



Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz

Bebauungsplan „Mietpark Hörnitz“

Begründung

Planungsträger:

Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz

Olbersdorfer Straße 3, 02763 Bertsdorf-Hörnitz

Tel.: 03583 - 57330

Mail: info@bertsdorf-hoernitz.de

www.bertsdorf-hoernitz.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

Mail: post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Vorentwurf
Fassung vom 28.05.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan	3
1.4	Rechtsgrundlagen	3
2	Charakteristik des Plangebietes	4
2.1	Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Flächennutzung und Bebauung	5
2.3	Verkehrliche und medientechnische Erschließung.....	6
2.4	Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen.....	6
3	Planerische Vorgaben	7
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	8
4	Entwicklungskonzept	9
4.1	Nutzung und Bebauung	9
4.2	Grünplanung	9
4.3	Erschließung.....	9
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	12
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
6.1	Auswirkungen auf Belange der Raumordnung	12
6.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	12
6.3	Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur	14
7	Flächenbilanz	15

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Das Unternehmen „Mietpark & Transport Hörnitz“ ist seit 1992 am Standort ansässig und hat sich seitdem im Bereich Vermietung, Dienstleistung und Handel von Baumaschinen, Baustoffen und Futtermitteln etabliert. Nun möchte sich das Unternehmen baulich erweitern, um die Lagermöglichkeiten zu optimieren und den Standort damit langfristig zu sichern.

Das Plangebiet wurde zu DDR-Zeiten als Lager für landwirtschaftliche Produkte und in den letzten Jahrzehnten zusätzlich als Lager für baugewerbliche Produkte genutzt. Aufgrund dieser Vorprägung und der in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen soll die zukünftige gewerbliche Entwicklung am Standort unter Berücksichtigung der Ortsrandlage planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sind die Anforderungen aus der gewerblichen Nutzung mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes und dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen in Einklang zu bringen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der weiteren gewerblichen Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (Erarbeitung zum Entwurf).

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.02.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz beschlossen.

1.3 Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es für die Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aus Sicht der Gemeinde ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans in erster Linie aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Die Entwicklungsabsichten des Unternehmens erfordern zeitnah Baurecht, um die geplanten Investitionen tätigen und damit die erforderlichen Maßnahmen zur Standort-sicherung umsetzen zu können. Erfolgt dies nicht, besteht die Gefahr der wirtschaftlichen Stagnation und ggf. der Verlust der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens. Das Abwarten bis zum Vorliegen eines wirksamen Flächennutzungsplanes würde zu viel Zeit in Anspruch nehmen und wäre für das ansässige Unternehmen nicht zumutbar. Eine nicht auszuschließende Verlagerung des Standorts könnte ebenfalls Arbeitsplätze gefährden und hätte somit auch negative Folgen für die Gemeinde.

Seitens der Gemeinde wurde ebenso eingeschätzt, dass das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde nicht zuwiderläuft und in einem künftigen Flächennutzungsplan entsprechend eingefügt wird.

1.4 Rechtsgrundlagen

Wesentliche gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2.2 Flächennutzung und Bebauung

Die Fläche des Plangebietes wurde seit Jahrzehnten als gewerbliche und zuvor als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Seit 1992 ist das Unternehmen „Mietpark & Transport Hörnitz“ hier ansässig.

Auf dem Gelände gibt es ein Gebäude, welches zu DDR-Zeiten für eine landwirtschaftliche Nutzung errichtet (Düngemittel-/ Getreidelager) und später durch den Betrieb „Wasser- und Kulturbau“ genutzt wurde. Heute dient es als Betriebsgebäude des ansässigen Unternehmens.

Auf den umgebenden Freiflächen befinden sich Rangier- und Bewegungsflächen, Boxen für Schüttgüter sowie Unterstände für Maschinen und Fahrzeuge.

Am Rande des Plangebietes verläuft das Bertsdorfer Wasser (Gewässer 2. Ordnung). Die Böschung zum Bertsdorfer Wasser ist mit dichtem Gehölzaufwuchs bestanden, ebenso der Übergang zu den östlich und nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen.



