

Stadt Elstra

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Ehemalige Hopfendarre“

UMWELTBERICHT

Gemarkung: Prietitz

Gemeinde: Stadt Elstra

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	3
1.1.1. Anlass der Untersuchung	3
1.1.2. Angaben zum Standort	3
1.1.3. Erschließung	4
1.1.4. Art des Vorhabens	4
1.1.5. Umfang des Vorhabens	4
1.1.6. Rechtliche Voraussetzungen	4
1.1.7. Untersuchungsrahmen	4
1.2. Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes / Ziele	4
Rechtliche Grundlagen	4
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Planung	6
2.1.1 Bestandsaufnahme Schutzgüter	6
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
2.2.2 Schutzgut Boden	12
2.2.2 Schutzgut Wasser	14
2.2.3 Schutzgut Klima/Luft	15
2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.2.5 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/Ortsbild)	18
2.2.6 Schutzgut Mensch	19
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	21
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen	21
2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik	23
3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring	23
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
3.4 Quellen	26

1. Einleitung

1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

1.1.1. Anlass der Untersuchung

Der Stadtrat von Elstra hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2019 mit Beschluss Nr. 197-53/2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „ehemalige Hopfendarre“ in der Ortslage Prietitz beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 788, 789, 792/1 und 794 Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz.

Wesentliches Planungsziel ist der Erhalt und die Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück zur Sicherung von Gewerbe in der Ortslage und die Schaffung von Betriebswohnungen.

Mit der Ausarbeitung der Planungsunterlagen wurde das Ingenieurbüro GLI-PLAN GmbH Bischofswerda beauftragt.

1.1.2. Angaben zum Standort

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ist eine ca. 7.960 m² große Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Hopfendarre“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: Parkanlage der Kirche zu Prietitz
- im Osten: Grünland / Gehölzflächen mit anschließender Dorfmişgebietsfläche
- im Westen: Garten- / Grabeland und Grünland

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 788, 789, 792/1 und 794 Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz. Die Fläche befindet sich z.Zt. im Außenbereich mit privilegierter Nutzung Landwirtschaft – Hopfenanbau.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die landwirtschaftlichen Gebäude mit Nebengebäuden (z.B. Scheunen, Garagen) die Hofstätte der ehemaligen Hopfendarre, Gehölzflächen und großflächige versiegelte und teilversiegelte Nutz-/Freiflächen geprägt.

Der geringe Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus heimischen standortgerechten Gehölzen zusammen, welcher das Ortsbild auflockert und wichtige ökologische Funktionen übernimmt.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist, durch Gebäude und befestigte Nutzflächen, sehr hoch, ca. 80 %.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

1.1.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße Herrengasse.

1.1.4 Art des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen und Wohnraum, auf den o.g. Flurstücken angestrebt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie weitere Festsetzungen sind im Baurechtsplan und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen verankert.

1.1.5 Umfang des Vorhabens

Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt 7.960 m².

Diese Fläche setzt sich zusammen aus der Hofstätte der ehemaligen Hopfendarre mit landwirtschaftlichen Gebäude mit Nebengebäuden (z.B. Scheunen, Garagen), Gehölzflächen und großflächig versiegelten und teilversiegelten Nutz-/Freiflächen mit einem geringen Gehölzbestand und kleineren Grünlandflächen.

1.1.6 Rechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Elstra hat einen Entwurf des Flächennutzungsplanes vorliegen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes von Prietitz ist die der größte Teil der Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Der östliche unbebaute Bereich ist als Grünland dargestellt.

1.1.7 Untersuchungsrahmen

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens umfasst ausschließlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 7.960 m².

1.2 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes / Ziele

Rechtliche Grundlagen

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie (zweite Bericht über die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG) über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB, mittels Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017, neu geregelt bzw. der Inhalt des Umweltberichtes angepasst.

Mit der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs.

Zielsetzungen und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur wirksamen Umweltvorsorge für ein konkretes Vorhaben zu leisten.

Folgende allgemeine Zielsetzungen werden verfolgt:

- Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems
- nachhaltiger Schutz der natürlichen Ressourcen als Lebensgrundlage des Menschen
- Schutz der natürlichen Ressourcen als Grundlage für die verschiedenen Nutzungen

Durch Berücksichtigung dieser Ziele sollen Gefahren für die Umwelt abgewehrt und dem Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen vorgebeugt werden.

