
3.1.2 Mischgebiet	21
3.1.3 Öffentliche Verkehrserschließung	22
3.1.4 Immissionsschutz	22
3.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	23
<b>4. PLANUNGSINHALT</b>	<b>24</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	24
4.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	24
4.1.2 Gewerbegebiete GE1 bis GE4 (§ 8 BauNVO)	24
4.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE5 (§ 8 BauNVO)	26
4.2 Maß der baulichen Nutzung	27
4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen	27
4.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	28
4.3 Erschließung	29
4.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen	29
4.3.2 Ver- und Entsorgung	29
4.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	30
4.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
4.4.2 Boden und Wasser	31

---

4.4.3	Festsetzung zu Erhaltung von Bepflanzungen	31
4.5	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	31
4.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	32
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
4.8	Umweltprüfung	32
4.9	Hinweise	33
4.9.1	Bodenschutz	33
4.9.2	Radioaktivität	33
4.9.3	Gewässerschutz	33
<b>5.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>ANHÄNGE</b>	<b>39</b>

## **1. Planungsanlass**

### **1.1 Handlungsbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine innerörtliche Brachfläche im westlichen Zittauer Stadtgebiet. Auf den Flächen war das ehemalige Zittauer Federnwerk, 1910 gegründet, bis 1994 in Betrieb. In den Jahren 2003 - 2004 wurde die Bebauung abgerissen und mit dem Ziel einer nachfolgenden neuen gewerblichen Nutzung als Altlastenstandort saniert. Seit nunmehr fast 20 Jahren liegt die Fläche brach, weitere bauliche Anlagen, die an des ehemalige Betriebsgelände des Federnwerkes angrenzen, stehen ungenutzt und verfallen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, verfügt aber über keine innere verkehrstechnische Erschließung und eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist nur eingeschränkt möglich. Außerdem besteht hinsichtlich der Nachbarschaft zur schutzwürdigen Bebauung entlang der Blumenstraße im Westen und Graf-Yorck-Straße im Osten immissionsschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf.

Auf Grund mangelnden Ansiedlungsinteresses hat bisher keine Überplanung des Gebietes stattgefunden.

Im Jahr 2019 ist auf einer östlichen Teilgebietsfläche eine erste Neuansiedlung eines Tief- und Landschaftsbauunternehmens gelungen, welches jedoch zunächst die Grundstücksfläche nur eingeschränkt nutzt. Um die Flächen im Gebiet gesamtheitlich zu entwickeln und die komplette Brachfläche städtebaulich geordnet wieder nutzbar zu machen, hat die Stadt Zittau entschieden, einen Bebauungsplan aufzustellen und das Gebiet mit einer inneren Erschließungsstraße aufzuwerten.

Somit soll der Bedarf an Gewerbeflächen als Grundlage einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt gedeckt werden können. Die Stadt verfügt über weitere Gewerbegebiete, die mit 75% nahezu ausgelastet sind. Eine zunehmende Nachfrage von Unternehmen zu möglichen Entwicklungsflächen begründen den Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für eine zukunftsfähige Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft in der Stadt Zittau als Mittelzentrum. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau als Gewerbe und Mischgebietsfläche dargestellt. Auch im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Zittau SeKo 2011 wird an dem Gewerbebestandort festgehalten. Die Sicherung als Gewerbebestandort auf einer Brachenfläche entspricht somit dem städtebaulichen Ziel der Stadtentwicklung und dient dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet an der Gemarkungsgrenze Zittau / Pethau zwischen Neusalzaer Straße (Bundesstraße 96) im Norden und der Äußeren Weberstraße/ Hauptstraße (Staatsstraße 137) im Süden. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Staatsstraße S137 aus.



Abb: 1 Lage im Stadtgebiet, Kartengrundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022

#### RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 10.10.2022



sachsen.de  
**RAPIS**  
Bauleitplanung und Informationssystem

Funkdaten: Digitalisierungsprogramm (DIPROK 18/2022), Landesbetrieb Sachsen  
Geobasisdaten: © 2022 GeoSN, © 2022 GeoSN, © 2022 GeoSN  
Geobasisdaten: © 2022 GeoSN, © 2022 GeoSN, © 2022 GeoSN  
© 2022 v. GeoSN (Sachsen) (GeoSN 2022) (GeoSN 2022)

1:5.000  
0 100 200  
Meter

Abb: 2 Gebietsübersicht, Quelle RAPIS Sachsen, Kartengrundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,91 ha der Gemarkungen Zittau und Pethau. Ein Großteil der Fläche liegt als ehemalige Industriefläche derzeit brach.



Abb: 3 Geltungsbereich Quelle Stadtverwaltung Zittau, bearbeitet, Kartengrundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1504/c, 1504/5, 1504/11, 1504/14, 1504/15, 1504/16, 1504/21, 1504/23, 1504/24, 2141/2, Teilfläche von 1504/9 und Teilfläche Gemarkung Zittau sowie die Flurstücke 44, 45, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/7, 47/8 und Teilfläche von 50 Gemarkung Pethau.

Westlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung der Blumenstraße an. Südlich der industriellen Brachflächen schließt eine Mischbebauung zur Äußeren Weberstraße / Hauptstraße Pethau an. Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung als Blockbebauung an der Graf-Yorck- Straße und Randstraße. Südöstlich grenzt eine gemischte Nutzung innerhalb ehemaliger Betriebsanlagen an.

Derzeit befinden sich rund 55% der Flächen des Geltungsbereichs im Eigentum der Stadt Zittau, weitere 6% sollen erworben werden.

## 2.3 Übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Einklang mit den Grundsätzen 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes erfolgt die geplante Festsetzung neuer gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Mit der Wiedernutzung von brachliegenden Flächen des ehemaligen Federnwerkes wird dem Ziel Z 2.2.1.7 des LEP entsprochen. Demnach sind „... brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.“<sup>1</sup>

### 2.3.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird dem Geltungsbereich keine besondere raumplanerische Funktion zugewiesen. Die Stadt Zittau nimmt als Mittelzentrum die Funktion Zentraler Orte für die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung ein und hat somit auch die Verantwortung für die Schaffung von entwicklungsfähigen Wirtschaftsstandorten.

### 2.3.3 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist das Plangebiet als gewerbliche Nutzfläche dargestellt. Die geplante Gewerbe- und Mischgebietsnutzung entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Zittau.

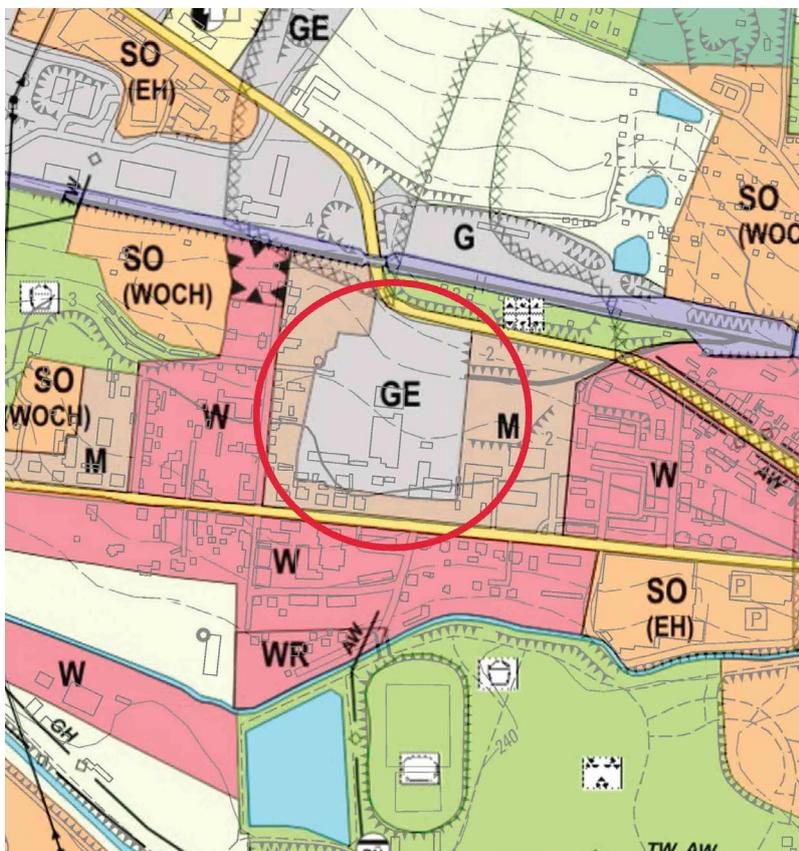


Abb: 4 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Zittau (bearbeitet)  
Quelle: Stadtverwaltung Zittau 2020

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

## 2.4 Städtebauliche Struktur (Bestand)

Der Geltungsbereich und das städtebauliche Umfeld sind durch die ursprüngliche gewerbliche Hallenbebauung und eine Mischgebiets typische Bebauung geprägt. Große Teile der ehemaligen Betriebsanlagen sind abgebrochen worden. Die noch vorhandenen Betriebsgebäude im Geltungsbereich sind eingeschossig mit Sattel- oder Sheddächern errichtet. Zur Äußeren Weberstraße Richtung Süden/ Südwesten prägen zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen und z.T. mit unterlagerter gewerblicher Nutzung das Siedlungsbild. Westlich grenzt an das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung entlang der Blumenstraße, die für Wohnzwecke genutzt wird. Die Gebäude weisen i.d.R. Satteldächer auf. Der zentrale Bereich des Plangebietes ist derzeit frei von Bebauung. Eine brachliegende Teilfläche wird wieder neu gewerblich genutzt, dort ist ein eingeschossiger Hallenbau entstanden. Richtung Osten schließt sich eine 3-geschossige Wohnbebauung mit Walmdach als Blockbebauung an. Grundsätzlich ist die städtebauliche Struktur als inhomogen zu beschreiben. Dominante Bebauung ragen nicht heraus. Im Plangebiet existiert keine regelmäßige Quartiersrandbebauung.