Abb. 3: Betriebsgebäude



Abb. 4: Bewegungs- und Lagerflächen

Die nächst gelegene Bebauung befindet sich unmittelbar nördlich der Straße An der Furt. Hierbei handelt es sich um Wohnbebauung in geschlossener Reihenbebauung. Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldach.

Südlich des Plangebietes befinden sich eine Kleingartenanlage mit dafür typischen baulichen Anlagen. Weitere unmittelbare Umgebungsbebauung ist nicht vorhanden.



Abb. 5: Zufahrt zum Plangebiet (links) mit Straße Am Höllgraben



Abb. 6: Straße An der Furt mit angrenzendem Wohngebiet (Plangebiet rechts der Straße)

2.3 Verkehrliche und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen An der Furt und Am Höllgraben an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes. Die Straße Am Höllgraben führt in ca. 130 m Entfernung zur S 136 und diese im Weiteren zur B 96 an das überregionale Straßennetz.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr (Mitarbeiter) sind auf dem Baugrundstück eingeordnet.

Die nächstgelegene Haltestelle des Regionalbusverkehrs befindet sich an der Straße der Jugend in ca. 400 m Entfernung (Haltestelle Kremser). Die Bahnhöfe Zittau und Mittelherwigsdorf der Bahnstrecke Dresden-Zittau liegen etwa 4,5 km entfernt. Es verlaufen keine touristischen Wege in unmittelbarer Umgebung oder in Sichtbeziehung zum Plangebiet.

Medienseitig ist das Plangebiet vollständig erschlossen. Vorhanden sind Anschlüsse zu Leitungen für Strom, Trink- und Abwasser (Trennsystem) sowie Telekom und Internet. Die Leitungen verlaufen in der Straße An der Furt.

Anfallendes Niederschlagswasser der Freiflächen wird innerhalb des Betriebsgeländes versickert (überwiegend wasserdurchlässige Flächenbefestigung). Das Regenwasser der Dachflächen des Betriebsgebäudes wird in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung wird über einen Löschwasserbehälter der Feuerwehr in ca. 200 m Entfernung (Richtung Bertsdorf) gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

2.4 Schutzausweisungen und Nutzungsbeschränkungen

Schutzgebiete und -objekte sowie Artenschutz gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Zittauer Gebirge“. Gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden über den Naturpark „Zittauer Gebirge“ vom 04.12.2007 umfasst der Schutzzweck die dauerhafte Bewahrung der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Entwicklung der Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes. Im Naturpark sind alle Handlungen verboten, die

- das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (insbesondere durch Errichten von freistehenden, die ortsübliche Bebauung überragenden baulichen Anlagen),
- den Naturgenuss oder den besonderen Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des BNatSchG und des EU-weiten Netzes Natura 2000 sind innerhalb sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mandautal“ und das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet liegen durch die Ortslage Hörnitz getrennt in ca. 400 m bzw. 650 m Abstand zum Plangebiet und werden von der Planung nicht berührt.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor.

Schutzgebiete und -ausweisungen gemäß Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es besteht keine Hochwassergefährdung.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft das Bertsdorfer Wasser (Gewässer 2. Ordnung), welches nördlich in ca. 450 m Entfernung in die Mandau mündet. Gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG schließt sich an das Ufer landwärts ein zehn Meter, innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ein

fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. In Gewässerrandstreifen ist u.a. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten (§ 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 24 Abs. 3 SächsWG).

Schutzgebiete und -objekte gemäß Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG, u.a. Bauwerke und archäologische Kulturdenkmale, bekannt. Die Sachgesamtheit „Rittergut Althörnitz“ mit Schloss, Mauereinfriedung und Gutspark (Gartendenkmal) befindet sich knapp 200 m nördlich und außerhalb der Sichtweite zum Plangebiet.

Ausweisungen gemäß Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, werden jedoch schon seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei die Möglichkeiten zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke zu nutzen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet keine bekannt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und einer Kleingartenanlage.