Wesentliche Bestandteile und Verfahrensschritte der Umweltprüfung sind:

1. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
2. Konsultationen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
3. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes als Grundlage der Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen (Prognose der potentiell zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens)
4. Abschätzung des ökologischen Risikos von Beeinträchtigungen als Ergebnis der Prüfung, d.h. eine Abschätzung des Ausmaßes nachteiliger Veränderungen von Natur und Landschaft, deren Eintreten bei Durchführung und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erwarten ist
5. Benennung möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz
6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie
7. Auflistung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
8. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Umweltbericht im Rahmen der Offenlage sowie der TÖB
9. Fortschreibung des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zum Bauleitplan bei der abschließenden Beschlussfassung zum Bauleitplan.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Bestandsaufnahme Schutzgüter

Schutzgut Boden

Geologie und Boden

„Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet im Süden der Lausitzer Antiklinalzone, am Rand zum Lausitzer Granodioritkomplex. Unter dem Oberboden bzw. anthropogen veränderten Untergrund sind bindige Deckschichten aus Löss/Lösslehm (einschließlich Lössderivaten, z.T. solifluidal umgelagert) vorhanden. Unterhalb der Decklehme folgen Schmelzwassersande/-kiese und evt. noch Geschiebemergel/-lehme der Elster-2-Kaltzeit. Östlich bis südlich der Planungsfläche befindet sich die Aue von Schwarzer Elster und Hänelwasser. In diesem Auenbereich wurden die ursprünglich anstehenden Sedimente von den Auenablagerungen überprägt, so dass hier nun geringer tragfähige Auelehme und Auesande verbreitet sind.

Für den tieferen Untergrund wird noch Metagrauwacke als Grundgebirge (mit kalksilicatischen Einlagerungen, kontaktmetamorph) ausgewiesen. In einer Entfernung von ca. 260 m nach Osten beginnt der Granodiorit des Lausitzer Granodiorit-Komplexes. Es ist daher damit zu rechnen, dass der geologische Festgesteinsuntergrund im Planungsbereich bereits strukturell verändert ist und eine intensivere Verwitterung sowie Bruch-, Zerrüttungs- und Scherzonen aufweist.

Der natürliche Untergrund ist durch die vorherige Nutzung anthropogen überprägt worden (z.B. Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege), so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Lösslehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Insbesondere durch die nahegelegene Aue sind Aufweichungen in den Lösslehmen anzunehmen.

Eine Grundwasserführung ist in den unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. in den sandig-kiesigen Zersatzbildungen der Metagrauwacke (= Porengrundwasserleiter) zu erwarten. In der Metagrauwacke selbst zirkuliert Grundwasser als Kluffgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des angewitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten. Zur Tiefenlage des Grundwasserspiegels liegen keine standortkonkreten Angaben vor.“

(Quelle: LfUGL)

Biotische Lebensraumfunktion

Das Untersuchungsgebiet wird momentan geprägt von der landwirtschaftlichen Hofstätte mit Gebäuden, großflächig versiegelten Flächen und Gehölzflächen im südlichen und östlichen Bereich. Es handelt sich um vorrangig intensiv genutzte Flächen.

Leistungsfähigkeit des Bodens - Filter- und Pufferfunktion

Die Böden haben ein mittleres bis hohes Puffer- und Speichervermögen und sind hochempfindlich gegenüber Verlust, Veränderungen im Wasserhaushalt und Schadstoffeintrag und haben mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Bodens existieren im Plangebiet:

- aus bodenschutzfachlicher Sicht keine bekannten Vorbelastungen in Bezug auf erhöhte Schadstoffeinträge und messbare Beeinträchtigungen
- Im Planungsgebiet ist ein Altstandort mit der Bezeichnung „Kfz-Werkstatt / Waschplatz“ (Altlastenkennziffer: 92 200 530) im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst,
- aus landschaftsplanerischer Sicht Vorbelastungen durch Nutzung, Verkehr und angrenzende Landwirtschaft.

Versiegelung

Entsprechend der bisherigen Nutzung weist das Gelände bereits versiegelte Flächen in Form von einem Haupt- und mehreren Nebengebäuden, versiegelten und teilversiegelten Stellplätzen und zwei Zuwegungen auf.

Der momentane Versiegelungsgrad ist, bezogen auf das geplante Bebauungsplangebiet sehr hoch.

Bewertung des Bestandes

Aus den oben angeführten Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden nicht in vollem Umfang gegeben ist. Die Bodenverhältnisse, im Bereich der Gehölz- und Grünflächen sind als ungestört zu bezeichnen.

Wechselwirkungen

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche, werden die Bodenfunktion nur teils in vollem Maße genutzt.

Das vorhandene Oberflächenrelief ist im Gebiet wenig ausgeprägt. Der Boden hat für das Landschaftsbild daher nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- und / oder Stillgewässer.

Grundwasser

Baugrunduntersuchungen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen, so dass die Aussagen zum Grundwasser nur sehr allgemein für die Landschaftseinheit getroffen werden können.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind stark differenziert. Bestimmender hydrogeologischer Gesteinskomplex ist der Granodiorit, hier kommt Grundwasser jedoch nur als Kluftwasser vor und ist wenig ergiebig. Überlagert wird der Granodiorit von unterschiedlich gelagerten, unterschiedlich mächtigen Sedimenten. Im Bereich gut durchlässiger pleistozäner Kiese und Sande finden sich bedeutende Grundwasservorkommen.

In den Talauen der Gewässer ist oberflächennahes Grundwasser anzutreffen (die Versickerungsverhältnisse im Geltungsbereich wegen der Auenlage als ungünstig zu bewerten). Der Grundwasserflurabstand schwankt beträchtlich, auf Plateauflächen, Hanglagen und Flachkuppen beträgt er zwischen 5 und > 10 m. Die Mächtigkeit der Grundwasserleiter beträgt je nach Lage zwischen 5 und 50 m.

