

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewebegebiet GE 2

**Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Teil C

Begründung zum Bebauungsplan



Gemeinde Lohsa

Fassung vom 30.06.2017



**Geologische
Landesuntersuchung
GmbH Freiberg**

Büro Dresden
Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden
Telefon: +49 351 47878-7757
Telefax: +49 351 47878-78
E-Mail: kontakt@glu-freiberg.de



Fassung vom 30.06.2017

Angaben zur Auftragsbearbeitung

Auftraggeber: Gemeinde Lohsa
Am Rathaus 1
02999 Lohsa

Ansprechpartner: Wolfgang Tietze
Gemeindeverwaltung, Gemeinde Lohsa
Telefon: +49 35724 569320
E-Mail: wolfgang.tietze@lohsa.de

Auftragsnummer: P156003RP.2861

Auftragnehmer: Geologische Landesuntersuchung GmbH Freiberg

Postanschrift: Geologische Landesuntersuchung GmbH Freiberg
Büro Dresden
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Kühfuss
Telefon: 0351 47878-7757
E-Mail: m.kuehfuss@glu-freiberg.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Elena Közle
Telefon: 0351 47878-7752

Verteiler:



Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	6
1 Anlass und Ziel der Planung.....	7
2 Verfahren	7
3 Vorgaben der Landesplanung	8
3.1 Planungsregion	8
3.2 Braunkohlensanierungsplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Landesentwicklungsplan Sachsen	9
3.5 Regionalplanerische Einordnung	9
4 Erläuterungen zum Plangebiet	10
4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
4.2 Eigentumsverhältnisse	10
4.3 Geologie und Bergbau	11
4.3.1 Geologie	11
4.3.2 Bergbau/Sanierungsbergbau/Altbergbau	11
4.4 Grundwasserwiederanstieg und Sperrbereiche	12
4.5 Altlasten/ Bodenschutz	13
5 Infrastruktur	14
5.1 Verkehrstechnische Anbindung	14
5.1.1 Bahn	14
5.1.2 Öffentliche Straßen	14
5.2 Innere verkehrliche Erschließung	14
5.2.1 Öffentliche Straße	14
5.2.2 Rad- und Wanderwege	14
5.3 Medientechnische Erschließung	15
5.3.1 Niederschlagswasser	15
5.3.2 Trinkwasser	15
5.3.3 Schmutzwasser	15
5.3.4 Löschwasser	16
5.3.5 Strom, Gas, Telekommunikationsanlagen	16



Fassung vom 30.06.2017

5.3.6 Technische Dienstleistungen	17
6 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	17
6.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 8-9 BauNVO)	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)	19
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	19
6.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen	20
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)	20
6.3.1 Bauweise	20
6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	20
6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
6.4.1 Lärmschutz	20
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
6.5.1 Vegetationsfläche auf nicht überbaubaren Grundstücken	21
6.5.1.1 Schutz und Entwicklung von heideähnlichen Offenlandstrukturen (M1)	21
6.5.1.2 Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (M2)	21
6.5.1.3 Schutz und Entwicklung der bestehenden Gehölzbestände (M3)	21
6.5.1.4 Schutz und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M4).....	21
6.5.1.5 Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Gewerbe	22
6.5.1.6 Flächen zur Aufforstung eines standorteimischen Nadel-Laub- Mischwaldbestandes	22
6.5.1.7 Zuordnungsfestsetzung	22
6.6 Festsetzungen zur Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen	23
6.6.1 Festsetzung zur Bauzeitenregelung	23
6.7 Sonstige Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
6.7.1 Schutzmaßnahmen	23
6.7.2 Minderungsmaßnahmen	24
6.7.3 Vermeidungsmaßnahmen	24
6.7.4 Sonstige grünordnerische Maßnahmen	25



6.8	Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen	25
6.9	Niederschlagswasserbeseitigung	26
6.10	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 SächsBO	27
6.12	Geotechnische Sperrbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	27
7	Grünordnung und Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft	27
8	Umweltprüfung	27
9	Flächenbilanz	28
10	Anlagen.....	29



Fassung vom 30.06.2017

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298) geändert worden ist¹
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist¹
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist¹
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 187), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- **Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO)** vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191).

¹ Auf Grund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) am 13. Mai 2017 haben sich BauGB, BauNVO und PlanzVO geändert. Das Planungsverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der Städtebaurechtsnovelle eingeleitet und wird daher nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt (Überleitungsvorschrift §233 (1) BauGB).



1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindeverwaltung Lohsa hat am 09. Juni 2015 den Beschluss BV GR 49-06/2015 zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE 2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Durch Schaffung zusätzlicher gewerblicher Baufläche soll die gewerbliche Entwicklung der bestehenden Betriebe im Gemeindegebiet gesichert und gefördert werden. Die vorgenannten Ziele sollen durch Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erreicht werden. Dafür ist nach § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Die Zuständigkeit der Gemeinde ist gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gegeben. Im Weiteren findet das Baugesetzbuch, Erstes Kapitel, Allgemeines Städtebaurecht Anwendung.

Mit dem Bebauungsplan einschließlich seiner Textfestsetzungen soll erreicht werden, dass

- zusätzliche Baufelder im Geltungsbereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich für die in Umsetzung des Plans erfolgenden Eingriffe festgesetzt und Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter Berücksichtigung der konkreten Situation im Umfeld / Einwirkungsbereich des Plangebiets getroffen werden,
- die verkehrstechnische Erschließung des Gesamtstandortes sichergestellt wird,
- eine Fortschreibung des medientechnischen Erschließungskonzeptes für den Gesamtstandort erfolgt, und
- auch weiterhin die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmkontingente sichergestellt ist.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan GE 2 wurde am 14. Dezember 2004 vom Gemeinderat der Gemeinde Lohsa als Satzung beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Begründung gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Plangenehmigungsbehörde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lohsa erfüllt und mit der Verfügung der Plangenehmigungsbehörde bestätigt.

Die Gemeindeverwaltung Lohsa hat am 09. Juni 2015 den Beschluss BV GR 49-06/2015 zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Lohsa GE 2 gem. § 2 Abs.1 BauGB gefasst.



Fassung vom 30.06.2017

Das Verfahren wurde gem. § 13 a BauGB (Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren begonnen. Die frühzeitige Trägerbeteiligung hat einige Änderungen gebracht:

- Die Erweiterungsflächen entsprechen nach Auffassung des Landratsamtes nicht den Anforderungen des §13a BauGB, das Verfahren ist somit als Regelverfahren weiterzuführen; In Ersatz der Vorprüfung des Einzelfalls ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.
- Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Gewerbegebiete im Osten des Plangebietes wird deutlich reduziert.