Abb: 5 Bauungsstruktur Dachform (Walm-, Sattel, Flach- Sheddach) und Geschossigkeit  
Kartengrundlage: Stadtverwaltung Zittau 2020

Im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße (Pethau) / Äußere Weberstraße prägend. Mit leichten Vor- und Rücksprüngen wird eine klare Raumbildung des Straßenraumes durch die Bebauung erzeugt.



Abb: 6 Bebauungsstruktur  
Kartengrundlage: Stadtverwaltung Zittau 2020

## 2.5 Bauliche Nutzung des Plangebietes (Bestand)

### 2.5.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst gewerblich genutzte Anlagen (dunkelgrau) im Bereich des ehemaligen Federwerkes, einen Hallenneubau eines Tief- und Landschaftsbauunternehmens auf der Brachfläche (dunkelgrau) und schließt eine gemischt genutzte Bebauung (braun) und Wohnbebauung (hellgrau) an der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße ein. Die Böschungsbereich zur Neusalzaer Straße im Norden sind nicht baulich genutzt.



Abb: 7 Lageplan vorhandene Nutzungsstruktur  
Kartengrundlage: Stadtverwaltung Zittau 2020

## 2.5.2 Geschichtliche Entwicklung

Das Plangebiet hat eine langjährige Tradition als Industriestandort.

In den Jahren 1908-09 ließ der Olbersdorfer Max Weber auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei, Äußere Weberstraße 86, ein Federwerk errichten, um Automobil- und Waggonfedern herzustellen. In den beiden Weltkriegen arbeitete das Werk für die Rüstungsindustrie und war auch von der Weltwirtschaftskrise nicht betroffen. Im Jahr 1946 wurde Weber als einer der ersten enteignet, der Betrieb wurde für den Waggonbau der Deutschen Reichsbahn und der sowjetischen Staatsbahn weitergeführt und wurde schnell zu einem Schwerpunktbetrieb des Waggon- und Fahrzeugbaus. Der „VEB Federwerk Zittau“ war mit 300 Mitarbeitern Alleinhersteller von starken Druckfedern im sog. „Ostblock“. Nach der Errichtung einer großen Wickelfeder- und einer Ringfederhalle konnten mit Hilfe Chinesischer Arbeitskräfte, für die auf dem angrenzenden Grundstück Äußere Weberstraße 84 ein Wohnheim errichtet wurde (heute Sitz der DRK KV Oberlausitz e.V.), ein Großauftrag für China bearbeitet werden.

Nach der Wende wurde mit einem Mitarbeiterbestand von ca. 70 Beschäftigten bis 1995 weiter produziert, danach wurde der Standort aufgegeben und Teilflächen verkauft. Die leerstehende Substanz ist zunehmend verfallen.

Seitens des Grundstückseigentümers war in Zusammenarbeit mit der Stadt Zittau eine Revitalisierung des Geländes als Gewerbe beabsichtigt. Dazu war ein größtenteils vollständiger Abbruch der noch vorhandenen Gebäudesubstanz einschließlich der Keller mit einer Unterflurenttrümmerung, unter Berücksichtigung der in der Bausubstanz sowie im Untergrund vorhandenen Kontaminationen (überwiegend Mineralölkohlenwasserstoffe), notwendig. Eine Tiefenenttrümmerung erfolgte lediglich in Bereichen, in denen ein Austausch entsorgungsrelevanter Bodenkontaminationen sowie eine Oberflächenregulierung erforderlich waren. Im Zuge einer Neuansiedlung ist daher das Antreffen von Restfundamenten nicht auszuschließen. Der Rückbau der Gebäude und Anlagen und die Sanierung der Altlasten wurde ingenieurtechnisch durch das Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, begleitet und dokumentiert.

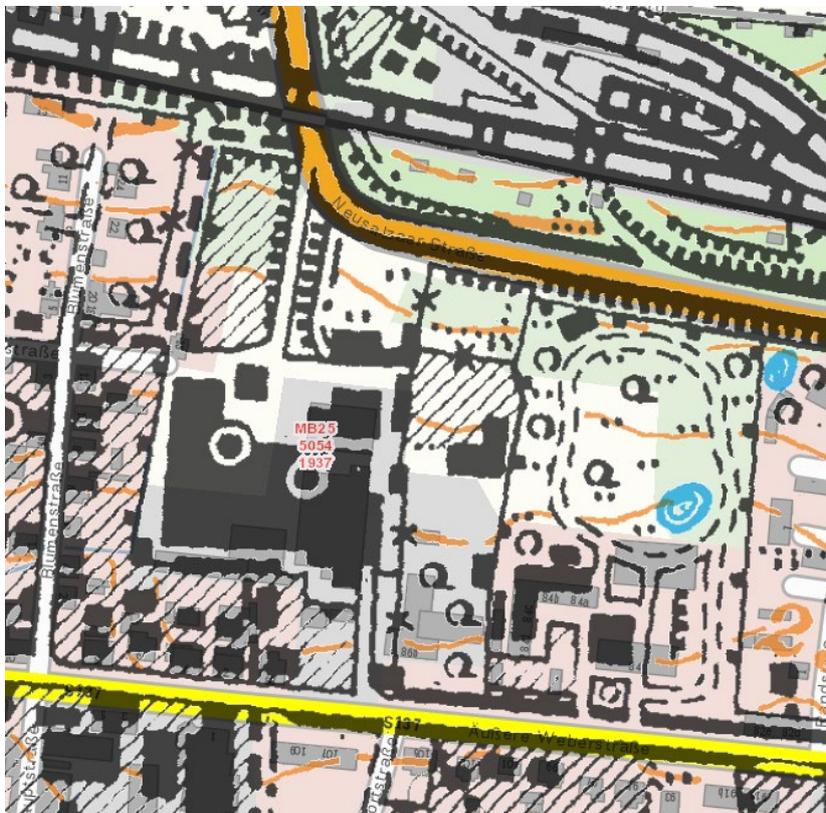


Abb: 8 Lageplan vorhandene Bebauung vor 1945

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020



Abb: 9 Lageplan vorhandene Bebauung 2001

Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2020

### 2.5.3 Fotodokumentation Bestand 2020



Abb: 10 Gewerbefläche Fa. Herwig



Abb: 11 Blick von Norden in das Plangebiet



Abb: 12 Blick Richtung Äußere Weberstraße



Abb: 13 Vorhandene Altbebauung



Abb: 14 Blick aus Richtung Blumenstraße



Abb: 15 Zufahrt zum Plangebiet



Abb: 16 Bebauung Blumenstraße Richtung Norden



Abb: 17 Böschung Richtung Osten (Donnergraben)

## 2.6 Erschließung

### 2.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist als Industrie-Altstandort von der Äußeren Weberstraße Zittau/Hauptstraße Pethau erschlossen worden.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Untersuchungen zur Erschließung des Standortes vorgenommen. Dabei sind Varianten einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße geprüft worden. Die Variante zur Herstellung einer verbindenden öffentlichen Verkehrsfläche zwischen nördlich gelegener Bundesstraße B96 und südlicher Erschließungsstraße Äußere Weberstraße wurde aus wirtschaftlicher Sicht verworfen. Im Interesse eines wirtschaftlichen Mitteleinsatzes und dem Vermarktungsziel der Stadt Zittau, möglichst große zusammenhängende Gewerbeflächen zu generieren, wurde abschließend die Errichtung einer Stichstraße mit Wendeanlage favorisiert.



Abb: 18 vorhandene Zufahrt von der Äußeren Weberstraße

Die vorhandene Zufahrt verläuft teilweise über private Grundstücksflächen. Zur Sicherung der Fahrbahnbreiten in den Einmündungsbereichen und zur Straßenführung der inneren Erschließungsanlagen wurden durch die Stadt Zittau Baulasteintragungen bei den jeweiligen Grundstückseigentümern vorgenommen.