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

Im Umfeld des Plangebietes ist das Grundwasser durch Schadstoffeinträge aus Siedlung, Gewerbe, Verkehr und Landwirtschaft potenziell verschmutzungsgefährdet. Die Fläche des Plangebietes hat vom Umfang her eine sehr geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Durch den Bebauungsplan sind keine Wasserschutzgebiete berührt.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Grundwassers existieren im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen:

- intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen
- weitere Grundwasserbelastung rühren von den hohen Flächenversiegelungen
- von verkehrsbedingtem Schadstoffeintrag (Schwermetalle, Reifenabrieb, Streusalze)

Bewertung des Bestandes

In Bezug auf die Grundwasserneubildung hat der Standort eine sehr geringe Bedeutung. Die Verschmutzungsempfindlichkeit und damit die Grundwassergefährdung sind relativ gering.

Wechselwirkungen

Das Grundwasser wird im Untersuchungsraum nicht als Trinkwasser genutzt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet wird dem Ostdeutschen Binnenklima zugeordnet. Die jährliche mittlere Niederschlagssumme liegt bei ca. 630 - 680 mm. Im Untersuchungsraum liegt die Jahresmittel-

temperatur bei ca. 8,2 – 8,5 °C. Hauptwindrichtung ist West mit einem relativ hohen Anteil südlicher Winde.

Das Plangebiet hat für das Klima nur eine sehr geringe Bedeutung. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölzflächen) sind kaum vorhanden und auf Grund ihrer Größe nur bedingt relevant.

Umliegende Wiesen und Ackerflächen stellen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Folgende Vorbelastungen des Klimas existieren:

- verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch intensive Nutzung und die Erschließungsstraße
- Betriebsbedingte Schadstoffimmissionen aus Hausbrand der Umgebung

Bewertung des Bestandes

Die klimatische Situation und die Luftbelastung sind durch die Nutzungsart der Flächen und die damit verbundene Versiegelung als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Wechselwirkungen

Durch die lufthygienische Filterfunktion von vorhandener Vegetation (vor allem von Bäumen) wird die Schadstoffbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Menschen verringert. Da der Gehölzbestand im Untersuchungsraum sehr gering ist, ist eine Filterfunktion nur eingeschränkt möglich.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum sind keine Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992“ vorhanden.

Biotope

Im Untersuchungsraum sind keine kartierten/gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Schutzgebiete SächsNatSchG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flora / Fauna

Floristisch und faunistisch hat die Fläche eine sehr geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und sehr gering arten- und nährstoffreiche Biotope. Dies ist vor allem auf die teils landwirtschaftliche und teils intensive gewerbliche Nutzung, die Ortsrandlage, die Beeinflussung durch die umliegende Dorf- und Mischgebietsnutzung (Lärm, Stoffeintrag) des Gebietes zurückzuführen.

Bezüglich der Bedeutung für Landschaftspflege und Naturschutz handelt es sich weitestgehend um Mangelflächen für das Arten- und Biotopotenzial, die Gehölzflächen und Gehölze

haben einen mittleren Biotopwert, sie sind u.a. Lebensraum für die Brutvogelgesellschaften der Dörfer. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind potentielle Winterquartiere für Fledermäuse.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt (siehe Artenschutzfachliche Betrachtung).

Der Untersuchungsraum hat geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, außer der vorhandenen Gehölzfläche, welche ein Trittsteinbiotop darstellt, zwischen offener Feldflur und Ortslage.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet ist einschließlich seines Umfeldes stark anthropogenisiert und weist keine Reste einer natürlichen Vegetation auf. Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Plangebiet, wie die gesamte Region, von Wald bedeckt, dessen geschlossene Vegetationsdecke nur vereinzelt von unbewaldeten kleinen Flächen unterbrochen wäre.

Auf den Lößstandorten des Lausitzer Gefildes ist der lindereiche Hainsimsen-Eichen-Buchenwald der vorherrschende potentielle Vegetationstyp, der die kontinentalen Züge des Gebirges widerspiegelt. Er bevorzugt stark verlehnte Böden mit kühlfeuchtem Bodenklima. Zu den Hängen hin wird der Hainsimsen-Buchen-Eichenwald häufiger.

Bewertung des Bestandes

Die faunistischen Vorkommen und die floristischen Strukturen und Artenzusammensetzungen sind insgesamt als relativ unbedeutend einzustufen.

Wechselwirkungen

Der Gehölzbestand ist als Strukturelement von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und damit in geringem Umfang Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Der vorhandene Gehölzbestand kann erhalten werden. Durch die Neuanlage von Grün- und Gehölzflächen werden hochwertigere, landschaftsprägende Biotopflächen geschaffen.