Gemäß § 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene sind im Landesentwicklungs- bzw. Regionalplan verankert. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind wesentliche Zielstellungen der raumstrukturellen Entwicklung mit Relevanz für das Plangebiet und deren Berücksichtigung aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Die Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen [...] Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (G 1.2.4)

→ Mit Umsetzung des Vorhabens wird die Standortsicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze im ländlichen Raum erhalten und neu geschaffen werden können.

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (G 2.3.1.1)

→ Mit Umsetzung des Vorhabens wird der Erhalt und die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht.

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...] (G 2.3.1.2)

→ Das Vorhaben dient der wirtschaftlichen Eigenentwicklung der Gemeinde und deckt die Nachfrage eines ansässigen Gewerbebetriebes nach Erweiterungsflächen am Standort.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Zweite Gesamtfortschreibung (2023)

Das Plangebiet tangiert ein Teilstück des Bertsdorfer Wassers, welches als sanierungsbedürftiges Fließgewässer festgelegt ist. Die sanierungsbedürftigen Fließgewässer sind hinsichtlich ihrer Gewässerstruktur und ihrer stofflichen Belastungen zu sanieren. [...] (Z 5.1.1.4)

→ Durch die Planung findet der Gewässerrandstreifen und die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen mehr Beachtung. Es wird klargestellt, dass von dem Grundstück keine Belastung auf das Gewässer erfolgen darf.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet „Kulturlandschaftsschutz“. Diese sollen für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden. (G 5.2.2)

→ Das Vorhaben sichert im Wesentlichen den Bestand und ermöglicht damit keine Vorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigen. Eine landschaftsbezogene Erholung ist für das Plangebiet nicht relevant und wird auch nicht von ihm beeinflusst.

Weitere spezifische Zielstellungen für das Plangebiet oder dessen unmittelbare Umgebung sind nicht formuliert.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die dringenden Gründe sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes erforderlich sind, sind in Kap. 1.3 dargelegt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Umliegende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und das direkt angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Nördlich der Straße An der Furt befindet sich das Gebiet einer Abrundungssatzung aus dem Jahr 1995. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung mit eingeschossigen Doppelhäusern.

Baumschutzsatzung

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern auf dem Gebiet der Gemarkung Bertsdorf-Hörnitz hat der Gemeinderat von Bertsdorf-Hörnitz am 25.01.2006 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Gemäß dieser Satzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 1 m (in 1 m Höhe), Ersatzpflanzungen entsprechend dieser Satzung unabhängig ihres Stammumfanges und Sträucher ab 2 m Höhe und einer Ausdehnung über 10 m² geschützt.

Die Satzung gilt nicht für forstwirtschaftlich genutzte Flächen, für Bäume und Sträucher in gewerblichen Baumschulen und für bewirtschaftete Obstgehölze sowie für Bäume in anerkannten Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz.

Die Satzung definiert auch Verbote, Ausnahmen und Befreiungen sowie Richtwerte für Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen, die bei Beseitigung oder Beschädigung der nach Satzung geschützten Gehölze zum Tragen kommen.

Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung für die Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz vom 22.10.2003 umfasst Festlegungen für zwei Kategorien unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung. Der Ortsteil Hörnitz fällt unter die Kategorie mit weniger strengen Auflagen (u.a. bzgl. Dachformen, Fassadengestaltung, Werbeanlagen). Ziel der Satzung ist es, die historische Eigenart des Orts- und Straßenbildes zu wahren und vor Verunstaltung zu schützen. Die Satzung gilt nicht für den Bestand, sondern nur für geplante Maßnahmen. Vorgaben für gewerbliche Bauten sind nicht enthalten.

Flurbereinigungsverfahren

Die Fläche des Plangebietes liegt vollständig im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 FlurbG „Bertsdorf-Hörnitz“ (Nr. 260041), angeordnet am 25.04.1997. Ob bereits realisierte oder geplante Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Bertsdorf-Hörnitz für das Plangebiet relevant sind, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfasst werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

4 Entwicklungskonzept

4.1 Nutzung und Bebauung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zielt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des gewerblich genutzten Standorts. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches angrenzender Nutzungen sollen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Die dafür zulässigen Emissionskontingente und ggf. weitere Maßnahmen werden derzeit im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und in die weitere Planung einfließen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Vorgaben sollen sich an der Bestandsbebauung orientieren.