3 Vorgaben der Landesplanung

3.1 Planungsregion

Die Gemeinde Lohsa gehört zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Zuständig für die regionalplanerische Entwicklung ist der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien. Da ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde noch nicht existiert, leiten sich die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04. Februar 2010, ab. Die Raumnutzungskarte der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen. Wenn diese jedoch von den Regelungen des jeweiligen Sanierungsplanes abweichen, ist dazu eine rechtskräftige Fortschreibung des geltenden Sanierungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes, welcher das Vorhabengebiet als Vorranggebiet Gewerbe ausweist.

Der Regionale Planungsverband hat am 17. Dezember 2004 beschlossen, dass künftig bei der Fortschreibung der Sanierungsrahmenpläne keine Festsetzungen zur Raumnutzung mehr getroffen werden, sondern die Ziele und Grundsätze der Raumnutzung in die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien integriert werden.

In Aufstellung befindet sich die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes. Er besitzt noch keine Rechtskraft und es gelten daher für die regionalplanerische Beurteilung des geplanten Vorhabens weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Sanierungsrahmenplanes.

3.2 Braunkohlensanierungsplan

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsrahmenplanes für den stillgelegten Tagebau Lohsa, Teil 2 Bergbaufolgelandschaften Tagebau Lohsa des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien, rechtsverbindlich seit 27. Juni 2001. Karte 3 „Folgenutzung nach Abschluss der Sanierung“ weist den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Gewerbe aus. Östlich des Geltungsbereiches des B-Planes „1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE



2“ ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und können im Rahmen einer Abwägung nicht überwunden werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lohsa existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Er befindet sich jedoch in Aufstellung. Es ist folgender Verfahrensstand erreicht:

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa erfolgte im Zeitraum 15. Mai bis 17. Juni 2014 eine Offenlage und die Abwägung des 4. Entwurfs. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Flächennutzungsplan am 10. Juni 2014 von der Gemeinde beschlossen und zur Genehmigung beim Landratsamt Bautzen eingereicht. Die Genehmigung wurde bisher nicht erteilt, so dass der Flächennutzungsplan keine Rechtsverbindlichkeit besitzt.

Der 5. Entwurf befindet sich derzeit in Bearbeitung. Im Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet GE 2 im Bestand als Fläche für die gewerbliche Nutzung dargestellt. Die geplanten Erweiterungsflächen sind als Wald und Sukzessionsflächen (Uferbereich nördlich der Dr. Walter-Schubert-Straße) bzw. als Grünflächen (südlich des bestehenden Gewerbegebietes GE 2) dargestellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und soll im Rahmen der Aufstellung des 5. Entwurfs erfolgen.

3.4 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist Lohsa als Gemeindegebiet im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze aus. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe von Hoyerswerda, wo die Verbindungsachsen Dresden-Cottbus/Berlin und Reichenberg-Bautzen-Cottbus/Berlin zusammenlaufen.

Für die Gemeinde Lohsa sind das Mittelzentrum Kamenz, welches 30 km südwestlich von Lohsa liegt und der oberzentrale Städteverbund Hoyerswerda-Bautzen-Görlitz maßgeblich.

Der Braunkohlenbergbau und seine Sanierung verursachen für die Gemeinde Lohsa einen besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf. Wegen ihrer Lage in der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft und im Lausitzer Seenland besitzt die Gemeinde ein hohes Potenzial für die touristische Entwicklung.

3.5 Regionalplanerische Einordnung

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im Freistaat Sachsen, dem Landkreis Bautzen in der Oberlausitz. Sie ist mit einer Fläche von 134 km² die flächengrößte Gemeinde im Landkreis Bautzen und hat über 5.000 Einwohner. Zur Einheitsgemeinde gehören z.Z. 15 Ortsteile. Lohsa liegt an der Kleinen Spree östlich der Städte Wittichenau und Hoyerswerda.



Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Die Gemeinde Lohsa liegt in ca.12 km Entfernung von der Stadt Hoyerswerda, welche zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda gehört. Aufgrund ihrer zentralen Lage soll Lohsa in diesem Verflechtungsbereich zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen für den häufig wiederkehrenden Grundbedarf beitragen.

Lohsa befindet sich im Kernbereich des sorbischen Siedlungsgebietes und gehört zum Lau-sitzer Seenland.

Die Gemeinde Lohsa ist geprägt durch ihre extreme Lage inmitten der Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ mit seinen sich noch stark verändernden Landschaftsstrukturen und dem Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Das Lausitzer Seenland soll in den kommenden Jahren durch die Flutung der stillgelegten Braunkohlentagebaue des Lausitzer Braunkohlenreviers entstehen.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Flächengröße des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE 2 beträgt ca. 10 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,12 ha. Davon entfallen ca. 1,56 ha auf bereits beplante Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes GE 2 (Änderungsflächen). Die Erweiterung des Bebauungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 3,55 ha in Anspruch, wodurch sich die Gesamtfläche des GE 2 von ca. 10 ha auf ca. 13,55 ha erweitert.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GE2 wird begrenzt:

- im Norden vom Uferbereich des Dreiweiberner See,
- im Osten durch Waldflächen des Uferbereiches der Ratzener Teiche
- im Süden durch die Trasse der ehemaligen Kohlebahn (Flurstück Nr. 72/1), und
- im Westen von der Klaus-Gutschke-Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des GE 2 umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Lohsa, Flur 2, Flurstücke 361, 357, 224/2, 224/4, 356 vollständig, und
Gemarkung Lohsa, Flur 2, Flurstücke 353, 354, 355, 358 teilweise.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurneuordnungsverfahren für das gesamte Gemeindegebiet ist mit Ausführung des Flurbereinigungsplanes vom 30.08.2013 und dessen 1. Nachtrag vom 23.09.2014 abgeschlossen. Der neue Rechtszustand trat am 15.02.2015 an die Stelle des bisherigen



Rechtszustandes. Der Planzeichnung liegen aktuelle ALK-Daten der Vermessungsverwaltung des Freistaats Sachsen mit Stand vom 22.09.2015 zugrunde.

Mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 361 befinden sich alle von der geplanten Erweiterung betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Lohsa.

4.3 Geologie und Bergbau

4.3.1 Geologie

Die Geologie des Untersuchungsgebietes wird von eiszeitlichen Ablagerungen der letzten Kaltzeit geprägt (Kiese, Sande und Schluffe der Niederterrassen). Der Bereich des ehemaligen Verlaufs der Kleinen Spree zählt zur Auenterrasse (Holozän) und wird überwiegend von Auenlehm, Kiesen und Sanden bestimmt /4/.