#### 2.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für die bisherige Nutzung mit Einschränkungen erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind von der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße aus hergestellt. Entsprechend der Bedarfe neu anzusiedelnder Unternehmen können Neuanschlüsse oder Erweiterungen erforderlich werden. Das im Plangebiet neu angesiedelte Unternehmen auf den GE1/GE2 Flächen wird von den Versorgungsleitungen Graf-Yorck-Straße aus erschlossen.

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal der Stadt Zittau. Der Mischwasserkanal mündet in den Verbandskanal des AZV Untere Mandau. In den Mischwasserkanal wird auch das abfließende Oberflächenwasser aus nördlich gelegenen Siedlungsflächen eingeleitet. Um eine Überlastung des Kanalsystems bei Starkregenereignissen zu vermeiden, wurde in den zurückliegenden Jahren das vorhandene Überlaufbauwerk RÜ2, von welchem überschüssiges Regenwasser in die Mandau abgeleitet wird, erneuert. Eine Anbindung des Plangebietes an den Mischwasserkanal wurde bei der Erneuerung des Drosselbauwerkes bereits berücksichtigt. Auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt Zittau wurde für die Einleitmenge des Niederschlagswassers eine Grundflächenzahl von 0,7 angenommen, die in der Überplanung des Gebietes zu berücksichtigen ist.

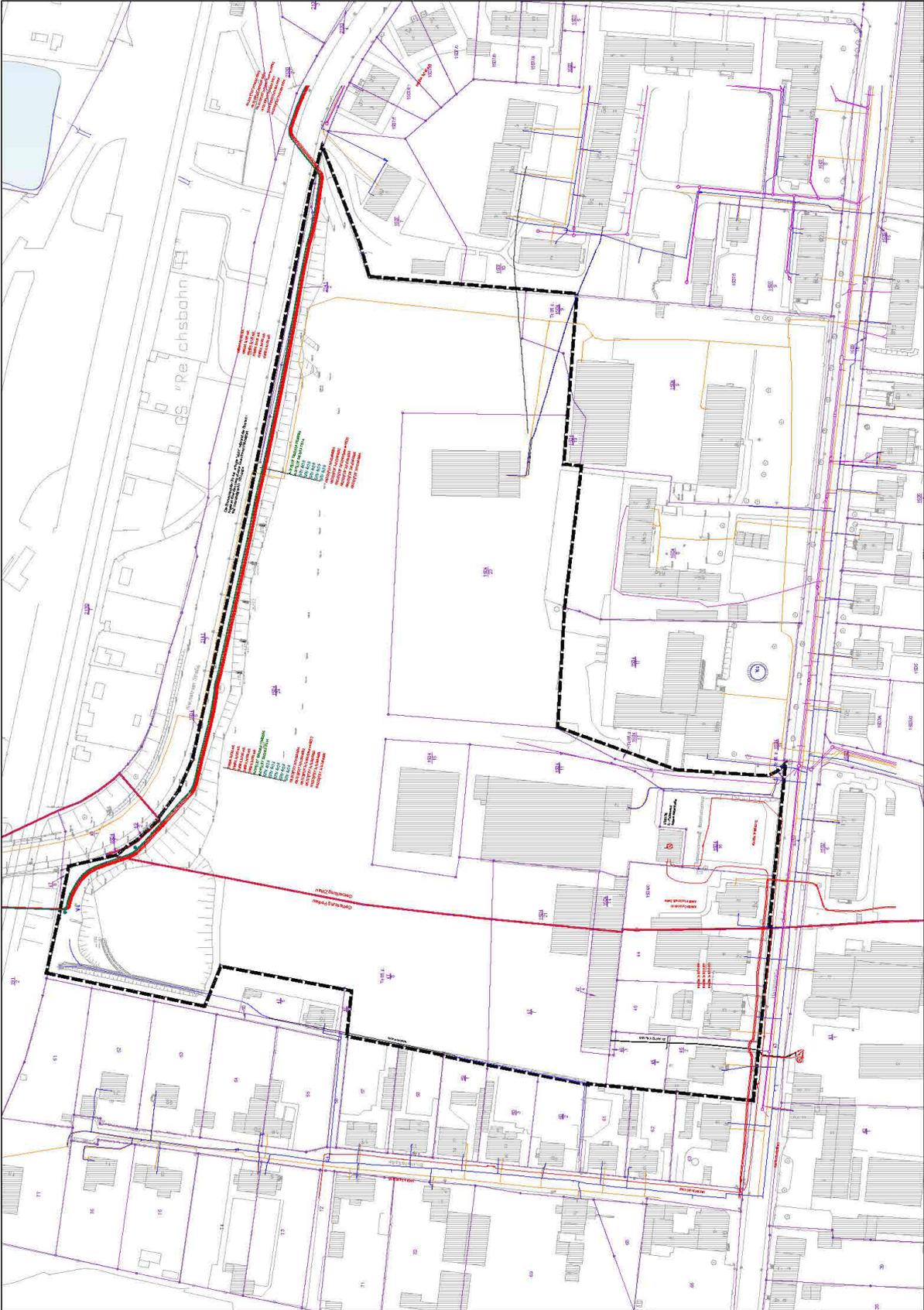


Abb: 19 Medienbestandsplan

## 2.7 Untersuchungsrelevante Umweltbelange

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Zittau die Anwendung des nach § 13a BauGB möglichen beschleunigten Verfahrens geprüft. Da das Plangebiet eine überbaubare Grundstücksfläche von 20.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich übersteigen wird, aber 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls<sup>2</sup> vorgenommen. Das Ingenieurbüro IDU IT+Umwelt GmbH, Zittau, hat in der Untersuchung der Umweltauswirkungen festgestellt, dass die Bauleitplanung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Bewertungskriterien, die an oder über der Erheblichkeitsgrenze bei der Betrachtung der Schutzgüter liegen, wurden nicht erreicht. Das Vorhaben konnte unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter zusammenfassend als neutral und damit als umweltverträglich eingestuft werden.

## 2.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Altstandort, der im Altlastenkataster als „belassen“ geführt wird. In den Jahren 2003-2004 wurden auf dem Gelände des ehemaligen Federnwerkes der Abbruch der baulichen Anlagen und eine Altlastensanierung mit dem Ziel einer weiteren gewerblichen Nutzung vorgenommen.

„Das Rückbauvorhaben wurde entsprechend der genehmigten Planung realisiert. Insgesamt wurden ca. 100.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum abgerissen, 18.845 t mineralisches Abbruchmaterial auf dem Gelände verwertet und 13.542 t überwiegend mineralölbelastetes Abbruchmaterial abtransportiert und entsorgt. Prinzipiell war es nicht vorgesehen alle tiefgründigen Fundamente im Abbruchfeld zu entfernen. Eine Tiefenenttrümmerung erfolgte lediglich in Bereichen, in denen ein Austausch entsorgungsrelevanter Bodenkontaminationen sowie eine Oberflächenregulierung erforderlich waren. Im Zuge einer Neuansiedlung ist daher das Antreffen von Restfundamenten nicht auszuschließen.

Mit dem Abbruchvorhaben war auch eine weitestgehende Beseitigung entsorgungsrelevanter Bodenkontaminationen, insbesondere durch Mineralöl, vorgesehen. Insgesamt wurden 7.382 t Boden abtransportiert und entsorgt. Ziel der Bodenaustauschmaßnahme war eine weitestgehende Beseitigung oberflächennaher und deutlich erhöhter Bodenkontaminationen. Restkontaminationen, die auch den festgelegten Sanierungszielwert von MKW = 1000 mg/kg TS überschreiten, sind daher nicht auszuschließen.“<sup>3</sup>

## 2.9 Natur und Umwelt

### 2.9.1 Naturraum und Topografie

Naturräumlich wird das Plangebiet nach MANNFELD & RICHTER (1995) in den Bereich der Östlichen Oberlausitz (Untereinheit „Zittauer Becken“) eingeordnet.

Das Plangebiet weist eine Hanglage nach Süden auf. Nach einem steileren Böschungsbereich von der nördlich gelegenen Neusalzaer Straße aus verläuft die Neigung von 258,17 ü NHN bis 248,80 ü NHN Richtung Süden an die Äußere Weberstraße.

---

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht für eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB, IDU IT +Umwelt GmbH, Zittau, 16.04.2020

<sup>3</sup> Dokumentation der Brachensanierung; Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 2004

## 2.9.2 Geologie und Boden<sup>4</sup>

### Regionale Geologie

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch am Westrand des Zittauer Beckens, als Teil der Nordböhmischen Senkungszone. Hier wurden im Tertiär während der tektonisch bedingten Absenkung des Gebietes mächtige Sedimentfolgen abgelagert. Diese miozänen Lockergesteine schließen Braunkohlen ein, welche Gegenstand eines umfangreichen über- und untertägigen Bergbaus waren und z.T. noch sind. Die tertiären Sedimente werden von lückenhaften quartären Bildungen überlagert. Bedingt durch die Schubkraft der Eisvorstöße kam es im Pleistozän zu Verformungen der abgelagerten Lockergesteine.