Folgende Vorbelastungen existieren im Plangebiet:

- Schadstoff- und Lärmimmission durch Verkehrsaufkommen und Lage am Ortsrand
- Teils Bodenverdichtung durch intensive Nutzung (Betreten, Befahren)
- keine Berücksichtigung der Artenschutzbelange bei Mahd- und Pfliegerterminen, dadurch Verlust von Individuen

Schutzgut Landschaft

Topographie

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Nordwestlausitzer Hügelland, deren unbesiedelten Flächen durch ihre naturnahe Ausstattung und reiche Strukturierung landschaftlich sehr wertvoll sind.

Zur Einpassung des Gebietes in die Landschaft und zum Ausgleich möglicher negativer Aspekte der Mikroklimaveränderung ist der Erhalt / ggf. Ergänzung der Gehölzflächen notwendig.

Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet selbst zählt als Ortsrandgebiet nicht zu den Elementen, welche eine große Bedeutung für die Erholung haben und typisch für die Landschaft der Region sind.

Bewertung des Bestandes

Für das Landschaftsbild und die Erholung allgemein hat das Gebiet eine geringe Wertigkeit. Die Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet erfolgte bereits durch die Baukörperkonzentration und Versiegelungen auf der Fläche selbst. Durch die Abrundung des Standortes mit dem Erhalt der Gehölzflächen, wird der negative Einfluss reduziert.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Dies kann im Wesentlichen auf das Bild eines Ortes übertragen werden. Landschaft und Ort sind als Lebensräume des Menschen Grundlage für dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

Schutzgut Mensch

Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Hopfendarre“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: Parkanlage der Kirche zu Prietitz
- im Osten: Grünland / Gehölzflächen mit anschließender Dorfmischgebietsfläche
- im Westen: Garten- / Grabeland und Grünland

umfasst Teile der Flurstücke 788, 789, 792/1 und 794 Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz. Die Fläche befindet sich z.Zt. im Außenbereich mit privilegierter Nutzung Landwirtschaft – Hopfenanbau.

Erholungsfunktion

Im Planungsgebiet gibt es keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Grünflächen. Die umliegende Feldflur, sowie entfernte Waldgebiete sind ein Bestandteil der Erholungsinfrastruktur und für die Gemeinde den Ortsteil bedeutsam.

Bewertung des Bestandes

Das Untersuchungsgebiet ist als Erholungsfläche nicht geeignet.

Vorbelastungen

Auf Grund der Art der baulichen Nutzung – ehem. Landwirtschaftlicher Standort, Gewerbenutzung – und der damit verbundenen Belastungen (Immissionen, Trennwirkungen, Baukörperkonzentration und Versiegelungen) – werden die Auswirkungen des Vorhabens, auf die umliegenden Gebiete für das Schutzgut Mensch betrachtet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Baudenkmale bekannt.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes, werden die in der Beschreibung der Schutzgüter aufgeführten Umwelteinwirkungen, auf Grund der Lage und der Nutzung der Flächen größtenteils ebenso auftreten. Die Einwirkungen bezüglich Bodenversiegelung, dauerhafte Beanspruchung von unversiegelten Flächen, einschließlich der Auswirkungen auf Wasser, Arten und Biotope sind bereits gegeben. Es würde lediglich die Begrünung der Flächen, sowie die Schaffung von Biotopflächen, und die damit verbundene Aufwertung der Fläche entfallen.

Aus der Bewertung des planerischen Eingriffes ist ersichtlich, dass sich bei der Umsetzung der Planung daher die Einwirkungen auf die Umwelt nicht erhöhen.

2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.2.2 Schutzgut Boden

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Verdichtung	Erdarbeiten, Baustoffablagerungen, Befahren mit schwerem Gerät	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Bodenstruktur - Verschlechterung der Durchlüftung und Filtereigenschaften - Minderung der Lebensraumfunktion für Bodenorganismen 	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast
Schadstoffeintrag	Abgase, Reifenabrieb von Baufahrzeugen und Baumaschinen	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinflussung des natürlichen Puffervermögens - Schädigung des Bodens als Lebensraum durch Akkumulation von Schadstoffen 	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Bodenversiegelung	Gewerbegebäude, Betriebswohnung, Stellflächen, Zuwegungen innerhalb des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Oberflächengestalt - Veränderung des gewachsenen Bodenaufbaus / Beseitigung von Bodenschichten - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Lebensraumfunktion) 	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase des Kfz-Verkehrs (Schwermetalle, Blei, Ruß u. a.) Reifen- und Bremsenabrieb des Kfz-Verkehrs Heizung, Taumittel (Salz)	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinflussung des natürlichen Puffervermögens - Änderung des pH-Wertes möglich - Störung der biologischen Aktivität des Bodenlebens (Edaphon) 	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Bewertung des planerischen Eingriffes

Bei fachgerechter Bauausführung und sorgfältiger Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen zeitlich befristet sind bzw. nur zu geringen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes beitragen (keine nachhaltige Leistungsminderung).

Die Maßnahme führt zu keiner Flächenumwandlung, die infolge der Versiegelung mit einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche verbunden ist.