Die anstehenden Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar. Bei geplanten Baumaßnahmen ist daher mit erhöhten Aufwendungen bei der Baugrunduntersuchung und den Gründungsarbeiten zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ist die Kippenproblematik speziell zu bewerten, die Einbeziehung eines Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen wird empfohlen. Die Nutzung der Kippenflächen ist nur mit Vorliegen einer Grundbruchbewertung zulässig /12/.

Die überwiegend sandigen Böden puffern Schadstoffeinträge nur ungenügend ab. Daher ist die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hoch. Die am Standort vorhandene relativ geringe Grundwasserüberdeckung von ca. 5 – 10 m trägt zusätzlich dazu bei, dass in Bezug auf den Boden- und Gewässerschutz sowohl in der Bau- als auch in der Nutzungsphase geeignete Schutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden müssen.

Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt heute 125 m NHN. Das Gelände fällt mäßig nach Norden in Richtung Dreizehner See ein. Einen markanten Geländepunkt südlich des Plangebietes stellt die Aufschüttung der ehemaligen Aschekippe dar, welche heute bewaldet ist.

4.3.2 Bergbau/Sanierungsbergbau/Altbergbau

Südöstlich und nordöstlich von Lohsa wurde im Tagebau Lohsa im Zeitraum 1950 bis 1984 in den Baufeldern III bis V das Lausitzer Braunkohleflöz abgebaut. Die Verkippung des technologisch bedingten Abraums erfolgte im Zeitraum 1965 bis 1967 als Innenkippe. Diese AFB-Kippe wurde planiert und rekultiviert. Sie ist durch lockere bis sehr lockere Lagerungsverhältnisse charakterisiert. Ihre Mächtigkeit liegt bei 40 - 45 m. Sie bildet heute die Geländeoberfläche. Die natürliche Geländehöhe vor der bergbaulichen Tätigkeit lag zwischen 123 und 130 m NHN.

Die Flächen des B-Planes liegen nach aktueller Auskunft von LMBV (2017) außerhalb der Grenzen des Abschlussbetriebsplanes (ABP) der LMBV und stehen somit nicht unter Bergaufsicht.



Fassung vom 30.06.2017

Die südöstliche Ecke des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist als Kippengelände mit teilverwahrten unterirdischen Entwässerungsstrecken des ehemaligen Braunkohletagebaus zu charakterisieren /4, 13/. Auch der südöstliche Teil des Erweiterungsbereichs ist betroffen. Im Osten grenzt das Gebiet an Kippenflächen. Der südliche Bereich ist Kippengelände des ehemaligen Tagebaus Lohsa.

Aus den Restlöchern des Tagebaus Lohsa sind durch Flutung nach Abschluss der Gewinnungstätigkeit im Umfeld des Plangebietes Brauchwasserspeicher entstanden, welche den Gebietswasserhaushalt entscheidend beeinflussen:

- Speicherbecken Dreiweibern
- Speicherbecken Lohsa.

Der ehemalige Tagebau Lohsa ist dem Altbergbau zugeordnet. Für die Gefahrenabwehr obliegt die Verantwortung dem Freistaat Sachsen. Stellungnahmen zur Gefährdung der von den untertägigen Grubenbauen ausgehenden Beeinflussung der Tagesoberfläche, sowie zur Art und der zeitlichen Einordnung geplanter Sanierungsarbeiten sind beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen. Eine Nutzung der Flächen ist nur nach Freigabe durch das Oberbergamt zulässig.

Das Sächsische Oberbergamt wurde am 07. Oktober 2015 über die Planungsabsicht informiert. Die Stellungnahme vom 07. Januar 2016 liegt vor und wurde bei dieser Einschätzung entsprechend berücksichtigt.

4.4 Grundwasserwiederanstieg und Sperrbereiche

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Restloch Burghammer“ der LMBV. Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen.

Die Bewirtschaftung des Dreiweibern See erfolgt in den Stauhöhen von +116,00 m NHN bis +118,00 m NHN. Die vorrangigen Aufgaben des Speicherbetriebes sind Niedrigwasseraufhöhung sowie Brauchwasserbereitstellung. Die Bewirtschaftung, Unterhaltung und Überwachung des Gewässers erfolgt primär nach diesen Gesichtspunkten.

Laut den aktuellen Mitteilungen der LMBV liegt der Ist-Wasserstand bei +118,6 m NHN im Norden bis +119,8 m NHN im Süden des Plangebietes (Stand 02/2017).

Hinweis: Die Grundwasserverhältnisse sind von der Einstauhöhe im Speicherbecken (SB) Dreiweibern abhängig. Bei Vollstau des SB Dreiweibern auf +118,0 m NHN ist ein Grundwasserstand von +118,8 m NHN im Norden bis 120,0 m NHN im Süden des Plangebietes zu erwarten.

Es ist mit saurem Grundwasser zu rechnen. Bei der Bauausführung sind die Grundwasser-Schwankungen einschl. Wasserchemismus aufgrund der SB-Bewirtschaftung zu berücksichtigen.

Mit jahreszeitlich bedingten Wasserstandschwankungen von +/- 0,5 m ist zu rechnen.



Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m an (bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter). Hinweis: Die LMBV übernimmt keine Haftung für diese Angaben. Es obliegt der Sorgfaltspflicht des Bauherrn, die nötigen Schlüsse zu ziehen und diesbezügliche Vorschriften zu beachten.

Es sind wasserwirtschaftliche Anlagen (GWMS 1974(730), Brunnen 4) im Plangebiet vorhanden. Brunnen Nr. 4 wird kurzfristig nicht zurückgebaut. Die Zugänglichkeit zu diesen Anlagen ist zu gewährleisten, die Überbauung dieser Standorte ist nicht gestattet. Für einen späteren Rückbau sowie Kontrolle ist eine Baufreiheit von 10 m im Umkreis zu sichern.

In den vergangenen Jahren haben sich auch in diesem Gebiet Niederschlagsmengen und Niederschlagshäufigkeiten spürbar erhöht. Dadurch kam es und kann es auch in Zukunft zu einer nahezu vollständigen Wassersättigung der Kippenbereiche kommen. Daraus resultiert eine erhebliche Gefahr durch Grundbruch und Setzungsfleßen (Böschungs- und Geländebewegungen). Die LMBV hat auf diesen Flächen geotechnische Sperrbereiche ausgewiesen. Die geotechnische Sperrlinie wird durch die Grenze gewachsen-gekippt charakterisiert.

Hier ist die Gefahr der Bodenverflüssigung in der gesättigten Zone bei ausreichender Initialwirkung gegeben. In dem ausgewiesenen geotechnischen Sperrbereich werden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten bestehen zeitlich befristete Nutzungseinschränkungen. Der ausgewiesene Sperrbereich darf nur mit einer Ausnahmegenehmigung des Sächsischen Oberbergamtes betreten werden. Die Nutzung der gesperrten Flächen ist bis auf weiteres untersagt. Für konkrete Baumaßnahmen im Plangebiet sind gem. § 8 SächsHohlVO bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.