Die Auflage des natürlichen Schichtenprofils wird von einer anthropogenen Auffülle eingenommen. Dabei handelt es sich überwiegend um schluffig bis stark schluffige- sandige Kiese durchsetzt mit wechselnden Bauschuttanteilen.

### Plangebiet

Für das Gebiet liegen eine Anzahl von Altlastenuntersuchungen vor. Danach stehen im Bereich des Betriebsgeländes bis zu 100 m mächtige tertiäre Sedimente an, die durch die pleistozäne Eisüberformungen flachen Mulden- und Sattelstrukturen vorliegen. Im Bereich der Sättel stehen die tertiären Sedimente oberflächennah an, während in den Mulden pleistozäne Sedimente mit bis zu 10 Mächtigkeit erkundet wurden.

Teufe [m u. GOK]	Mächtigkeit [m]	Petrografische Beschreibung	Stratigrafische Zuordnung
0 bis 2,4 (4 bis 6)	0 - 2,4 0 - 2,0	Lößlehm (Schluff, teilw. steiriiiq)	Weichsel
2,4 (0) - 11	0 - 5 (8)	Geschiebelehm (Schluff, tonig, teilweise sandig)	Elster 1 und 2
11 (0) bis > 100	> 100	Braunkohle/Ton-Wechselagerung, Zittauer Schichten C	Untermiozän
ab> 100		Granodiorit	Proterozoikum

Abb: 20 Geologisches Normalprofil<sup>5</sup>

Weitergehende Angaben zu den bekannt gewordenen Bodenverhältnissen sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

## 2.9.3 Hydrologischen Verhältnisse<sup>6</sup>

### Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet. Westlich des Plangebietes verläuft der „Donnergraben“ der als Fließgewässer insbesondere das Niederschlagswasser der nördlich gelegenen Ackerflächen (Kummersberg) abführt und bei Extremwetterereignissen zu Überflutungen im Bereich der Grundstücke an der Blumenstraße führen kann. Im östlichen Plangebietsteil verläuft ein verrohrter Graben von den Kummersberger Teichen. Die genaue Lage ist nicht bekannt.

### Niederschlagswasser

Die Ableitung des derzeit anfallenden überschüssigen Niederschlagswassers der im Plangebiet anzutreffenden Versiegelungsflächen erfolgt im über die vorhandene Mischwasserleitung. Grundlage für die Ableitung bildet der 2005-2006 erarbeitete Generalentwässerungsplan der Stadt Zittau. Der Mischwasserkanal mündet in ein Überlaufbauwerk RÜ2, das bereits vor 1990 errichtet

<sup>4</sup> Geotechnischer Bericht, CWH Ingenieurgesellschaft mbH Dresden, 2009

<sup>5</sup> Dokumentation der Brachensanierung; Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dresden, 2004

<sup>6</sup> Geotechnischer Bericht, CWH Ingenieurgesellschaft mbH Dresden, 2009

wurde. Der Überlauf wird in die Mandau geführt. Das „alte“ Wasserrechte wurde zum 15.12.2004 beim damaligen Regierungspräsidium Dresden angezeigt. Im Jahr 2007 erfolgte eine Erneuerung des Regenüberlaufbauwerkes auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung vom 14.02.2007.

Nördlich der an das Plangebiet angrenzenden Neusalzaer Straße befinden sich erosionsgefährdete Abflussbahnen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei Starkregenereignissen wird das Oberflächenwasser über die Straßenverkehrsfläche und den Donnergraben z.T. auf das Plangebiet abgeleitet.

Während der Starkregenereignisse 2013/2014 wurden die Bundesstraße B96 und angrenzender Grundstücke durch wild abfließendes Oberflächenwasser und Schlamm von landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Oderwitzer Straße überflutet.

Die Stadt Zittau hat im Jahr 2014 einen Masterplan<sup>7</sup> zur Anpassung an klimawandelbedingte Starkregenereignisse erarbeiten lassen.

Im Ergebnis der Analyse wurden folgenden u.a. Konfliktpunkte festgestellt:

- *Bundesstraße B96 stellt ein Abflusshindernis für „wild abfließendes Wasser“ dar, natürliche Abflussbahnen im Bereich des GE Pethau und Durchlässe Bahndamm verbaut,*
- *Überlastung der Regenkanalisation entlang der B96, Wasseraustritt bei Starkregen im Bereich der „Oderwitzer Straße“*
- *„Wild abfließendes Wasser“ auf der B96 vom EZG 2, EZG „Donnergraben“*
- *Landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Ackerflächen mit sehr hoher Erosionsgefahr (Erosionsgefährdungsklassen 6+7)*
- *Straßengraben oberhalb B96 fehlt*
- *Wasser- und Schlammeintrag, Schlammakkumulation unterhalb Bahnunterführung*
- *Donnergraben teilweise verrohrt und überbaut, unzureichende Entwässerungsleistung,*
- *Ausschüttung des Regenkanals unterhalb des Bahndamms mit Erdbecken unzureichend gesichert, Gefahr von Auskolkungen*

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden nachfolgende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen empfohlen:

Siedlungsentwässerung / Infrastrukturmaßnahmen

- Bau eines Regenrückhaltebeckens oberhalb „Oderwitzer Straße“
- Planung / Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen für das GE Pethau / Donnergraben (Anlegen eines Entwässerungsgrabens B96 mit Anbindung an den Donnergraben, RRB „Donnergraben“)
- Erosionsschutz landwirtschaftliche Flächen
- Konservierende Bodenbearbeitung
- dauerhafte Begrünung erosionsgefährdeter Abflussbahnen
- Schlagteilung z.B. durch Wege, Hecken, Wald
- Schlammberäumung / Unterhaltung Abfanggräben und Regenrückhaltebecken nach Errichtung

Sämtlich erforderliche und empfohlene Maßnahmen aus dem Masterplan zur Sicherung des Plangebietes und angrenzender Grundstücke an der Blumenstraße sind nur außerhalb des Plangebietes wirkungsvoll umzusetzen. Die Stadt Zittau prüft die die Möglichkeiten der Umsetzung insbesondere hinsichtlich der finanziellen Beteiligung der verantwortlichen Verursacher.

---

<sup>7</sup> Masterplan Anpassung an klimawandelbedingte Starkregenereignisse in Zittau, GFI Grundwasser-Consulting-Institut GmbH Dresden, 30.08.2019

Auch die Straßenentwässerung der Bundesstraße (Neusalzaer Straße) wird über offene Ausläufe in das Plangebiet geführt. Sie münden in einer Grünfläche, auf der das anfallende Wasser oberflächlich versickern kann.

#### Grundwasser:

Im Untersuchungsbereich des Plangebietes wurden gem. Angaben aus dem Geotechnischen Bericht von 2009 bei den Baugrunderkundungen kein Grundwasser angetroffen.

#### 2.9.4 Klima

Das Plangebiet wird dem Ostdeutschen Binnenklima zugeordnet und zählt zum Görlitz-Zittauer Niederschlagsbezirk. Die Jahresschwankungen der Monatsmitteltemperaturen gehören zu den größten Deutschlands. So liegen die jährlichen Temperaturschwankungen um 19,3 °C. Warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und relativ kalte Winter zeichnen dieses Gebiet aus. Die Niederschläge sind mit Werten um 600 mm für das Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas auffallend hoch. Der niederschlagreichste Monat ist der Juli.

Die Flächen des Plangebietes besitzen keine lufthygienische Ausgleichsfunktion in Bezug zur Ortslage.

#### 2.9.5 Flora und Fauna

##### Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes

Die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes wäre ein Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald.

Der größte Teil des Plangebietes ist als dichtes Siedlungsgebiet dargestellt.

##### Flora

Im Bereich des Plangebietes sind keine Biotopie anzutreffen, welche als Lebensraum der Flora und Fauna dienen. Ein Großteil der Flächen unterliegt einer starken anthropogenen Beeinflussung, welche von der jetzigen und ehemaligen Nutzungsform hergeleitet werden kann. Teilbereiche haben sich sukzessiv entwickelt.

#### 2.9.6 Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil des ökologischen Verbundsystems und regionaler Grünzüge in der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet, welches teilweise stark devastiert ist.

#### 2.9.7 Altbergbau

Altbergbauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Ihr Vorkommen kann aufgrund der örtlichen Geologie weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### 2.9.8 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt

von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. (Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft: 300 Bq/m<sup>3</sup>)

Eine Bewertung des Plangebietes hinsichtlich durch das geplante Vorhaben verursachter Eingriffe erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Anhang zur Begründung.

### 3. Planungsziele

#### 3.1 Ziel der Gebietsentwicklung

Grundsätzliche Zielaussage für den Bauleitplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen auf einer ehemaligen Industriebrache.

