

Bebauungsplan Nr. 12  
„Bereich an der B94 zwischen Reichenbacher  
Straße und Waldkirchner Weg sowie B94 und  
ehem. Bahngelände“

Entwurf vom 05.09.2008

bestehend aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 05.09.2008

# Inhalt

Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil des Entwurfs vom 05.09.2008

## Anlagen

Begründung des Entwurfs vom 05.09.2008

Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld  
Hauptstr. 1  
08485 Lengenfeld

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR  
Stenn  
Gewerbestraße 19  
08115 Lichtentanne

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer  
Stenn, den 05.09.2008

## Bebauungsplan Nr. 12

„Bereich an der B94 zwischen Reichenbacher Straße und  
Waldkirchner Weg sowie B94 und ehem. Bahngelände“

## Begründung

Entwurf vom 05.09.2008

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A Allgemeiner Teil

	Seite
1. Ziele der Planung	6
2. Lage und Topografie	7
3. Planungsrechtliche Einfügung	7
4. Planungskonzeption	7
4.1. Neubau Geh- u. Radweg	8
4.2. Renaturierung Industriebrache	8
4.3. sonstige Nutzungen	10
5. Planverwirklichung und Kostenteilung / Kostenschätzung	10

## Teil B Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
1. Art des Vorhabens	14
2. Umweltziele	14
3. Umweltprüfung	14
3.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	14
3.2. Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.2.1. Vorprüfung vorliegender Umweltprüfungen bzw. Landschaftspflegerischer Begleitpläne	15
3.2.2. Prüfung auf zusätzliche bzw. andere Umweltauswirkungen	16
3.3. Bewertung geprüfter Alternativen	17
4. Empfehlungen zur Umweltvorsorge und naturschutzfachliche Bewertung	18
5. Überwachungsmaßnahmen	20

## Tabellen im Text

Tab. 2	Vorprüfung auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen
Tab. 3	Gesamtübersicht Erheblichkeit Beeinträchtigungen
Tab. 6	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

## Anlagen

Anl. 1	Einbezogene Flurstücke
Anl. 2	Flächen- und Versiegelungsbilanz
Anl. 3	Tabellenteil / Anlagen zum Umweltbericht
Anl. 4	Methodenverzeichnis Umweltbericht
Anl. 5	Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
Anl. 6	Rechnerische Vergleichsermittlung naturschutzfachlicher Bewertung
Anl. 7	Protokolle
Anl. 8	Fotodokumentation

Teil A

Allgemeiner Teil

# 1. Ziele der Planung

Der Planungsträger beabsichtigt mit dem Bebauungsplan (BBP) einerseits

- die Errichtung eines kombinierten öffentlichen Geh- und Radwegs als weiteres Teilstück des regional bedeutsamen Göltzschtalradwegs entlang der B94 zu Ausbau und Aufwertung der naturbezogenen Erholungsstruktur in der Kommune abzusichern, um damit gleichzeitig
- das touristische Angebot i.V.m. der Unterstützung der örtlichen Tourismuswirtschaft zu verbessern sowie insbesondere
- die besondere gemeindliche Tourismusfunktion (vgl. Z 1.3.1 des Regionalplans in der Fassung vom 31.07.2008 [REP 2008]) zu stärken.

Zum Zweiten verfolgt die Stadt Lengenfeld mit der Einbeziehung der Fläche der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“ in den Räumlichen Geltungsbereich (RG) des BBP deren Abriss voranzutreiben. Angestrebt werden damit insbesondere nachfolgende Ziele zur Aufwertung und Verbesserung der Umweltsituation im Umgebungsbereich durch die naturnahe Gestaltung des Areals, wie

- das Landschaftsbild deutlich aufzuwerten und einen aus städtebaulicher Sicht besonders unbefriedigenden, das Ortsbild stark und weitreichend beeinträchtigenden Zustand an prominenter Stelle am Ortseingang zu beseitigen,
- das Entsiegeln und Begrünen der bebauten Flächen und damit die Verbesserung der Bodenfunktion und des flächenbezogenen Retentionsvermögens,
- eine Verbesserung der gebietsbezogenen Abflussregulation im Göltzschtal (vgl. auch G 2.2.2.2 REP 2008) und damit die Förderung des Hochwasserschutzes im Kulminationspunkt der Zuflüsse von Plohnbach und Waldkirchner Bach zur Göltzsch sowie
- die Verbesserung der Strömungssituation des lokalklimatisch bedeutsamen Talabwindsystems im Göltzschtal.

Die Abbruch- und Aufwertungsmaßnahme soll als Maßnahme zur Befriedigung der Ausgleichsdefizite im Rahmen der weiteren Geh- u. Radwegeplanung bzw. zum Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle im Gemeindegebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dienen. Um dies planungsrechtlich abzusichern bedarf es dieses Planes. Des weiteren soll mit dem BBP die landwirtschaftliche Nutzung im weiteren RG gesichert werden.

## 2. Lage, Topografie und natürliche Grundlagen

Das PG befindet in der Talsohle des Göltzschtals. Der west – ost – streichende Talzug liegt im äußersten Süden der Gemarkung Waldkirchen. Begrenzt wird das PG im Westen durch die Reichenbacher

Straße, im Norden durch die B94, im Osten durch den Waldkirchner Weg und im Süden durch den Bahndamm der ehemaligen Bahnlinie Lengenfeld - Mylau.