Hinweis: vor den Bauvorhaben in der Nähe des vorhandenen Böschungssystems müssen der Baugrund und die Standsicherheit des Restlochböschungssystems durch einen anerkannten geotechnischen Sachverständigen geprüft werden.

Beim Antreffen von Spuren des Altbergbaus und aus dem vorhandenen Altbergbau resultierenden Schadenereignissen besteht Meldepflicht beim Sächsischen Oberbergamt gem. § 5 SächsHohlVO.

4.5 Altlasten/ Bodenschutz

Die vom Bebauungsplan beanspruchten Flächen wurden bergbaulich vorgezogen. Die Sanierung ist abgeschlossen und die Flächen sind für eine Nachnutzung als Industrie- und Gewerbegebiet grundsätzlich geeignet /4/.

Gemäß § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG ist bei Erschließungsmaßnahmen und beim Bau industrieller und gewerblicher Anlagen anfallender Bodenaushub grundsätzlich auf Schadstoffe zu untersuchen und zu deklarieren, damit diese ggf. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt werden können.



Für die Bewertung des Aushubmaterials gelten die BBodSchVO sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vom 05.11.2004.

5 Infrastruktur

5.1 Verkehrstechnische Anbindung

5.1.1 Bahn

Die Ortslage Lohsa befindet sich an der Bahnstrecke Hoyerswerda-Niesky-Görlitz, über welche sie durch einen Bedarfshaltepunkt angeschlossen ist.

5.1.2 Öffentliche Straßen

Die Gemeinde befindet sich in der Nähe von zwei Bundesstraßen, östlich verläuft die B 156 in Richtung Senftenberg und westlich die B 96 in Richtung Hoyerswerda. Von der Bundesstraße B 96 wird das Gewerbegebiet sowohl vom Stadtzentrum Lohsa als auch aus Richtung Hoyerswerda kommend über die Hauptstraße (S 108) und die Dr. Walter-Schubert-Straße (Gemeindestraße) erreicht.

Die Hauptzu- und Ausfahrt des Gewerbegebietes erfolgt über die Klaus-Gutschke-Straße, von der aus die innere Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt.

5.2 Innere verkehrliche Erschließung

5.2.1 Öffentliche Straße

Für die innere Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets wurde eine Straße errichtet, über welche die bestehenden Baufelder westlich und östlich der Klaus-Gutschke-Straße erreicht werden. Diese Erschließungsstraße folgt dem Damm-Verlauf des ehemaligen Tagebaus und liegt damit auf gewachsenem Boden. Dieser Damm ist auch noch im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich GE 2 als asphaltierter Weg vorhanden.

Die im Erweiterungsbereich vorhandenen befestigten Flächen können gewerblich genutzt werden und wurden daher bei der Gestaltung der Baufelder entsprechend berücksichtigt.

Diese Maßnahmen reduzieren den Eingriff durch Bodeninanspruchnahme.

5.2.2 Rad- und Wanderwege

In der Umgebung der Gemeinde Lohsa befinden sich gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, welche die nachbergbauliche Landschaft erschließen und zu ihrer touristischen Entwicklung beitragen sollen. Der Rundweg Dreiweiberner See, Länge ca. 8 km, ist asphaltiert und quert den geplanten Erweiterungsbereich dort, wo der Radweg auf der Dr. Walter-Schubert-Straße geführt wird.



5.3 Medientechnische Erschließung

Im Rahmen der Realisierung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden Teile des Plangebietes bereits umfangreich abwasser-, trinkwasser- und energietechnisch erschlossen. Die Einbindung der Erweiterungsbereiche in die anliegenden Leitungen für Wasser, Abwasser, elektrische Energie und Telekommunikation ist möglich. Einzelheiten werden zwischen dem Erschließungsträger und den Medienträgern abgestimmt. Für die Erschließung des Planbereiches mit technischer Infrastruktur werden entsprechende Fach- und Realisierungsplanungen, insbesondere zur ggf. erforderlichen Ertüchtigung des Trinkwassernetzes und zur geregelten Ableitung des Abwassers, erforderlich.

5.3.1 Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden geologischen Verhältnisse ist am Standort von einer guten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Sande auszugehen.

In den vorwiegend sandigen, stellenweise kiesigen und schluffigen Ablagerungen sind kf-Werte zwischen 10-3 bis 10-6 zu erwarten. Die Grundwasserflurabstände liegen am Standort bei über 4 m und eine ausreichende Mächtigkeit des Sickerraumes ist gegeben. Damit sind die Anforderungen an Versickerungsanlagen gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 grundsätzlich erfüllt. Die Kennwerte (Bodengruppe nach DIN 18196, kf-Wert) für die Planung und Bemessung der Versickerungsanlage sind im Vorfeld durch Feld- oder Laborversuche im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu bestimmen.

So können die anfallenden unverschmutzten Niederschläge am Standort schadlos versickert werden.

5.3.2 Trinkwasser

Der aktuelle Leitungsbestand des Eigenbetriebes der Gemeinde Lohsa wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Trinkwassererschließung des Plangebietes ist für alle Baufelder gewährleistet. Die Errichtung der neuen TW-Versorgungsanlagen für den Erweiterungsbereich ist im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen mit der Gemeinde Lohsa abzustimmen, die Hinweise zur Dimensionierung und Ausführung der Anlagen sind zu berücksichtigen. Der Anschluss der Baufelder an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Leitungsauskünfte einzuholen.

5.3.3 Schmutzwasser

Die Gemeinde Lohsa nimmt die Pflichtaufgaben der Abwasserbeseitigung gem. § 63 Abs. 1 SächsWG wahr. Für die Beseitigung des anfallenden Abwassers gilt die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Lohsa vom 25.11.2004 /6/. Die öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt ausschließlich für das Schmutzwasser.



Fassung vom 30.06.2017

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lohsa GE 2 wird folgende öffentliche Abwasserbeseitigung betrieben:

- die zentrale öffentliche Abwasserbeseitigung für die Ortsteile Lohsa und Weißkollm
- die Beseitigung des Abwassers aus Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben.

Die technische Betriebsführung der Kläranlage Lohsa einschließlich der 17 km Freispiegelkanäle und 3 km Abwasserdruckleitungen sowie 4 Abwasserpumpwerke erfolgt gegenwärtig durch die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH.

Der aktuelle Leitungsbestand des Eigenbetriebes der Gemeinde Lohsa wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schmutzwassererschließung ist für alle Baufelder gewährleistet. Der Anschluss der Baufelder an das öffentliche Abwassernetz (Brauchwasser) erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger. Das Schmutzwasser des Erweiterungsbereiches soll analog zum bereits beplanten Gebiet über Kanäle und ein Pumpwerk (Schneidradpumpe) in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Pflanzgarten“ eingeleitet werden.