##### 3.1.1 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

Grundlegendes Ziel der Bauleitplanung ist die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten zur Sicherung der Entwicklungsbedarfe ansässiger Unternehmen und im Interesse eine zukunftsorientierten Angebotsplanung zur Ansiedlung neuer Unternehmen. Dabei sind die Anforderungen der Ansiedlungsinteressenten mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes und dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen in Einklang zu bringen. Entlang der westlich verlaufenden Blumenstraße sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, ebenso östlich des Plangebietes an der Graf-Yorck-Straße / Randstraße. Traditionell haben sich die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des ehemaligen Federnwerkes angesiedelt. Der Konflikt der Belästigung durch Nachbarschaftsnutzungen ist von jeher vorhanden. Mit dem Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung dahingehend geordnet werden, dass durch Neuansiedlungen keine unzumutbaren Belästigungen des Wohnens hervorgerufen werden.

Aus diesem Erfordernis heraus werden insbesondere hinsichtlich der zulässigen Emissionen in den gewerblich genutzten Gebieten Nutzungseinschränkungen der Obergrenzen für Lärmemissionen durch die Festsetzung zulässiger flächenbezogener Emissionskontingente getroffen. Das führt dazu, dass gewerbliche Nutzungen nur unter der Bedingung der Einhaltung der Emissionskontingente zugelassen werden können.

Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden des Weiteren dahingehend getroffen, dass Betriebe und Anlagen, die eine besondere Verkehrsintensität verursachen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden. Eine horizontale Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Störgrad wird auch dahingehend erreicht, dass in den an die Wohnnutzung angrenzenden Gebiete zur Blumenstraße GEe5 auch Lagerplätze ausgeschlossen werden, die einen Transportverkehr, der nicht durch bauliche Anlagen geschützt ist, verursachen. Die Hauptnutzung „Gewerbegebiet“ wird damit nicht ausgeschlossen, der Gebietscharakter „Gewerbegebiet“ bleibt gewahrt, wird aber einer differenzierten Regelung gemäß §1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 2 BauNVO unterworfen.

Die Stadt Zittau verfügt im Stadtgebiet über weitere Gewerbegebiete, die diesen Nutzungsbeschränkungen nicht unterliegen (Industrie- und Gewerbegebiet Weinau). Die Stadt macht damit von der Möglichkeit einer gebietsüberschreitenden Nutzungseinschränkung für eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch.

##### 3.1.2 Mischgebiet

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzungen in der Gemengelage entlang der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße wurde auch im Bebauungsplan für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene Wohnnutzung rechtfertigt es nicht, für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festzusetzen und damit das Wohnen allgemein nicht zuzulassen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich zu sichern. Hinsichtlich der Zulässigkeit des Wohnens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erfordert dies allerdings die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, da die für das Wohnen im Mischgebiet geltenden Orientierungswerte für Schallimmissionen durch den Verkehrslärm der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße erheblich überschritten werden. Sofern bei Neubebauungen entlang der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße Wohnnutzungen errichtet werden, sind

demzufolge Anforderungen an den Schalldämmwert der Außenbauteile zur Straße einzuhalten, um gesunde Wohnverhältnisse im Mischgebiet nicht zu gefährden.

### 3.1.3 Öffentliche Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbe- und Mischgebiet wird von der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße aus erschlossen. Die Zufahrt in das Gebiet ist vorhanden. Um einen fließenden Verkehr zu gewährleisten, wurden für die von der Überplanung mit öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche durch die Stadt Zittau mit den jeweiligen Grundstückseigentümers Vereinbarungen zur Baulasteintragung getroffen.

Die neu geplante innere Erschließungsanlage wird bis zu einer Wendeanlage geführt, für die im Interesse eines wirtschaftlichen Finanzmitteleinsatzes durch die Stadt Zittau ein minimal erforderlicher Flächenbedarf vorgehalten wird. Die Wendeanlage dient auch der Nutzung von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Rettungsfahrzeugen. Neben dem bereits angesiedelten Unternehmen auf dem Flurstück 1504/23 plant die Stadt Zittau nach Erwerb eines weiteren Grundstückes die zusammenhängende Nutzung der nord-westlichen Grundstücksflächen. Somit wird eine durchgehende innere Erschließung des Gebietes, verlaufend von der Neusalzaer Straße bis zur Äußeren Weberstraße nicht erforderlich.

### 3.1.4 Immissionsschutz

Auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens der IDU GmbH werden im B-Plan entsprechende Festsetzungen getroffen, um Emissionen einzuschränken und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und zur Nachbarschaft hin weitestgehend zu vermeiden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich westlich die schutzwürdige Wohnbebauung an der Blumenstraße und östlich gelegen die Wohnbebauung an der Graf-Yorck-Straße.

Die Gewerbeflächen im Plangebiet wurden in einzelne Bereiche gegliedert, in denen maximal zulässige Emissionskontingente bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt wurden. Entscheidend für die Höhe der zulässigen Kontingente sind zum einen der Abstand der schutzwürdigen Nutzungen und zum anderen die Flächengröße. Bei der Umsetzung von geplanten Vorhaben ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Die am Immissionsort anfallenden Lärmbelastungen sind dabei stark von der Anordnung baulicher Anlagen und Emissionsrichtungen abhängig.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung von schutzbedürftigen Räumen entlang der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Vor Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden zunächst städtebauliche Maßnahmen zur Konfliktlösung geprüft. Neben Lärmschutzwänden oder -wällen, die jedoch in der vorhandenen städtischen Situation nicht integrierbar sind, kommt hierfür vor allem die Schaffung lärmrobuster Baustrukturen in Frage. Auf Grund der vorhandenen Strukturen und des geringen Abstandes zur Verkehrsfläche im Bestand sind auch Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen, die neue andere Baustrukturen erfordern würden, nicht zweckmäßig. Ziel ist es, vorhandene Bebauungen zu erhalten und private Nutzungsinteressen zur Gebäudeerhaltung in diesen Bereichen zu schützen. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegeben.

### 3.1.5 Grünordnerische Festsetzungen <sup>8</sup>

Mit grünordnerischen Festsetzungen soll die Erhaltung vorhandener Anpflanzungsflächen mit standortheimischer Begrünung innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Da eine effektive Auslastung der GE- Flächen größere Grünbereiche innerhalb des Plangebietes ausschließt, wird besonders in den Randbereichen eine Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen bevorzugt.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen, die die bei der Umsetzung der Bauleitplanung entstehenden Eingriffe kompensieren. Dazu gehören Maßnahmen im Bereich des Donnergrabens und die Aufwertung von Anpflanzungsflächen. Ziel der Bauleitplanung ist es, entstandene Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig auszugleichen. Dabei wird berücksichtigt, dass das Plangebiet bereits durch eine industrielle Vornutzung geprägt wurde.

---

<sup>8</sup> Siehe Anhang Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung

## 4. Planungsinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sollen, seiner Gebietswesensart entsprechend, das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander zugelassen werden. Wechselseitige Verträglichkeit und Rücksichtnahme sind geboten.

Um die Nutzung und Bebauung des Gebietes städtebaulich zu steuern, wurden gemäß der erfassten Bestandsnutzungen im Plangebiet und dem näheren Umfeld die örtlichen Verhältnisse bewertet und danach der Katalog der zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO auf der Grundlage des §1 BauNVO Abs. 5-9 angepasst. Dies geschieht auch insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe des Mischgebietes.

Zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (4) Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (5) Sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- (1) Gartenbaubetriebe,
- (2) Tankstellen,
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in allen Teilen des Gebietes
- (4) Einzelhandelsbetriebe

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind auf Grund der geringen Größe des Gebietes und da ein zusätzlicher Verkehrsstrom vermieden werden soll, ausgeschlossen. Für die Nutzung durch Gartenbaubetriebe bestehen hinsichtlich der Vorbelastungen durch Altlasten und der Bodenverhältnisse Bedenken, sie werden ebenfalls ausgeschlossen. Auch für andere zulässige Nutzungen bestehen nur eingeschränkt Ansiedlungsmöglichkeiten, sie sollen jedoch auf Grund einer zukünftigen Umnutzung oder Neubebauung vorhandener Wohngrundstücke nicht ausgeschlossen werden. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Zulässigkeit von Vorhaben bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB, wie sie ohne Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Einfügens in den Bestand nach § 15 BauNVO erfolgen würde.

#### 4.1.2 Gewerbegebiete GE1 bis GE4 (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Außerdem hat die Ansiedlung von produzierendem oder handwerklichem Dienstleistungsgewerbe Vorrang. Für diese Nutzungen sollen im Geltungsbereich Flächen vorrangig zur Verfügung gestellt werden, um den zukünftigen Flächenbedarf zu decken.