Auf Grund der hohen vorhandenen Versiegelungsrate und der vorhandenen Gebäude kommt es, bei Einhaltung der GFZ und dem Erhalt der Grün- und Gehölzflächen, entsprechend Planeintrag, zu keiner zusätzlichen Versiegelung (Nutzung der vorhandenen Gebäude oder Ersatzneubauten) und zu keinem erheblich und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden. Es werden zusätzliche offene Grünflächen geschaffen.

Betriebsbedingt erhöhen sich die Schadstoffeinträge innerhalb der Fläche nicht.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, welche auf die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, ggf. bauzeitliche Beeinträchtigungen sind minimal.

Bezüglich des Altlastenstandortes wurden Festsetzungen zu Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) getroffen.

2.2.2 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Eintrag bzw. Auswaschung von Schadstoffen Schmier- und Treibstoffen, Abgasen u. a.	- Verschlechterung der Wasserqualität - Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des Grundwassers	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast
Verdichtung	Erdarbeiten, Baustoffablagerungen, Befahren mit schwerem Gerät	- Einschränkung der Grundwasserneubildung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Bodenversiegelung	Gewerbegebäude, Betriebswohnung, Stellflächen, Zuwegungen innerhalb des Grundstückes	- Reduzierung der Grundwasserneubildung im Landschaftsraum - Verlust von Infiltrationsfläche mit entsprechender abpuffernder Wirkung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Eintrag bzw. Auswaschung von Schadstoffen aus Schmier- und Treibstoffen, Abgasen u. a. durch Verkehrsanlagen	- Verschlechterung der Wasserqualität	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Oberflächen- und Dachwasser:

Regenwasser soll möglichst versickern oder wird in Mulden abgeleitet und somit dem Grundwasser wieder zugeführt.

Sonstige Abwässer:

Die sonstigen Abwässer werden in die Kanalisation abgeleitet. Somit bestehen keine nennenswerten Auswirkungen (Schadstoffeintrag, etc.).

Bewertung des planerischen Eingriffes

Unter Berücksichtigung einer fachgerechten Bauausführung sowie einer sorgfältigen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind minimal bis sehr geringfügig und führen nicht zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der Funktionen des Grundwassers im Naturhaushalt. Die Einschränkungen des Grundwasserhaushaltes durch Verdichtungen außerhalb des Baubereiches werden durch die nachfolgenden Nutzungen Begrünung und Bepflanzung der Flächen kurz- bzw. mittelfristig beseitigt.

Die Maßnahme führt zu keiner Flächenumwandlung, die infolge der Versiegelung mit einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche verbunden ist.

Auf Grund der hohen vorhandenen Versiegelungsrate und der vorhandenen Gebäude kommt es, bei Einhaltung der GFZ und dem Erhalt der Grün- und Gehölzflächen, entsprechend Planeintrag, zu keiner zusätzlichen Versiegelung (Nutzung der vorhandenen Gebäude oder Ersatzneubau) und zu keinem erheblich und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Wasser. Es werden zusätzliche offene Grünflächen geschaffen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, ggf. bauzeitliche Beeinträchtigungen sind minimal.

Durch die geplante Bebauung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, welche auf die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

Bezüglich des Altlastenstandortes wurden Festsetzungen zu Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) getroffen.

2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

**Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Versiegelung, Verlust von Vegetationsdecken und -strukturen	Überbauung mit Gebäuden usw.	<ul style="list-style-type: none"> - Einschränkung der Kaltluftproduktion - Einschränkung der Filterung von Luftschadstoffen - Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Strahlungsbilanz, Temperaturextreme, Minderung der Luftfeuchte u. a.) 	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag durch Verkehr, Zufahrt zum Gewerbestandort	Verkehrsbedingte Schadstoffe	<ul style="list-style-type: none"> - Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für Mensch, Tier und Pflanze 	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Bewertung des planerischen Eingriffes

Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die hinsichtlich ihrer Schadstoff- und Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen, werden die baubedingten Auswirkungen auf ein Minimum reduziert.

Auf Grund der hohen Versiegelung im Bestand, gibt es keine zusätzliche Versiegelung.

Es sind keine Gehölzstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz betroffen und keine Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten, welche zu einer nachhaltigen Minderung der Funktionsfähigkeit der bioklimatischen Regulationsleistung beitragen.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, welche auf die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	Vorübergehend, jedoch geminderte Wirkung auf Grund Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Versiegelung, Verlust von Vegetationsdecken und -strukturen	Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen	- Verlust von Biotopstrukturen - Einschränkung der Habitatqualität des Landschaftsraumes	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Verlärmung, visuelle Reize	Verkehr, Lärm	- Einschränkung der Habitatqualität, insbesondere für störungsempfindliche Arten	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast und Vermeidungsmaßnahmen
Trennwirkung	Gebäude	- Beeinträchtigung des Biotopverbundes (Zerschneidung von Tierlebensräumen)	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast
Schadstoffeintrag	Verkehrsbedingte Schadstoffe, Zufahrt Gewerbestandort, Hausbrand	- Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für Mensch, Tier und Pflanze	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Bewertung des planerischen Eingriffes

Störungen durch Baufahrzeuge und sonstigen Baulärm betreffen die Tierwelt im gesamten Bauabschnitt. Im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung durch bestehende Verkehrsanlagen und Siedlungsflächen sind diese zusätzlichen Störungen nicht überzubewerten. Sie können kurzfristig zu Vertreibungen von Individuen führen. Nachhaltige Veränderungen des bio-

zönotischen Gefüges sind bei fachgerechter Bauausführung und einer Beschränkung der Bauzeit nicht zu erwarten.

Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen kann zu Verlusten von Vegetationsbeständen führen. Diese Flächen können sich nach Beendigung der Bautätigkeit in relativ kurzer Zeit regenerieren. Darüber hinaus sind Schädigungen von Vegetationsbeständen durch den Baubetrieb zwar nicht auszuschließen, sie können jedoch durch Vermeidung der Inanspruchnahme schutzwürdiger Flächen sowie durch entsprechende Vorkehrungen zum Schutz bestimmter Vegetationsstrukturen auf ein Minimum reduziert werden.

Auf Grund der hohen vorhandenen Versiegelungsrate und der vorhandenen Gebäude kommt es, bei Einhaltung der GFZ und dem Erhalt der Grün- und Gehölzflächen, entsprechend Planeintrag, zu keiner zusätzlichen Versiegelung und zu keinem erheblich und nachhaltigen Eingriff in die Schutzgüter Arten / Biotope.

Mit dem Erhalt von Grün- und Gehölzflächen sowie der Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen, werden Biotopstrukturen erhalten und weitere geschaffen.

Aufgrund der bereits bestehenden Straße sowie der vorhandenen Nutzung der angrenzenden Flächen werden sich die Immissionsbelastungen nicht erhöhen.

Die Schadstoffeinträge und Lärmemissionen führen zu keiner Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand, infolge der derzeitigen Nutzung.

Die geplanten Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt sind insgesamt als sehr gering einzustufen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch Vermeidungsmaßnahmen ausreichend beachtet, eine Erheblichkeit wird dadurch ausgeschlossen.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna, welche auf die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

Für die Ausgliederung des Geltungsbereiches B-Plan aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wurde ein Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt. Die Flurstücke 789, 792/1 und 794 sind vom Ausgliederungsantrag ausgenommen. Die Flächen verbleiben innerhalb des LSG. Die Ausgliederung der Flächen aus dem LSG wurde am 26.02.2021 im Amtsblatt veröffentlicht. Das Verfahren ist damit abgeschlossen.

2.2.5 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/Ortsbild)

Umweltauswirkungen **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
akustische und visuelle Störungen	Baustellenbetrieb	Minderung der synästhetischen Qualität des Landschaftsraumes	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Überbauung, Versiegelung	Errichtung von Gebäuden	- Verlust von ästhetisch wirksamen Landschaftsstrukturen (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Störungen (akustisch, olfaktorisch)	Verkehr, Gewerbegebiet	- Verlärmung und Einschränkung der Luftqualität (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Bewertung des planerischen Eingriffes

Der Baubetrieb verursacht keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, da die verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsinfrastruktur zeitlich befristet sind und nicht mit bleibenden Einschränkungen der Erholungseignung zu rechnen ist.

Ästhetisch wirksame Strukturen, die den Charakter der Landschaft bestimmen, werden durch die Maßnahme nicht beseitigt. Durch die Bepflanzung und der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen – Pflanzung von Gehölzen – auf den nicht überbaubaren Flächen wird eine Verbindung zwischen Baugebiet und angrenzenden Flächen geschaffen und das Gebiet wird optisch aufgewertet. Aufgrund der bereits bestehenden Flächennutzung (Gewerbe, Landwirtschaft, angrenzendes Dorf-/Mischgebiet, Verkehrsflächen) bleiben die vorhandenen Störungen bestehen, zusätzlichen Beeinträchtigungen sind eher sehr gering.

Es sind Umweltauswirkungen von keiner Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Überbauung, Versiegelung	Errichtung von Gebäuden	- Verlust von ästhetisch wirksamen Landschaftsstrukturen (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft) - Änderung der Oberflächengestalt	Keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Störungen (akustisch, olfaktorisch)	Verkehr, Zufahrt zum Gewerbegebiet	- Verlärmung und Einschränkung der Luft- qualität (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	Keine dauerhafte zu- sätzliche Auswirkung, auf Grund der Vorlast

Bewertung des planerischen Eingriffes

Von Störungen durch Baufahrzeuge und sonstigen Baulärm ist das gesamte Gebiet betroffen. Bei fachgerechter Bauausführung und sorgfältiger Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen zeitlich befristet sind

Im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung durch bestehende Verkehrsanlagen und Gewerbe / Landwirtschaft sind diese Störungen nicht überzubewerten. Nachhaltige Veränderungen sind bei fachgerechter Bauausführung und einer Beschränkung der Bauzeit nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung sind nicht gegeben. Neubebauung ist auf den bereits versiegelten Flächen möglich, sowie nach Abbruch von vorhandenen Gebäuden.