Die Einleitung von Regen-, Grund- und Oberflächenwasser in die SW-Kanalisation und somit in die Kläranlage Lohsa ist unzulässig.

5.3.4 Löschwasser

Der Brand- und Katastrophenschutz der Gemeinde Lohsa wird auch für das Gewerbegebiet und den Änderungsbereich durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lohsa abgesichert. Unmittelbar an der Klaus-Gutschke-Straße und unweit der Einmündung der östlichen Erschließungsstraße befindet sich ein Hydrant, welcher auch für die Löschwasserbereitstellung des südlichen Erweiterungsbereichs zur Verfügung steht. Die Installation eines weiteren Hydranten auf der zu verlegenden Hauptverteilungsleitung ist realisierbar. Eine weitere Löschwasserentnahme kann aus dem Dreiweiberner See erfolgen, unweit des Flurstücks Nr. 362 befindet sich dafür eine ausgewiesene Löschwasserentnahmestelle.

5.3.5 Strom, Gas, Telekommunikationsanlagen

Der aktuelle Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. Zuständige Medienträger sind:

Strom: MITNETZ GmbH

Gas: Energieversorgungsunternehmen Schwarze Elster GmbH

Telefon: Deutsche Telekom

Der Anschluss der Baufelder an die Medien ist möglich und erfolgt im Bedarfsfall durch den jeweiligen Vorhabenträger. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind Leitungsauskünfte einzuholen.



Zur Elt-Versorgung der Erweiterungsflächen sind im Bebauungsplan mögliche Standorte für die Kabeltrassen und zwei Trafostationen für die Bedarfsentwicklung vorgesehen. Bedarfsanmeldung ist bei MITNETZ Kolkwitz einzureichen. Auf den Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 BauGB dürfen Bauwerke nicht errichtet, Versorgungsanlagen durch Bäume etc. nicht gefährdet, Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten nicht behindert werden.

Zur Telekom-Versorgung weiterer Gewerbestandorte ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei Telekom Deutschland GmbH anzuzeigen.

5.3.6 Technische Dienstleistungen

Die Organisation der Müllabfuhr, die Grünlandpflege, die Straßenreinigung und der Winterdienst werden für das Gewerbegebiet und den geplanten Änderungsbereich durch den Eigenbetrieb der Gemeinde Lohsa organisiert. Die Müllabfuhr erfolgt zum Recyclinghof Lohsa.

6 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

Die Gemeinde Lohsa beabsichtigt durch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen, den im Bebauungsplan bestehenden Gewerbebetrieben wirtschaftliche Entwicklungschancen einzuräumen, und gleichzeitig die Neuansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu fördern. Dieses Ziel leitet sich ab aus der regionalplanerischen Zielstellung, dass die Gemeinde im Verflechtungsbereich des Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda verstärkt zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen für den häufig wiederkehrenden Grundbedarf beitragen soll.

Im Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes GE2 werden 4 neue Baufelder (L18, L19, L20, L22) ausgewiesen. Dies erfolgt aufgrund vorliegender bedarfsorientierter Nachnutzungsplanungen auf dem Gebiet des ehemaligen Tagebaugeländes. Die im vorhandenen Gewerbegebiet ansässigen Betriebe benötigen Erweiterungsfläche mit direktem Bezug zum bestehenden Betrieb. Ihre Bestandsflächen tragen bereits zur Auslastung des bestehenden Gewerbegebietes bei.

Der ansässige Forst- und Landschaftsbaubetrieb besteht seit 1990-er Jahre und wird auf der Fläche L18 (GE) planungsrechtlich gesichert, es sind bis auf kleinere Ergänzungsbauten zur vorhandenen Bebauung keine baulichen Entwicklungen in diesem Baufeld geplant. Die Erweiterung dieses Betriebes erfolgt durch Einbeziehung der naheliegenden Flächen. Im Baufeld L22 (GI) ist eine Pyrolyseanlage für den Betrieb mit nicht verunreinigten organischen Abfällen (Wald- und Sägewerkrestholz) geplant. Die dabei entstehende Wärmeenergie ist zur Nutzung des Bestandbetriebes vorgesehen. Zur Vermeidung von Wärmeverlusten ist eine kurze Entfernung erforderlich. Die räumliche Nähe der Erweiterungsflächen L19, L20, L22 zur Fläche des bestehenden Betriebsstandortes (L18) spielt im Sinne der Wärmenutzung und der kurzen Transportwege zwischen den Standorten des Hauptbetriebs, der Holzverarbeitung und der Pyrolyseanlage eine gewichtige Rolle.



In Verbindung mit dem Betriebsbestand und mit der Pyrolyseanlage ist des Weiteren ein Sägewerk auf der Fläche L22 (GI) geplant. Zum Betrieb der Anlagen sind ausreichend Lagerflächen erforderlich. Die Baufläche L20 (GE) ist aufgrund bergbaurechtlicher Einschränkungen derzeit nicht zur Bebauung zugelassen und deshalb als reine Lagerfläche geeignet für den Betrieb der geplanten Betriebserweiterungen.

Aufgrund der oben genannten Gründe ist eine Standorterweiterung nur mit direktem räumlichen Bezug (Erweiterung des GE2) möglich, um die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität des Betriebes zu sichern.

Die Flächen L19 und L22 waren ursprünglich zum Zeitpunkt der Auskohlung mit Betriebsstätten bebaut. Die aus dieser Zeit stammenden befestigten Flächen sind noch vorhanden und werden für das geplante Gewerbe/Industriegebiet weiter genutzt .

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes GE2 wurden zur Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten geringfügige Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Das betrifft die drei bestehenden Baufelder (L13, L10, L4) sowie die Verkehrsfläche,. Die daran angrenzenden Flächen wurden zu einem Großteil für Naturschutzmaßnahmen und Bepflanzung ausgewiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 8-9 BauNVO)

Entsprechend der städtebaulichen Absicht und den regionalplanerischen Zielstellungen werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 2 durch Flächenzuweisung vier neue Baufelder festgesetzt, davon drei Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO (L 18, L 19, L 20) und ein Industriegebiet gemäß §9 BauNVO (L 22):

Baufeld L18, Flur 2 Nr. 361 vollständig

Gewerbegebiet: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bestehenden Gewerbebetrieb mit Lagerflächen.