Zulässig sind:

- (1) nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Anlagen, Nutzungen aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (2) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden („Werksverkauf“), wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Sachdienstleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Satz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Unzulässig sind:

- (1) Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden sowie Betriebe und Anlagen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da ein zusätzlicher Verkehrsstrom vermieden werden soll. Das Gebiet ist für die Ansiedlung derartiger Nutzungen auf Grund der eingeschränkten Gebietsgröße, der beschränkten Zufahrtsmöglichkeit (Sackgasse) und dem erreichten Sanierungsergebnis der Altlastensanierung wenig geeignet. Die Stadt Zittau sieht für derartige Nutzungen an andere Stelle ausreichend Flächenpotential vorhanden. Gemäß BauNVO sind betriebsinterne Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind, zugelassen.

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens <sup>9</sup>Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente getroffen und damit Geräuschbelastungen beschränkt. Die zulässigen Emissionen richten sich nach den zulässigen Immissionen bzw. Immissionswertanteilen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft. Die Emissionskontingente  $L_{E,K,i}$  werden auf Grundlage der DIN 45691 ermittelt und als Pegel der Schalleistung, die bei angenommener gleichmäßiger Verteilung auf den Teilflächen  $i$ , bei ungehinderter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens abgestrahlt werden darf. Das Kontingent wird als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Unzulässig sind:

- (2) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.2.1, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

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

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche S [m <sup>2</sup> ]	$L_{E,K, tags}$ [dB]	$L_{E,K, nachts}$ [dB]
GE 1	3.730	65	50
GE 2	5.014	65	50
GE 3	3.591	61	46
GE 4	5.955	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691\*

Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT +Umwelt GmbH Zittau vom 30.09.2022)

<sup>9</sup> Schalltechnisches Gutachten der IDU IT +Umwelt GmbH Zittau vom 30.09.2022

\* liegt zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Zittau vor

Unzulässig sind:

- (3) Im GE1 Gebiet ist die offene Lagerung von Schüttgütern ab einer Menge von 70 Tonnen unzulässig.
- (4) Einzelhandelsbetriebe

Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau im Allgemeinen ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden die mit dem Betrieb in Verbindung stehenden Einrichtungen, sogenannte Fabrikverkäufe oder Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, zugelassen. Ziel der Festsetzung ist der Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Es werden nur solche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen, die keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lassen. Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit soll den im Plangebiet ansässigen oder sich neu ansiedelnden Handwerks- oder anderen produzierenden Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Ein solcher Werksverkauf ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur in Misch- und Gewerbegebieten. Die Festsetzungen entsprechen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau und dem Bebauungsplan.

#### 4.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE5 (§ 8 BauNVO)

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GEE5, in dem nur „*nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*“ zulässig sind, wie sie üblicherweise in einem Mischgebiet anzusiedeln wären, dient der horizontalen Gliederung des Gewerbegebietes nach den Kriterien des allgemeinen Störgrades auf der Grundlage § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO. Damit wird das besondere Schutzbedürfnis der Anwohner Blumenstraße durch die Einschränkung des Zulassungsmaßstabes angemessen berücksichtigt.

Zulässig sind:

- (1) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen, Nutzungen aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (2) Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden („Werksverkauf“), wenn die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Sachdienstleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Satz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Unzulässig sind:

- (1) Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden sowie Betriebe und Anlagen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

(2) Betriebe und Anlagen gem. Punkt 1.2.1, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

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

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche S [m <sup>2</sup> ]	LEK, tags [dB]	LEK, nachts [dB]
G Ee 5	5.219	56	41

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691\* Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 30.09.2022)

\* liegt zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Zittau vor

(3) Einzelhandelsbetriebe

Die Emissionskontingentierung weist gegenüber den übrigen Gewerbegebietsflächen ebenfalls Einschränkungen auf. Dies resultiert aus den geringeren Abständen zur schutzwürdigen Bebauung an der Blumenstraße. Die niedrigeren Emissionskontingente sollen sichern, dass schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Bei der Berechnung wurden Vorbelastungen berücksichtigt.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Vergnügungstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da ein zusätzlicher Verkehrsstrom vermieden werden soll. Das Gebiet ist für die Ansiedlung derartiger Nutzungen auf Grund der eingeschränkten Gebietsgröße, der beschränkten Zufahrtsmöglichkeit (Sackgasse) und dem erreichten Sanierungsergebnis der Altlastensanierung wenig geeignet. Die Stadt Zittau sieht für derartige Nutzungen an andere Stelle ausreichend Flächenpotential vorhanden. Gemäß BauNVO sind betriebsinterne Tankstellen, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind, zugelassen. Mit Hinblick auf einen höheren Störgrad werden Lagerflächen in dem GEe5 Gebiet ausgeschlossen, in den GE1-GE4 Gebieten wären diese zulässig. Das GEe5 Gebiet weist einen sehr geringen Abstand zur Wohnbebauung an der Blumenstraße auf und höhere Belastungen auf Grund eines erhöhten Anfahrtsverkehrs und durch eventuelle Staubbelastungen sollen durch den Ausschluss der Nutzung als Lagerfläche vermieden werden.

Außerdem werden auch im GEe5 Gebiet Einzelhandelsbetriebe auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau ausgeschlossen. Ausnahmsweise werden die mit dem Betrieb in Verbindung stehenden Einrichtungen, sogenannte Fabrikverkäufe oder Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, zugelassen. Die Festsetzungen entsprechen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Mischgebiet an den Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß § 19 BauNVO, um das Gelände maximal nutzen zu können und vorhandene städtebauliche Strukturen angemessen zu berücksichtigen.

In den Gewerbegebieten wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dies resultiert aus einer notwendigen Minimierung der zulässigen Versiegelung der Grundstücksflächen hinsichtlich der möglichen Ableitungsmenge von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser

wird in den Mischwasserkanal eingeleitet, die mögliche Einleitmenge wurde auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt Zittau von 2005/2006 ermittelt. Der Berechnung wurde eine GRZ von 0,7 zu Grunde gelegt. Da auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse und eventuell noch vorhandener Altlasten in nicht sanierten Bereichen eine ausschließliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden soll, hat sich die Stadt Zittau für eine Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl entschieden. Damit kann eine ordnungsgemäße Ableitung anfallenden Niederschlagswassers gesichert werden. Zudem entspricht der Versiegelungsgrad damit auch der Eigenart der näheren Umgebung und sichert im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen einen angemessenen Anteil unversiegelter Flächen und Begrünung des überplanten Bereiches.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich mit Rücksicht auf technologische Erfordernisse an den vorhandenen Bauhöhen im Gebiet orientieren. Bei der Festsetzung der zulässigen Höhen wurden vorhandene Gebäude berücksichtigt und sichergestellt, dass angrenzende Wohnnutzungen an der Blumenstraße nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Auf Grund technologischer Zwänge werden in den Gewerbegebieten auch Überschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht. Damit soll dem technologischen Erfordernis Rechnung getragen werden, ohne grundsätzlich eine flächendeckend hohe Bebauung zuzulassen. Soweit möglich, sollen zulässige Bauhöhen eingehalten werden, ohne die betriebliche Entwicklung der Unternehmen einzuschränken.

Im Mischgebiet wird eine Mindesttraufhöhe der Gebäude zwingend festgesetzt. Die vorhandene Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Äußere Weberstraße / Hauptstraße ist straßenbegleitend zweigeschossig vorhanden. Eine Neubebauung soll sich in dieses Straßenbild harmonisch einfügen. Aus diesem Grund wurde zusätzlich zur Gebäudehöhe auch eine minimal zu erreichende Traufhöhe festgesetzt. Auf Grund der relativ geringen Baukörperabstände im Bestand ist es erforderlich, auch bei einer Neubebauung nach Rückbau diese Mindesttraufhöhe einzuhalten.

#### 4.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt in der Planzeichnung sowohl für Gewerbegebieten als auch Mischgebietsflächen. In der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur der Umgebung soll sich das Bebauungsplangebiet harmonisch einfügen und insbesondere mit Hinblick auf die vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung keine Dominanz durch große Baumassen erzeugen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und entlang der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße durch eine Baulinie festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass das gesamte Plangebiet intensiv genutzt werden kann und zu den Randbereichen, wie die Wohnnutzung an der Blumenstraße, ein Pufferbereich eingehalten wird. Eine städtebauliche Gliederung des Gebietes wird auch durch die zentrale Erschließungsanlage mit Wendehammer erreicht, zu der ein angemessener Abstand der Baugrenzen einzuhalten ist.

Im GE4 Gebiet resultiert die gegliederte Baugrenze aus einer Vereinbarung zur Erschließung des rückwärtigen Flurstückes 1504/14 über Teile des Flurstücks 1504/11. Um die uneingeschränkte Zufahrt zu gewährleisten, ist an dieser Stelle eine Bebauung nicht möglich. Werden im Rahmen einer Nutzungsänderung andere Möglichkeiten der Erschließung hergestellt, könnte von der Baugrenze abgewichen werden. Es liegen keine weiteren städtebaulichen Gründe für die Lage der Baugrenze an der festgesetzten Stelle vor.