Aufgrund der bereits bestehenden Straßenverläufe sowie der vorhandenen Nutzung der Flächen werden sich die Immissionsbelastungen nicht erhöhen, die Schadstoffeinträge und Lärmemissionen führen zu keiner Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand. Das Vorhaben führt zu keiner visuellen Beeinträchtigung für den Menschen und auch zu keiner Trennwirkung von Flächen gleicher Nutzung.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, welche durch die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

Es sind deshalb Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Mensch, von einer Unerheblichkeit zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Baudenkmale bekannt.

Bewertung

Der Untersuchungsraum hat für den Denkmalschutz keine Bedeutung.

Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Umweltauswirkungen

Da keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen

Schutzgut Boden

- bekanntgewordene bzw. im Zuge der Baumaßnahme bekanntgewordene nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen.
- Durchmischungen unterschiedlichster Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Veränderungen und
- Erosionen vermieden werden.
- Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.
- Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen
- Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und nach den Grundsätzen des Landschaftsbaues (DIN 18915) zu behandeln
- Orientierung auf bedarfsbezogene Erschließung und Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Sicherung des Oberbodens zu Beginn der Erdbauarbeiten und Verwendung auf neu anzulegenden Grünflächen
- Minderung des Schadstoffeintrages durch Verzicht auf Düngung und dem Einsatz von Herbiziden auf Grünflächen
- Vor Umnutzung der Fläche sind Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu realisieren

Schutzgut Wasser

- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
- Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein.
- Fahrzeuge und Baumachinen sind gegen Kraftstoffe- und Ölverlust zu sichern.
- Auf der Baustelle anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen, die Versickerung ist unzulässig.
- Trennung von Schmutz- und Frischwasser
- Vor Umnutzung der Fläche sind Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu realisieren

Schutzgut Klima/Luft

- Umfangreiche Um- und Begrünung des Gebietes
- Erhalt und Ergänzung von Gehölzflächen als Abrundung des Baugebietes zur offenen Landschaft
- Orientierung auf bedarfsbezogene Erschließung und Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
- Sicherung des Oberbodens zu Beginn der Erdbauarbeiten und Verwendung auf neu anzulegenden Grünflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Bepflanzung der Freifläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie naturnahe Gestaltung der Rasenflächen
- Erhalt von standortgerechter Bepflanzung
- Erhalt von Grünflächen im LSG

Schutzgut Landschaft

- Bepflanzung der Freifläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie naturnahe Gestaltung der Rasenflächen
- Erhalt und Ergänzung von umliegenden Gehölzflächen als Abrundung des Baugebietes zur offenen Landschaft

Schutzgut Mensch

- Eingrünung des Gebietes, Erhalt und Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen
- Optische Aufwertung des Gebietes durch zusätzliche Begrünung und Abrundung durch Grün
- Einschränkung der verkehrsbedingten Lärmimissionen durch Optimierung der Erschließung, kurze Wege zu vorhandenen Verkehrswegen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Zur Bewertung des Eingriffs wurden im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan die Flächen im Bestand und in der Planung gegenübergestellt, Biotope wurden entsprechend bewertet. Mögliche Eingriffe (im Zuge von Neubebauung und Umbau) werden, je nach Wertigkeit der Flächen, ausreichend kompensiert.

Im Zuge der Grünordnungsplanung werden zur Kompensation möglicher Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die detaillierten Maßnahmen sind Grünordnungsplan verankert. Alle Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden.

Infolge der Nutzung vorbelasteter Flächen liegen keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe vor.

3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter der Maßgabe, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich ihrer Flächengröße, ihres ökologischen Wertes und ihres landschaftsästhetischen Wertes geeignet sind, die zu erwartenden möglichen Eingriffe zu kompensieren. Die Darstellung des Vergleiches erfolgt in beschreibender Form (verbalargumentativ).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen und Kultur- und Sachgüter wurden vorhandene Daten (Landschaftsplan sowie vergleichbare B-Pläne in der Gemeinde) herangezogen.

Vor Erstellung des Umweltberichtes erfolgte eine Vorortbegehung der Flächen.

Aktuelle faunistische oder pflanzensoziologische Kartierungen liegen nicht vor und wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich gehalten.

Vor Beginn der Planung erfolgte, eine Anfrage beim Landratsamt Bautzen, Bauplanungsamt, beim Regionalen Planungsverband sowie der Landesdirektion Dresden, Raumordnung, bezüglich der Umnutzung und Bebaubarkeit der Fläche. Ein positiver Bescheid wurde nach Vorlage und Prüfung aller dafür notwendigen Unterlagen in Aussicht gestellt.

3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der geplanten Maßnahmen voraussichtlich nicht. Sehr geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt, wie die Flächenversiegelung negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch Erhalt und Neuschaffung von Grünflächen kompensiert.

Daher beziehen sich mögliche Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

Als Überwachungsmaßnahmen zur Überprüfung sind denkbar:

- Anwuchskontrolle der vorgesehenen Pflanzungen in regelmäßigem Turnus ggf. ergänzende Pflanzmaßnahmen nach ca. 2 Jahren bzw. nach 5 Jahren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine insgesamt ca. 7.960 m² große Fläche, am Ortsrand von Prietitz.