Baufeld L19, Flur 2 Nr. 224/4 teilweise

Gewerbegebiet: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Baufeld L20, Flur 2 Nr. 224/4 teilweise

Gewerbegebiet: Da sich diese Fläche in einem geotechnischen Sperrgebiet befindet, wird dieses Baufeld als Lagerfläche festgesetzt. Eine Nutzung ist nur nach Freigabe durch das SächsOBA zulässig. Für eine geplante Nutzung ist ein Antrag bei der LMBV zu stellen /12/. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Nutzungseinschränkung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und der Aufhebung des Sperrbereiches durch



Fassung vom 30.06.2017

SächsOBA. Die Sicherungsvariante und die Nutzungsmöglichkeiten sind mit SächsOBA abzustimmen.

Baufeld L22, Flur 2 Nr.224/4 teilweise

Industriegebiet: Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art, vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Baufeld L 13

Gewerbegebiet: Keine Änderung im Vergleich zu dem Ursprungsbebauungsplan

Baufeld L 10

Gewerbegebiet: Keine Änderung im Vergleich zu dem Ursprungsbebauungsplan

Baufeld L 4

Gewerbegebiet: Da sich diese Fläche in einem geotechnischen Sperrgebiet befindet, wird dieses Baufeld als Lagerfläche festgesetzt. Eine Nutzung ist nur nach Freigabe durch das SächsOBA zulässig. Für eine geplante Nutzung soll ein Antrag bei der LMBV gestellt werden /12/. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Nutzungseinschränkung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und der Aufhebung des Sperrbereiches durch SächsOBA. Die Sicherungsvariante und die Nutzungsmöglichkeiten sind mit SächsOBA abzustimmen

Zur Wahrung des gewerblichen Gebietscharakters, werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugebiete sind die jeweils festgesetzten immissionsbezogene Schalleistungspegel einzuhalten. Damit soll den bestehenden angrenzenden Schutzgütern, insbesondere den Siedlungsbereichen entlang der Straße „Am Pflanzgarten“ und der Karl-Bläsche-Straße, Rechnung getragen werden.

Im Norden des Änderungsbereiches sind zwei Stellflächenanlagen vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Baufelder werden Grundflächenzahlen festgesetzt. Diese orientieren sich an den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich der Obergrenze für Gewerbe- und Indust-



Fassung vom 30.06.2017

riegebiete. Die Grundflächenzahl von 0,4 für das Baufeld L18 orientiert sich an der Sicherung der bisherigen Nutzung und den städtebaulichen Zielen für den Uferbereich des Dreiweiberner Sees.

Die überbaubare Grundfläche wird anhand einer Baugrenze festgesetzt. Diese bietet verschiedene Möglichkeiten der Einordnung baulicher Anlagen auf dem Baugrundstück.

6.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Für die Dimensionierung der Baukörper werden maximal zulässige Gebäudehöhen über der Bezugshöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die GOK am Standort des Hydranten im Einmündungsbereich Klaus-Gutschke-Straße/Innere Erschließungsstraße bestimmt. Dieser liegt nach aktuellen Vermessungsdaten bei 125,21 m NHN. Für die Bauhöhenbeschränkung ist maßgeblich, dass das Gelände insgesamt relativ eben ist und das Gewerbegebiet so im Einklang mit der vorhandenen Bebauung steht und eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben nicht zu besorgen ist. Um den Anforderungen moderner, umweltbewusster Gewerbebetriebe gerecht zu werden, darf die technische Gebäudeausrüstung die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Gebäudehöhe in den Baufeldern auf 9,00 m ü. Bezugspunkt begrenzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)

6.3.1 Bauweise

Für Gewerbe- und Industriegebiete erfolgt keine Festsetzung zur Bauweise.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die flächenhafte Festsetzung der Baugrenzen wird eine maximale Flexibilität bei der Anordnung von Bauwerken und baulicher Anlagen auf den Baufeldern ermöglicht. Gewerbe- und Industriebetriebe können dadurch individuell, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Maßgaben der Landesbauordnung, ihre Standorte konzipieren.

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gebietsverträgliche Garagen und Stellplätze im Sinne des §12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO allgemein zulässig.

6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4.1 Lärmschutz

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE 2, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Geräuschkontingentierung nach dem



Verfahren der DIN 45691 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für das Plangebiet ermittelt, die eine dauerhafte Einhaltung der an den maßgeblichen Immissionsorten für die jeweilige Gebietskategorie gemäß DIN 18005 /4/ geltenden Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Industrie- und Gewerbeanlagen gewährleisten. Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung sind im beiliegenden Gutachten zusammengefasst.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nachfolgenden grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets sicher zu stellen, die landschaftsgerechte Einbindung von vorhandenen und geplanten Baukörpern zu gewährleisten und Habitatfunktionen für Tierarten dauerhaft zu gewährleisten.

Die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen erhalten Eingang in die Satzung des Bebauungsplans über grünordnerische Festsetzungen nach den zulässigen Inhalten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und werden wie folgt begründet:

6.5.1 Vegetationsfläche auf nicht überbaubaren Grundstücken

6.5.1.1 Schutz und Entwicklung von heideähnlichen Offenlandstrukturen (M1)

Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Maßnahmefläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel der Entwicklung von heideähnlichen Offenlandstrukturen ausgewiesen. Die vorhandenen Großgehölze sind zu erhalten. Eine Verbuschung ist durch gezielte jährliche Entnahme von Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

6.5.1.2 Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (M2)

Ziel der Maßnahme ist der dauerhafte Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes als Landschaftsbildelement und Tierlebensraum.

Auf der als M 2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume, Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste zu M 2 festgesetzt.

6.5.1.3 Schutz und Entwicklung der bestehenden Gehölzbestände (M 3)

Die vorhandenen Bäume, Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind dazu Gehölzschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Bei Bedarf erfolgt ein Erziehungschnitt sowie ein Freischnitt des Lichtraumprofils entlang der Verkehrswege. Die vorgelagerten Krautsäume sind alle 2 Jahre (frühestens ab 15.09.) zu mähen.

6.5.1.4 Schutz und Entwicklung von Reptilienhabitaten (M4)

Auf der mit M 4 gekennzeichneten Fläche, die Teil der bisher als Bauschuttlagers genutzten Fläche ist, wird eine Entwicklungsfläche für Reptilien mit geeigneten Strukturelemen-



ten angelegt. Die Habitatflächen sind so abzugrenzen, dass ein Befahren der Fläche ausgeschlossen wird. Auf der Entwicklungsfläche sind die für die Reptilien wichtigen Strukturen wie besonnte Lockersubstrate Sand-Kies-Haufen so herzurichten, dass Reptilien für ihren gesamten Lebenszyklus geeignete Habitatbedingungen vorfinden.