Im Mischgebiet dient die Festsetzung der Baugrenze in erster Linie der Sicherung der vorhandenen Bebauung. Die städtebauliche Siedlungsstruktur des Umfeldes rechtfertigt zur öffentlichen Verkehrsfläche Äußere Weberstraße / Hauptstraße die Festsetzung einer zwingend einzuhaltende Baulinie. Wie unter Punkt 2.4 bereits beschrieben, wird der Straßenraum entlang der öffentlichen Verkehrsfläche durch straßenbegleitende Bebauung stark geprägt. Diese Baulinie soll aufgenommen werden, da ein wesentliches Rückspringen diese städtebauliche Struktur im näheren Umfeld des Plangebietes stören würde. Eine Straßenraumbildung würde ohne Bebauung verlorengehen.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll durch eine neue öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage eine innere Erschließung erhalten. Die Verkehrsfläche ist im Hinblick auf den eingeschränkten Nutzungsbedarf durch wenige Anlieger optimiert. Neben einer i.M. 6,00 Meter breiten Verkehrsfläche, die als Mischfläche errichtet werden soll, wird ein einseitiger Funktionsstreifen mit einer Breite von 2,50 Meter zur Leitungsführung vorgehalten, der bei Bedarf auch für den Ausbau eines Gehweges genutzt werden könnte. Die geplante Stichstraße mündet in eine Wendeanlage. Die Flächen dafür werden gemäß den Anforderungen der RAST 06 als Wendeschleife für Lastzüge festgesetzt.

Die Zufahrtsstraße in das Plangebiet wird von der vorhandenen Zufahrt Äußere Weberstraße / Hauptstraße hergestellt. Die für die erforderlichen Durchfahrtsbreiten und Schleppekurven notwendigen Grundstücksflächen wurden durch die Stadt Zittau auf Grundlage von Baulasteintragungen der privaten Grundstückseigentümer gesichert, so dass im Bedarfsfall ein Flächenzugriff zur Errichtung der Verkehrsanlage möglich wird.

### 4.3.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasser

Im Zusammenhang mit der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche sollen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet bedarfsgerecht erneuert werden. Der in dem Zufahrtsbereich bereits vorhandene Mischwasserkanal wird neu errichtet, vorhandene Anbindungen von Gewerbe- und Mischbauflächen werden erhalten. Somit wird auch eine gesicherte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Das Mischwasser wird dem Überlaufbauwerk RÜ2 zugeführt, welches in den zurückliegenden Jahren erneuert wurde. Über das Drosselbauwerk erfolgt die Ableitung in den Verbandskanal. Überschüssiges Wasser wird mit einer vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung in die Mandau eingeleitet.

Der im Plangebiet verlaufende „Donnergraben“, ein z.T. verrohrtes Fließgewässer, wird als Wasserfläche planungsrechtlich festgesetzt.

#### Trinkwasser

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Zittau und ist vollständig erschlossen. Die Gewerbeflächen GE1/GE2 werden aus östlicher Richtung erschlossen, Flächen westlich der Erschließungsstraße und das Mischgebiet von der Äußeren Weberstraße / Hauptstraße aus.

#### Elt- und Fernmeldeleitungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, Erneuerungen von Versorgungsleitung werden bei Erfordernis im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche geführt.

## 4.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

### 4.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden insbesondere hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs und der Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Westlich der Grenze des Gewerbegebietes GEe5 und südlich der GE1 und GE2 Gebiete jeweils zu den angrenzenden Nutzungen getroffen. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft auf den privaten Grundstücken ein Entwässerungsgraben, der Donnergraben, der Oberflächenwasser aus nördlichen Siedlungsbereichen in Richtung Mandau abführt. Die Uferzonen des Fließgewässers sind aus wasserrechtlicher Anforderung von Bebauung freizuhalten und werden deshalb als Grünflächen festgesetzt. Im Bereich des zum Teil verrohrten Grabens ist ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern als Grünfläche zu erhalten, Anpflanzungen werden in diesem Bereich nicht festgesetzt. Diese Festsetzungen resultieren aus dem Sächsischen Wassergesetz, wonach im Bereich von Fließgewässern ein Bewirtschaftungsstreifen freizuhalten ist. Angrenzend daran wird durch eine Anpflanzungsfläche **M3** mit einer Breite von ca. 8 Metern eine Pufferzone zur gewerblichen Nutzung geschaffen und gleichzeitig auch eine Gliederung zur angrenzenden Wohnbebauung an der Blumenstraße erreicht. Die Fläche wird zu einer naturnahen freiwachsenden Hecke entwickelt. Dazu erfolgt die Beräumung von ev. vorhandenen Ablagerungen, Versiegelungen und Verunreinigungen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Anschließend wird eine 3-reihige Hecke neu angelegt. Dafür werden Gehölzarten der Listen „Bäume 2. und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ angepflanzt.

Im nord-westlichen Plangebiet ist eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Grünfläche vorhanden, die durch die Festsetzung **M1** gesichert wird und im Rahmen der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der Bepflanzung so angelegt werden soll, dass ein natürlicher Gewässerverlauf des Donnergrabens hergestellt und die Abflusssituation verbessert werden kann.

Die Fläche wird zu einer seggen- und binsenreichen Nasswiese im Nahbereich des Donnergrabens entwickelt. Zur Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität und Förderung der Vernässung der Gesamtfläche erfolgt eine entsprechende Bodenmodellierung als flache Wiesenmulde. Bei der Ausbildung der Mulde ist der Schutz der unterliegenden Grundstücke vor Überflutung zu beachten. Für die obere Bodenschicht ist bindiges Material einzubauen. Der naturfern ausgebaute Abschnitt des Donnergrabens innerhalb der Fläche wird renaturiert. Die Ausbildung des Fließgewässerlaufs erfolgt als langgestreckte Mulde mit profilierter Sohle mit naturnah mäandrierendem Sohlgraben. Dies kann z.B. durch den Einbau von Störsteinen erreicht werden. Für die Bodenarbeiten ist vorzugsweise vor Ort anstehendes Bodenmaterial zu verwenden. Die Ansaat erfolgt mit einer artenreichen Grünlandmischung für feuchte bis nasse Standorte. Eine Ergänzung mit Arten der Landröhrichte ist möglich. Die Fläche ist extensiv so zu bewirtschaften, dass einer Verbuschung vorgebeugt wird. In den westlichen und südlichen Randbereichen können biotopgerechte standortheimische Gehölze erhalten, gefördert oder neu gepflanzt werden.

Die Anpflanzungsflächen **M2** zwischen GE1 Gebiet und Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes werden zu einer Grünfläche mit wertvollem Gehölzbestand entwickelt.

Dazu erfolgt die Beräumung von ev. vorhandenen Ablagerungen, Versiegelungen und Verunreinigungen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Es erfolgt eine Neupflanzung standortheimischer Bäume. Dazu werden insgesamt mindestens 10 Bäume 1. Ordnung und 20 Bäume 2. oder 3. Ordnung neu gepflanzt und dauerhaft erhalten.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Böschung zur Bundesstraße B96 hin (Neusalzaer Straße) vorhanden, die mit Strauch- und Baumpflanzungen bewachsen ist.

Die Fläche **M4** wird zu einem naturnahen Feldgehölz frischer bis wechselfeuchter Standorte entwickelt. Dazu erfolgt die Beräumung von ev. vorhandenen Ablagerungen, Versiegelungen und

Verunreinigungen. Vorhandene standortheimische Arten sind zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die Fläche ist durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu einem lockeren Gebüsch zu entwickeln. Dazu werden gebietsheimische Gehölzarten der Listen „Bäume 1. Ordnung“, „Bäume 2. und 3. Ordnung“ und „Straucharten“ angepflanzt. Die Pflanzung erfolgt gestuft mit dem Ziel der Ausbildung eines niedrigeren und lockeren Gehölz- und Krautsaumes auf der Südseite.

Die vorhandene Einzelbaumpflanzung im GE4 Gebiet ist wegen ihrer Dominanz und Raumbildung zur Erhaltung festgesetzt.

#### 4.4.2 Boden und Wasser

Entsprechend den Anforderungen an eine Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers werden Hinweise zu Versickerung und verzögerter Ableitung des Regenwassers getroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse keinesfalls eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein wird. Auch die ggf. noch vorhandenen Altlasten im Boden in den nicht sanierten Bereichen des Plangebietes, die aus der vorangegangenen industriellen Nutzung resultieren, können eine Einschränkung für die Versickerungsmöglichkeit darstellen.

#### 4.4.3 Festsetzung zu Erhaltung von Bepflanzungen

Teile des Plangebietes sind insbesondere entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von Baum- und Strauchbestand gekennzeichnet. Ebenso ist der Einzelbaum an der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet gesichert. Auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Während der Ausführung von Baumaßnahme im Kronentraufenbereich sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind die Gehölze artgleich zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen von Bäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, der Minimierung und Verhinderung von Eingriffen, so wie es das grundsätzliche ökologische Ziel der Bauleitplanung darstellt.