Das Baurecht für das Gebiet soll zum Zweck des Erhaltes und der zusätzlichen Schaffung von Gewerbeflächen und Herstellung einer Betriebswohnung erlangt und gesichert werden.

Die einzelnen Schutzgüter wurden erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Planung einzeln erfasst:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden ist, in Folge der hohen Versiegelungsrate nicht vollem Umfang gegeben. Die Bodenverhältnisse sind, nur in wenigen Bereichen, als ungestört zu bezeichnen.

Für das Schutzgut Boden bestehen durch die Lage und Nutzung der Flächen eine hohe Vorbelastungen. Eine weitere zusätzliche Flächenversiegelung ist nicht möglich, so dass es lediglich bauzeitlich zu einem geringen Eingriff in das **Schutzgut Boden** kommen könnte. Unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als sehr gering einzuschätzen. Bei Beibehaltung der baulichen Anlagen, ohne Veränderung, sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung unmittelbar betroffen.

Für die Grundwasserneubildung hat der Standort eine sehr geringe Bedeutung.

Die anlagebedingt zu versiegelnden Flächen erhöhen sich nicht.

Die Auswirkungen in das **Schutzgut Wasser** sind mit denen in das Schutzgut Boden gleichgelagert.

Das Plangebiet hat für das Klima nur eine sehr geringe Bedeutung. Vorbelastungen des Klimas existieren: durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Betriebsbedingte Schadstoffimmissionen durch Nutzung.

Die Versiegelung im Zuge des Bauvorhabens ist in Bezug auf das **Schutzgut Klima** unerheblich, da ausreichende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden. Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, welche bioklimatische Wirkungen ausüben, erfolgt nicht. Vorhandene Gehölzflächen bleiben erhalten.

Es wird von keiner Erheblichkeit ausgegangen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden sich, bezüglich des Klimas, gegenüber dem Bestand nicht erhöhen, so dass hier von einer keiner Erheblichkeit ausgegangen wird.

Da die faunistischen Vorkommen und die floristischen Strukturen und Artenzusammensetzungen im Gebiet als unbedeutend einzustufen sind, trifft dies auch auf das geplante Vorhaben und die Auswirkungen in die **Tier- und Pflanzenwelt** zu.

Mögliche Eingriffe werden durch entsprechende Maßnahmen verhindert, so dass von einer Unerheblichkeit auszugehen ist.

Das Plangebiet selbst zählt nicht zu den Elementen, welche eine große Bedeutung für die Erholung haben und typisch für die **Landschaft** der Region sind, so hat das Gebiet für das Landschaftsbild und die Erholung eine sehr geringe Wertigkeit. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird das Landschaftsbild eher verbessert.

Das Untersuchungsgebiet ist als Erholungsfläche nicht geeignet.

Auf Grund der Art der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Belastungen, wurden die Auswirkungen des Vorhabens, auf die umliegenden Gebiete für das **Schutzgut Mensch** betrachtet mit dem Ergebnis, dass es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand kommt.

Denkmäler (**Kultur- und Sachgüter**) werden durch die Planung nicht berührt.

Die Geringfügigkeit der Umweltauswirkungen wird u.a. durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen sowie Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften für die Gewerbebetriebe kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter, welche auf die Ausführung der Gewerbetätigkeit zurückzuführen sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit	Anlage/betriebsbedingte Auswirkungen Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	sehr gering	Keine
Grundwasser	sehr gering	keine
Oberflächenwasser	keine	keine
Klima/Luft	Sehr gering	keine
Tiere und Pflanzen	Sehr gering	keine
Mensch/ Erholung	keine	Keine
Mensch/ Lärm	Sehr gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

3.4 Quellen

Literatur

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

AKADEMIE-VERLAG BERLIN 1983.
Werte unserer Heimat Lausitzer Bergland um Pulsnitz und Bischofswerda

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAUTZEN
Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BAUGB Baugesetz

BNATSCHG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-
schutzgesetz)

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des
neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017

SÄCHSNATSCHG Sächsisches Naturschutzgesetz

Sonstige Quellen

Geoportal Sachsenatlas – <http://www.geosn.sachsen.de>

Mündliche und Schriftliche Auskünfte der Bauherren / Grundstückseigentümer
2019/2020/2021

Mündliche und schriftliche Auskünfte des Landratsamtes Bautzen 2019/2020/2021
Bauaufsichtsamt (Frau Michel), Untere Naturschutzbehörde (Herr Meltzer, Herr Gesk), SB
Abfallrecht / Bodenschutz (Frau Roch)

Stadtverwaltung Elstra, Bauamt, mündliche und schriftliche Hinweise (Frau Mc Tiernan, Frau
Pelz) 2019/2020/2021

Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung 1:100 000, Blatt 52 Bautzen

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie -
<http://www.smul.sachsen.de/lfulg/>

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen und 2. Beteiligung 2020