6.5.1.5 Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Gewerbe

1. Pro angefangene 200 m² versiegelte Fläche je Grundstück ist ein oder mehr hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

2. Die nicht überbaubaren Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

6.5.1.6 Flächen zur Aufforstung eines standorteimischen Nadel-Laub-Mischwaldbestandes

4.800 m² des Flurstückes 162, Flur 2 der Gemarkung Mortka, Gemeinde Lohsa, ist mit Forstbaumschulpflanzen einer standortheimischen Nadel-Laub-Mischwaldgesellschaft zu bepflanzen.

Pflanzschema: Dreiecksverband mit Reihenabstand 2 m und Pflanzabstand 0,6 m in parallelen Pflanzreihen. Den äußeren Abschluss zur Maßnahmengrenze bildet jeweils ein 3-reihige Strauchsaum (zur Nutzungsgrenze 6 m). Die Sträucher werden in den äußeren Reihen in Gruppen zu je 5 Stück einer Art gepflanzt. Baumarten Z.B. Stieleiche mit Kiefern und Rotbuche begleitend Hainbuche, Winterlinde, Eberesche als Sämlinge H= 30-50 cm (Pflanzgut mit Nachweis der forstlichen Herkunft des Düben-Niederlausitzer Altmoränenland. Straucharten im Randstreifen: Faulbaum, Haselnuss, Hartriegel, Hundsrose.

6.5.1.7 Zuordnungsfestsetzung

An anderer Stelle als im Geltungsbereich des B-Plans 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE2 wird gemäß §§ 9 Abs. 1 a i.V. m. Abs. 3 S. 3 BauGB folgendes Grundstück einschließlich Maßnahmen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs festgesetzt.

Maßnahmenbezeichnung	Maßnahmeninhalt	Kompensationsfläche
E 1	Aufforstung eines standortheimischen Nadel-Laub-Mischwaldbestandes	4.800 m ² des Flurstückes 162, Flur 2 der Gemarkung Mortka, Gemeinde Lohsa

Die in der Tabelle genannte Kompensationsfläche wird allen eingriffsbezogenen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB zugeordnet.



6.6 Festsetzungen zur Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen

6.6.1 Festsetzung zur Bauzeitenregelung

Die Ausführung der Bauarbeiten ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode zu legen. Können Bauarbeiten im Brutzeitraum nicht vermieden werden, ist vor Baubeginn ein Artspezialist einzubeziehen, der entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einplant und die Umsetzung begleitet.

6.7 Sonstige Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.7.1 Schutzmaßnahmen

Als Schutzmaßnahmen werden diejenigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezeichnet, die zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft während der Bauphase dienen.

- Festlegungen zur Beleuchtung

Die Bauarbeiten sind als Baustelle im Tagbetrieb ausgelegt. Der Einsatz von leistungsstarken Baustrahlern ist damit nicht erforderlich. Die zur Einhaltung der Sicherheitsvorgaben erforderliche Baustellenkennzeichnung ist zur Vermeidung von Anlockeffekten auf einen unverzichtbaren Mindestbestand zu reduzieren. Sollte auf Grund von Verzögerungen in der Bauausführung ein Nachtbetrieb der Baustelle erforderlich werden, sind Strahler mit einem geringen Spektralanteil im UV-Bereich und einem niedrigen Lichtpunkt einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die örtliche Bauüberwachung oder eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

- Festlegungen zur Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub wird unmittelbar nach den Schachtarbeiten abtransportiert und auf Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zwischengelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Flächen wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet. Nicht mehr verwendbares Aushubmaterial wird abtransportiert, fachgerecht deponiert oder einer Weiterverwendung zugeführt. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die örtliche Bauüberwachung oder eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

- Bedarfsweise Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind alle Bäume im Baufeld durch Stammschutz vor mechanischen Schäden zu bewahren. Hierbei sind einschlägige DIN-Normen (insbesondere DIN 18915, DIN 18320 und DIN 18920) zu beachten. In Bereichen, wo kein Mindestabstand zu den vorhandenen Gehölzen gewahrt werden kann, sind zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sollen die Wurzeln weitmöglichst unversehrt bleiben. Dies ist vor allem für die Wurzeln unbedingt erforderlich, die die langfristige Standsicherheit des Baumes gewährleisten müssen. Die fachgerechte Ausführung der Wurzelschutzmaßnahmen sollte durch anerkannte Fachfirmen vorgenommen und seitens einer ökologischen Baubegleitung betreut werden.



Regelungen zu Arbeiten im Wurzelbereich und zur Behandlung von Wurzelschäden enthält die DIN 18920, in der auch auf zusätzliche Hinweise und grafische Darstellungen in der Richtlinie RAS-LP 4 verwiesen wird.

- Zäune zum Schutz angrenzender Gehölze sowie Tiere

Um eine bauzeitliche Gefährdung des der angrenzenden Gehölzstrukturen auszuschließen, sollen Bauzäune die ausgewiesenen Baufelder eingrenzen. Eine Verkippung oder Anschüttung innerhalb der Vegetationsstrukturen wird somit vermieden.

- Regelgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen

Während der Bauphase besteht ein potenzielles Risiko für Boden, Grund- und Oberflächenwasser in Folge des Übertritts von Schadstoffen. Daher sollte möglichst auf boden- und wassergefährdende Bau- und Betriebsstoffe verzichtet werden. Ist der Einsatz derartiger Stoffe unabdingbar, ist besondere Sorgfalt im Umgang mit Schadstoffen sowie mit Betriebsstoffen für die Baumaschinen walten zu lassen, um die Gefahr des Eintrags von auslaufenden Ölen, Schmier- und Treibstoffen zu vermeiden. Baumaschinen sind nur in einwandfreiem technischem Zustand einzusetzen.

6.7.2 Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden, auf ein unerhebliches Maß reduzieren oder so gering wie möglich halten.

- Lagerung und Wiedereinbau von Boden

Das infolge der Baumaßnahmen ausgehobene Bodenmaterial wird getrennt nach Unter- und Oberboden zwischengelagert. Dabei darf keine Durchmischung des Bodens sowie keine Vermischung mit bodenfremden oder pflanzenschädlichen Stoffen stattfinden. Der Boden wird nach der Leitungsverlegung bei Eignung schichtweise wieder eingebaut. Hierbei werden einschlägige DIN-Normen zum Schutz des Bodens, insbesondere DIN 18915, beachtet.

- Rückbau und Renaturierung der bauzeitlich beanspruchten Flächen

Nach Ende der Baumaßnahme werden die durch die Bautätigkeit in Anspruch genommenen Flächen für Baugruben, BE-Flächen, Zwischenlager und Baustraßen vollständig zurückgebaut und beräumt, der Boden wird gelockert und in seinen Ausgangszustand versetzt und rekultiviert. Die Wiederbegrünung erfolgt durch Sukzession bzw. durch die Aussaat von standorttypischen Rasen. Ziel der Maßnahme ist die vollständige Wiederherstellung der Funktionen für den Bodenhaushalt.