Weiterhin sind Festsetzungen bezüglich der nicht überbauten Grundstücks- und Vegetationsflächen getroffen. Sonstige Vegetationsflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen, für Nebenanlagen gemäß Punkt 3.3. oder Stellflächen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, als Vegetationsflächen zu begrünen und auf Dauer zu pflegen. Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist dabei mindestens ein gebietsheimischer Großbaum (Baum 1. Ordnung) entsprechend der Gehölzliste pflanzen. Gehölze sind zu mindestens 50% aus der Liste gebietsheimischer Gehölze zu wählen. Damit soll gesichert werden, dass auch in den gewerblich und gemischt genutzten Siedlungsbereichen eine angemessene Durchgrünung stattfindet, die der Erhaltung des Naturhaushaltes Rechnung trägt und ökologische Aspekte angemessen berücksichtigt werden.

### 4.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Im Hinblick auf die Klimaziele, die sich die Stadt Zittau im Rahmen des Fachteils Energie und Klimaschutz zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) gestellt hat, sollen im Rahmen der Festsetzung neuer Baugebiete auch die Nutzung erneuerbarer Energien Berücksichtigung finden. Auf dieser Grundlage erscheint es angemessen, bei neu zu errichtenden Gebäuden eine Mindestfläche von 30% der Dachflächen festzusetzen, die mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden. Die Festsetzung bezieht sich ausdrücklich nur auf neu zu errichtende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und ist auf Grundlage §9 Abs. Nr. 23b getroffen.

#### 4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Eventuelle immissionsschutzrechtliche Auswirkungen in Verbindung mit der Festsetzungen einer zulässigen Gewerbe- und Mischgebietsnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet und durch die IDU IT +Umwelt GmbH im Schallschutztechnischen Gutachten dargestellt.<sup>10</sup> Im Ergebnis der Betrachtung wurden im Bauleitplan Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (Flächenbezogener Schallleistungspegel) und passiven Schallschutzmaßnahmen (Bewertetes Schalldämmmaß von Außenbauteilen) getroffen.

Außerhalb des Plangebietes sind im näheren Wirkungsraum immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vorhanden und der Verkehrslärm der S, die in die Bewertung eingehen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in den Gewerbegebieten wird unter Punkt 4.1.2 und 4.1.3. erläutert.

Neben den Anforderungen an den Schutz vor nutzungsbedingten Lärmemissionen aus den Gewerbegebieten wurden im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens auch die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im festgesetzten Mischgebiet die empfohlenen Immissionsgrenzwerte für schutzbedürftige Räume überschritten werden. Da die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf Grund des geringen Abstandes, der Kleinräumigkeit und des Flächenpotentials der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur nicht anwendbar ist, werden für geplante neue Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzungen für einen passiven Schallschutz sind für den von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betroffenen Bereich des MI-Baufeldes erforderlich.

Tabelle: zusammenfassende Anforderung an den passiven Schallschutz in dem Baufeld MI

Festsetzungsbereich	Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der straßenzugewandten Außenfassade <sup>2)</sup> eines schutzbedürftigen Raumes
	[dB]
Gesamte Fläche MI	45 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> exkl. Korrekturwert  $K_{AL}$  (Wert zur Festlegung der Anforderung an den Schallschutz von Außenbauteilen unter Berücksichtigung des Verhältnisses der schallübertragenden Fassadenfläche zur Grundfläche des Empfangs-raumes)

<sup>2)</sup> straßenzugewandte Fassaden sind Fassadenanordnungen bis 110° zur Straßenachse

#### 4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich des Einfügens von Vorhaben in die städtebauliche Struktur der Umgebung im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Festsetzung zur baulichen Gestaltung auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Dabei wird auf die wirksame städtebauliche Gestaltung der Dachformen und der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt. Neben der Baukörperhöhe sind dies wesentliche stadtgestalterische Merkmale, die den Straßenraum Äußere Weberstraße / Hauptstraße gliedern.

#### 4.8 Umweltprüfung

Im Rahmen der Einzelfallprüfung gemäß § 3a UVPG werden keine Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter erwartet.

<sup>10</sup> Schalltechnisches Gutachten der IDU IT+Umwelt GmbH Zittau vom 30.09.2022

## **4.9 Hinweise**

In den Textlichen Festsetzungen wurden einige aus der Behördenbeteiligung gegebene Hinweise übernommen. Sie beziehen sich auf andere Rechtsgrundlagen und sind deshalb nicht als Festsetzung übernommen.

### **4.9.1 Bodenschutz**

In der Bundesbodenschutzverordnung ist der Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen geregelt. Auf Grund des Altlastenverdacht auf den Grundstücken im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass während der Baumaßnahmen derartige, bisher nicht bekannte Bodenveränderung angetroffen werden.

### **4.9.2 Radioaktivität**

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, bei Baumaßnahmen standortbezogene Beurteilungen der radiologischen Situation vorzunehmen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Radonschutz vorzusehen.

### **4.9.3 Gewässerschutz**

Inbesondere in Bezug auf die vorhanden bekanntgewordenen Altlasten und den vermuteten Grundwasserschaden auf den Nachbargrundstücken des Plangebietes wurden die Hinweise zum Grundwasserschutz aufgenommen.

**5. Flächenbilanz**

	Entwurf Flächen in m <sup>2</sup>	Flächen in m <sup>2</sup>		Entwurf Summe Flächen in m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet</b>				
<b>GE 1</b>	3.742,32			
<b>GE 2</b>	5.020,31			
<b>GE 3</b>	2.881,32			
<b>GE 4</b>	6.032,48			
<b>GEe 5</b>	4.949,65			
	<b>22.626,08</b>			<b>22.626</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>		<i>GE 1, GE 2</i>	5.783	
		<i>GE 3, GE 4, GEe 5</i>	12.432	
			<b>18.215</b>	
<b>Mischgebiet</b>				
<b>MI</b>	6.204,59			
	<b>6.204,59</b>			<b>6.205</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>			3.527	
			<b>3.527</b>	
<b>Grünfläche</b>	18.190,52			
	<b>18.190,52</b>			<b>18.191</b>
<b>davon Fläche Erhaltungen</b>			813,45	
			9.067,72	
			65,97	
			<b>9.947,14</b>	
<b>davon Fläche Anpflanzungen</b>			790,58	
			267,83	
			381,65	
			4.652,00	
			<b>6.092,06</b>	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	2.096,45			
	<b>2.096,45</b>			<b>2.096</b>
<b>Summe Flächen Geltungsbereich:</b>	<b>49.118</b>			<b>49.118</b>

**6. Kosten**

Neben den für die Bauleitplanung erforderlichen Planungskosten entstehen der Stadt Zittau Kosten im Rahmen der Umsetzung von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Da diese Maßnahmen an konkrete Umsetzung von Bauvorhaben gebunden sind, besteht die Möglichkeit der Übernahme von Kosten im Rahmen von Erschließungsverträgen mit den Unternehmen.

## 7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG)  
Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert am 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 31. August 2015 (BGBl. I S.1473), 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) und am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)  
Vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839), 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749), 29. März 2017 (BGBl. I S. 626), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873), 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436), 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) und am 17. Juni 2022 (BGBl. I S. 1024)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 9. September 2001 (BGBl. S. 2334), 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. S.1554) geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202), 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)  
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) Vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert am 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) und am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) Vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), 22. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 786) und am 26. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)  
geändert am 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50), 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) und am 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)  
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen Vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) geändert am 4. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261), 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S. 428), 6. Juni 2002 (SächsGVBl. S. 171), 17. Juli 2002 (SächsGVBl. S. 229), 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307), 5. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148), 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 146), 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130), 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630), 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358), 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) und am 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) Vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)

#### Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Einzelfallprüfung Umweltbericht zum Bebauungsplan, IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH, 16.04.2020
- Schalltechnisches Gutachten, IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH, 30.09.2022
- Dokumentation der Brachensanierung; Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden, 2004
- Geotechnischer Bericht, CWH Ingenieurgesellschaft mbH Dresden, 2009
- Masterplan Anpassung an klimawandelbedingte Starkregenereignisse in Zittau, GFI Grundwasser-Consulting-Institut GmbH Dresden, 30.08.2019

## 8. Literatur- und Quellverzeichnis

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

Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2022

Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 13. Auflage, Stuttgart 2019

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

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

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Regionaler Planungs-  
verband Oberlausitz-  
Niederschlesien:

1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region  
Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010  
Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung Stand 2019

Internetadressen:

- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>
- Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Digitale Bodenkarte 1:50.000 <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/>
- RAPIS Sachsen, Kartengrundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation  
und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022

## 9. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZV	Abwasserzweckverband
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i.S.d.	im Sinne des/der
LE, <sub>K,i</sub>	Emissionskontingente
LEP	Landesentwicklungsplan
MI	Mischgebiet
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannte
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsLPlG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsNatschG	Sächsisches Naturschutzgesetz
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zur Zeit

## **10. Anhänge**

- Vorprüfung des Einzelfalls und Stellungnahmen der Behörden
- Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Schalltechnisches Gutachten