4.2 Grünplanung

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang des Bertsdorfer Wassers und im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen sollen erhalten bleiben, womit Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden werden. Straßenbegleitend soll die Gehölzstruktur durch Anpflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten fortgeführt werden, so dass die Eingrünung des Gewerbegebietes erweitert und eine optische Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht wird. Mit dieser Maßnahme soll gleichzeitig der durch den Bebauungsplan erforderliche Kompensationsbedarf ausgeglichen werden.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die Straßen An der Furt und Am Höllgraben gesichert. Die bestehende Zufahrt zum Plangebiet über die Straße Am Höllgraben soll erhalten bleiben.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen weiterhin auf dem Baugrundstück eingeordnet werden.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz bereits sichergestellt. Gegebenenfalls erforderlicher Erweiterungsbedarf soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt werden.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

Anfallendes Niederschlagswasser der Freiflächen soll weiterhin innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert werden. Daher sollen befestigte Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt und wasserdurchlässig gestaltet werden. Das Regenwasser der Dachflächen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³ für die Dauer von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Löschwasserbehälter der Feuerwehr in 200 m Entfernung zur Verfügung.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit dient das Gebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die eingeschränkte gewerbliche Nutzung wird dem Planungsziel bei gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen entsprochen.

Um vorrangig den Bedarf an Gewerbeflächen zu decken, sind Anlagen für nicht gewerbliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Bedingt durch die geringe Größe und Randlage des Plangebiets, werden flächenintensive Nutzungen sowie Nutzungen, die zu einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens führen würden, ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb des Orientierungswertes nach BauNVO. Damit soll der Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,50 m (Firsthöhe) begrenzt. Dieser Wert orientiert sich am Bestand und soll Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimieren. Technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise von der Höhenbegrenzung ausgenommen werden, da sich diese nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Mindestgrenzabstände gemäß SächsBO sowie der Gewässerrandstreifen gemäß SächsWG sind dabei berücksichtigt.

Nebenanlagen, z.B. Stellplätze, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da für eine verbindliche Regelung von deren Lage keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Gewässerrandstreifen zu beachten.

Wasserfläche

Das Bertsdorfer Wasser ist in seinem oberirdischen Bestand, welcher innerhalb des Plangebietes liegt, als Wasserfläche festgesetzt.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Minimierung sowie dem Ausgleich des Eingriffs.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zielen insbesondere auf die Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes. Damit das unbelastete Niederschlagswasser zum größten Teil auf dem Grundstück versickern und verdunsten kann, soll die Flächenversiegelung möglichst geringgehalten werden. Daher sind Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser der Freiflächen ist daher vorzugsweise innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten (Konkretisierung im Entwurf).

Als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung wird die Anlage einer Baumreihe mit Unterpflanzung (M 1) in Verlängerung der vorhandenen Gehölzstruktur entlang der Straße An der Furt festgesetzt. Dadurch soll das Gewerbegebiet zum angrenzenden Wohngebiet optisch abgeschirmt werden. Weitere positive Effekte sind auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die Festsetzungen zur Pflanzdichte, Artenauswahl und Pflanzqualität dienen der Funktionsfähigkeit der Maßnahme als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölze entlang des Bertsdorfer Wassers und im Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen sollen aufgrund ihrer ökologischen und ortsbildprägenden Funktion erhalten bleiben. Zusammen mit der Neupflanzung entlang der Straße an der Furt erfolgt dadurch eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten getroffen, um das Plangebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden sowie Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die natürlichen Schutzgüter zu minimieren.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzungen zur Farb- und Materialwahl für Dach und Fassade der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der gewerblichen Baufläche und Reduzierung von Beeinträchtigungen, die sich aus der Flächenversiegelung ergeben, sind Gründächer zulässig.

Werbeanlagen

Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen dazu beitragen, visuelle Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung sowie eine negative Fernwirkung zu vermeiden.