6.7.3 Vermeidungsmaßnahmen

- Ökologische Baubegleitung

Vor Ausführung der Fällarbeiten werden alle zu fällenden Gehölze durch eine ökologische Baubegleitung auf Belange des Artenschutzes überprüft und bei Funden geschützter



Tierarten entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Sollten dennoch bei Baumfällungen geschützte Arten (z. B. Fledermäuse o.ä.) in Spalten bzw. Baumhöhlen angetroffen werden, sind diese artenschutzgerecht an einen anderen geeigneten Standort zu verbringen. Die bauausführende Firma ist hierüber in Kenntnis zu setzen.

- Maßnahmen zum Reptilienschutz

Die potenziellen Habitatstrukturen der Zauneidechse müssen im Bereich des Baufeldes vor der Beräumung auf eine Besiedelung durch die Art untersucht werden. Dies sollte während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen März und September erfolgen, um potenziell vorkommende Tiere erfassen zu können und zu vermeiden, dass sich Tiere Überwinterungsquartiere innerhalb des Baufeldes suchen. Um zu vermeiden, dass während der Bauphase Einzeltiere in den Baubereich hineinlaufen, ist im betreffenden Bereich die Anlage eines temporären Schutzzaunes vorgesehen.

Die Flächenberäumung wird auf die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere den Schutz der Zauneidechse, angepasst. Der Oberboden wird dazu aus südlicher Richtung in Nordwestliche Richtung verschoben, so dass die Tiere in benachbarte Habitate fliehen können. Die Arbeiten werden durch eine fachkundige Person begleitet, so dass eine Tötung von Einzeltieren durch Überfahren vermieden werden kann. Nach dem Entfernen der Habitatstrukturen wird das Baufeld mit einem mobilen Reptilienschutzzaun abgegrenzt. Somit wird das Eindringen von Tieren in den Baubereich verhindert.

6.7.4 Sonstige grünordnerische Maßnahmen

- Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
- Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Sächsischem Nachbarschaftsgesetz einzuhalten

Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig

6.8 Durchführungszeitraum und Träger grünordnerischer Maßnahmen

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen und Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten sind rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen und ggf. während der Baumaßnahmen vorzuhalten.

Kompensationsmaßnahmen



Fassung vom 30.06.2017

Die zur Eingriffskompensation festgesetzten Maßnahmen (6.7.1) werden durch den Erschließungsträger rechtzeitig nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchgeführt. Diesbezüglich ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Lohsa und dem Vorhabenträger abzuschließen.

6.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine breitflächige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über die belebte Bodenschicht zu. Die Versickerung erfolgt ungesammelt auf dem jeweiligen Baugrundstück. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist bei zusätzlicher Versiegelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Verursacher zu erbringen. Die Niederschlagswasserbeseitigung in Form von schadloser Versickerung wird textlich festgesetzt.

Die Ringstraße ist Bestand, es sind keine Veränderungen geplant.

Sollte es zwingende Gründe für eine Kanalisation geben, ist eine Behandlung und Rückhaltung nach Merkblatt DWA-M 153 zu planen. Unbehandelte Direkteinleitung in das SB Dreiweibern ist nicht zulässig.

6.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 2 erfolgt über die örtliche Hauptstraße Lohsa, und darüber hinaus über die Karl-Bläsche-Straße. Es schließen sich die Dr. Walter-Schubert Straße und südlich die Klaus-Gutschke-Straße an.

Die Baufelder des Änderungs- und des Erweiterungsbereiches werden von Westen über die Klaus-Gutschke-Straße erschlossen, dafür wird diese Straße entlang des Radweges verlängert und eine Zufahrt zu der GE-Fläche L4 errichtet. Vom Norden wird der Erweiterungsbereich über eine neu festgesetzte Behelfszu- und Ausfahrt von der Dr. Walter-Schubert-Straße zu dem Feld L22 erschlossen.

Die innere befestigte Straße (Abzweig der Klaus-Gutschke-Straße in Richtung Osten) bleibt erhalten und kann ebenfalls der Erschließung der neuen Baufelder 19, 20 und 22 dienen.

Im gesamten Gewerbegebiet gilt die StVO. Die Geschwindigkeit ist auf 30 km/h beschränkt.

Um dem Kundenverkehr für die Gewerbetreibenden gerecht zu werden, sind entlang der Erschließungsstraße im Norden des Änderungsbereiches Stellflächenanlagen festgesetzt.

Entlang der Dr. Walter-Schubert Straße verläuft der Rundwanderweg des SB Dreiweibern. Der Weg dient u.a. der Gewässerunterhaltung; die uneingeschränkte motorisierte Nutzung durch die LMBV und die LTV ist zu gewährleisten; die Nutzung des Weges ist dinglich zu sichern oder muss Inhalt der beschränkt öffentlichen Widmung sein.



6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 SächsBO

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen begründet.

6.12 Geotechnische Sperrbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der geplanten Erweiterung (Grundfläche L 4 und L 20) weist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH mit Stand vom 03. Oktober 2015 geotechnische Sperrbereiche aus. Für diese gilt nach der Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes vom 31. Januar 2011 ein generelles Betretungsverbot. Ausnahmen können auf Antrag durch schriftliche Genehmigung des Sächsischen Oberbergamtes erteilt werden. Es handelt sich um eine zeitlich befristete Nutzungseinschränkung bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten und der Aufhebung des Sperrbereiches durch SächsOBA. Die Sicherungsvariante und die Nutzungsmöglichkeiten sind mit SächsOBA abzustimmen.

7 Grünordnung und Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE 2 wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser soll die voraussichtlich durch die geplante Erweiterung zu prognostizierenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Konzeption geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Mit dem Grünordnungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Text und Karten erarbeitet. Diese Maßnahmen sind als Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen in die Satzung zu übernehmen.

Der Grünordnungsplan wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

8 Umweltprüfung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet GE 2 wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht über die Ergebnisse der Umweltprüfung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.



9 Flächenbilanz

Zuordnung	Fläche, m ²
Geltungsbereich 1. Änderung	51200
Änderungsflächen, davon	15663
Grundfläche L04	4266
Grundfläche L10	5218
Grundfläche L13	1283
Straßenverkehrsfläche	1543
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	138
Flächen für Naturschutzmaßnahmen	948
Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern	2267
Erweiterungsfläche, davon	35537
Grundfläche L18	4001
Grundfläche L19	1637
Grundfläche L20	2587
Grundfläche L22	5375
Straßenverkehrsfläche	3819
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	588
Fläche für Naturschutzmaßnahmen	9838
Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern	7692



10 Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Anlage 3 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691