Einfriedungen

Um eine Barrierewirkung von Einfriedungen zu vermeiden, sind Mauern und geschlossene Zäune unzulässig.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften sowie für die Bauausführung relevante Hinweise wurden zur Information des Bauherrn und der an der Planung Beteiligten in den Bebauungsplan übernommen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Belange der Raumordnung

Die wesentlichen für die Planung relevanten Vorgaben der Raumordnung und deren Berücksichtigung sind in Kap. 3.1 dargelegt.

Durch die Ausgestaltung des Vorhabens in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen werden die wesentlichen Zielstellungen beachtet. Dazu gehört die Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, was der wirtschaftlichen Eigenentwicklung der Gemeinde dient.

Mögliche Raumnutzungskonflikte in Bezug auf die regionalplanerisch getroffene Festlegung Vorbehaltsgebiet „Kulturlandschaftsschutz“ sind nicht erkennbar, da keine Vorhaben ermöglicht werden, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB auf Natur und Umwelt aufgeführt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete, Arten und Biotope

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Zittauer Gebirge“. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes kann aufgrund der Bestandssituation und Lage des Vorhabens ausgeschlossen werden. Auf die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiet und LSG „Mandautal“) hat das Vorhaben aufgrund der räumlichen Trennung durch die Ortslage Hörnitz keine Auswirkungen.

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten (Flora, Fauna) im Plangebiet liegen nicht vor und sind aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung auch nicht zu erwarten.



Abb. 7: Bestand Biotoptypen im Plangebiet [GeoSN 04/2025]

Das Gebiet liegt nicht in regional bedeutsamen Vogelrastgebieten, Fledermausquartieren oder Vogelzugbahnen.

Das Plangebiet weist eine überwiegend strukturarme und geringwertige Biotopausstattung auf. Es besteht fast ausschließlich aus dem Lagerplatz (FE 1), der überwiegend durch teilversiegelte Freiflächen (Bewegungsflächen, Schüttgutboxen) und wenige voll versiegelte Flächen (Betriebsgebäude) geprägt ist. Das Bertsdorfer Wasser (FE 3) gehört zusammen mit dem gewässerbegleitenden Gehölzaufwuchs entlang der Böschung und den am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gehölzen (FE 2) zu den hochwertigen Biotopen.

Flächeneinheit	Biototyp (BT-Code)	Größe	Biotopwert
FE 1	Lagerplatz (<50% Versiegelung) (11.05.200)	6.100 m ²	2 (sehr gering)
FE 2	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand (02.02.000)	625 m ²	22 (hoch)
FE 3	Begradigt/ ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen (03.02.210)	65 m ²	20 (hoch)

Tab. 1: Übersicht zum Wert der Biototypen im Plangebiet

Für die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes wird ausschließlich der bereits gewerblich genutzte Lagerplatz (FE 1) in Anspruch genommen. Dies führt zu einer biotopbezogenen Wertminderung der Fläche, da der Grad der zulässigen Versiegelung erhöht wird. Das Gewässer und die vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Der Ausgleich für die zusätzliche Flächenversiegelung soll durch Anlage einer Baumreihe mit Unterpflanzung (M 1) in Verlängerung der vorhandenen Gehölzstruktur entlang der Straße An der Furt erreicht werden.

Der rechnerische Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt durch eine entsprechende Bilanzierung (s. Tab. 2). Grundlage bildete die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ von 2009.

Bestand				Planung			
Biototyp	Ausgangswert	Fläche in m ²	Werteinheit	Biototyp (Code)	Planwert	Fläche in m ²	Werteinheit
(FE 1) Lagerplatz	2	6.100	12.200	Gewerbegebiet, GRZ 0,6 (11.02.200)	1	5.575	5.575
				Baumreihe mit Unterpflanzung (02.02.100) – M1	22	525	11.550
(FE 2) Sonst. wertvoller Gehölzbestand	22	625	13.750	Sonst. wertvoller Gehölzbestand – Erhalt	22	625	13.750
(FE 3) Begradigt/ ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen	20	65	1.300	Begradigt/ ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen – Erhalt	20	65	1.300
Summe Bestand: 27.250 WE				Summe Planung: 32.115 WE			

Biotopbezogene Wertentwicklung: 4.925WE

Tab. 2: Wertentwicklung der Biotope im Plangebiet

In der Gesamtbilanz ergibt sich eine Wertsteigerung von knapp 5.000 Werteinheiten. Der Eingriff kann damit vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf weitere Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, etc.)

Durch die Planung wird eine bereits gewerblich genutzte Fläche im Siedlungsrandbereich überplant. Es findet daher keine Nutzungsänderung und auch keine Zunahme der Siedlungsfläche der Gemeinde durch die Planung statt.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, da die zulässige bauliche Dichte erhöht wird. Eine Neuversiegelung unbelasteter Flächen findet nicht statt, da die überplanten Flächen bereits überwiegend teilversiegelt sind. Daher werden ausschließlich vorbelastete Böden aus anthropogenen Sedimenten überbaut.

Für den Wasserhaushalt sind auf Basis bislang vorliegender Informationen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird neben dem Maß der Bodenversiegelung auch die Regenwasserableitung begrenzt. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses und Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sollen Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin an den öffentliche Regenwasserkanal abgeleitet werden, wodurch ein verstärkter Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen vermieden wird. Durch die Anbindung des Baugebietes an die öffentliche Schmutzwasserleitung soll die ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung anfallender Schmutzwässer gesichert werden. Durch Einhaltung der Vorgaben für den Gewässerrandstreifen kann eine Beeinträchtigung des Bertsdorfer Wassers vermieden werden.

Negative Beeinträchtigungen von Luft und Klima können aufgrund der gleichbleibenden Flächennutzung ausgeschlossen werden. Die geplanten Grünstrukturen können allenfalls das Mikroklima geringfügig verbessern. Dem Plangebiet kommen laut Regionalplan keine siedlungsklimatischen Funktionen zu.

Da sich die Art der baulichen Nutzung auf der Fläche nicht ändert, vorhandene landschaftsbildprägende Gehölzbestände erhalten bleiben und durch Neupflanzungen die Eingrünung verbessert wird, ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Zusätzlich sollen Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen mögliche Beeinträchtigungen vermeiden.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Kulturdenkmale bekannt. Daher kann eine Beeinträchtigung von Kulturgütern ausgeschlossen werden.

Mit der Planung sind zusätzliche, durch die gewerbliche Nutzung bedingte, Lärmemissionen nicht ausgeschlossen. Um Nutzungskonflikte zwischen dem Plangebiet und der umliegenden schutzwürdigen Bebauung zu vermeiden, erfolgt derzeit eine schalltechnische Untersuchung. Dabei werden Emissionskenngrößen nach DIN 45691 entwickelt. Dabei handelt es sich um Emissionskontingente für die Beurteilungszeiten tags (6-22 Uhr) und nachts (22-6 Uhr), wobei aufgrund der Flächengröße und der derzeitigen Eigentumsverhältnisse von nur einem Nutzer der Fläche ausgegangen wird. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

6.3 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen An der Furt und Am Höllgraben gesichert. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Maßnahmen am örtlichen Straßennetz sind nicht erforderlich.

Eine ordnungsgemäße medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Dies ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz bereits sichergestellt. Eventueller Erweiterungsbedarf, insbesondere bezüglich der Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser der Dachflächen, ist im Zuge der weiteren Planung zu ermitteln.

7 Flächenbilanz

Flächenbilanz im Bestand:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Lagerplatz	6.100 m ²	90%
Grünfläche (Gehölzstrukturen)	625 m ²	9%
Wasserfläche	65 m ²	1%
Plangebiet gesamt	6.790 m²	100%

Flächenbilanz in der Planung:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	5.575 m ²	82%
<i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,6)</i>	<i>3.345 m²</i>	
Grünfläche (Gehölzstrukturen)	1.150 m ²	17%
Wasserfläche	65 m ²	1%
Plangebiet gesamt	6.790 m²	100%