Das Gelände ist außerhalb vorhandener Böschungsbereiche, überwiegend im Straßenrand- und Bachbereich nahezu verebnet bis flach geneigt mit Neigungsrichtung gegen Westen. Die Höhen im PG differieren zwischen 371,50 m ü NN und 362,72 m ü NN. Nördlich der B94 steigt das Gelände in Richtung Waldkirchen steil um ca. 50 m an. Im Süden steigt der gehölzbestockte Bahndamm von West beginnend nach Ost bis auf ca. 5 m über die Flächen des PG an.

Die einbezogenen Flächen über anstehenden Braunaueböden sind unterschiedlich stark durchfeuchtet. Sie sind überwiegend durch mehr oder minder intensive Grünlandnutzung geprägt. Im Osten des PG prägt die Industriebrache der ehemaligen „Dörfel's Fabrik“ das Orts- und Landschaftsbild und damit den Talzug bis nahe an den westlichen Rand des RG (vgl. Teil B Ziffer 3.1. u. Anl. 3). Direkt westlich der „Dörfel's Fabrik“ fließt der Waldkirchner Bach von Nord nach Süd durch das PG.

### 3. Planungsrechtliche Einfügung

Der REP 2008 weist für das PG einen Risikobereich für Hochwasser im Range eines Vorbehaltsgebiets (VB) aus. Nördlich der B94 wird ein VB Landwirtschaft mit überlagerndem Regionalen Grünzug ausgewiesen. Östlich des PG sind im Bereich des Plohnbachtals ein Vorranggebiet und ein VB zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Derzeit existiert für die Stadt Lengenfeld noch kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP). Er befindet sich in der Aufstellung, hat mehrere öffentliche Auslegungen durchlaufen und soll nach Abschluss der nächsten Offenlegung zur Genehmigung eingereicht werden. Der FNP ordnet das PG dem Außenbereich zu und trifft als weitere Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und für das Areal der „Dörfel's Fabrik“ „Ausgleichs- und Ersatzfläche“.

Nach § 100 Abs. 3 SächsWG sind für den Bereich des Waldkirchner Bachs (U-5662019) sowie Teilflächen der Flst. 1492/5 und 1516/4 im Einzugsbereich des Plohnbachs (U-5662018) vorläufige Überschwemmungsgebiete (ÜSG) festgesetzt. Diese werden nachrichtlich in den BBP übernommen.

Für das PG besteht kein rechtsverbindlicher BBP bzw. keine rechtsverbindliche Satzung.

### 4. Planungskonzeption

Diese Planung setzt auf dem Vorentwurf des Radwegeplans des Straßenbauamts (SBA) Plauen zum Lückenschluss des Göltzschtalradwegs vom 13.06.2008 und den Plänen der Stadt zum Abriss der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“ vom 17.06.2008 auf.

## 4.1. Neubau Geh- u. Radweg

Die Straßenverkehrszählung 2005 ergab für die B94 eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke (DTV) für den Radverkehr von ca. 70 Radfahrern<sup>1</sup>. Legt man einen Spitzstundenwert mit 20% des Tageswertes zugrunde, kommt man auf ca. 14 Radfahrer. Dieser Wert ist auf die DTV der B94 im beplanten Bereich umzulegen. Diese liegt über 8.000 Kfz. / 24 h, mit einem Schwerlastanteil > 10% und damit über dem Richtwert zur Anlage selbständiger Geh- u. Radwege außerhalb geschlossener Ortslagen.

Mit dem kombinierten Geh- u. Radweg soll parallel zur Verbesserung des touristischen Angebots gemäß Ziffer 1 im beplanten Bereich die Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern deutlich verbessert werden. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer zunehmend touristischen Nutzung, die vor allem auch ungeübte und weniger versierte Radfahrergruppen, wie Familien mit Kindern, ansprechen soll. Bereits heute ist der Bedarf für eine Radwegeverbindung als Lückenschluss von Lengenfeld zum vorhandenen Geh- u. Radweg Richtung Mylau für Alltagsfahrer und touristische Radfahrer vorhanden<sup>2</sup>.

Mit der bestandsorientierten Führung parallel entlang der B94 soll die bestmögliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensioniert, um alle Nebenanlagen des Geh- u. Radwegs, wie insbesondere Entwässerungsmulden und geländebedingte Böschungen aufnehmen zu können.

## 4.2. Renaturierung Industriebrache

### • Abriss und Renaturierung

Der Abriss der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“ ist die Grundvoraussetzung für das Erreichen der ökologischen sowie landschafts- und ortsbildnerischen Ziele (vgl. Ziffer 1). Die ehemalige Betriebszufahrt soll dagegen erhalten bleiben und in den Geh- u. Radweg integriert werden. Damit wird gleichzeitig ein flächensparendes Bauen gefördert.

Zur Sicherung der Abbruchflächen (Gebäude, Absatzbecken, versiegelte Freiflächen) gegen erosive Einflüsse sollen diese anschließend mit Landschaftsrasen angesät werden.

Die gemäß Baumschutzsatzung notwendigen Ersatzpflanzungen von 8 Bäumen sollen aus Gründen einer möglichst hohen Verbesserung der Strömungsverhältnisse im Talabwindsystem des Göltzschtals in Längsausrichtung des Talzugs gepflanzt werden. Mit der Festsetzung in der Fläche M<sub>A</sub> 1 nahe am Geh- u. Radweg wird die Pflanzung möglichst weit an den rauen Rand östlichen des Talzugs gelegt. Damit wird im mittigen Bereich bis zum ehemaligen Bahndamm eine gut durchströmbare freie Fläche geschaffen (M<sub>A</sub> 2 u. M<sub>A</sub> 3).

---

<sup>1</sup> Zählstelle B94, Einmündung der S293 in Lengenfeld, Nr. 5440 - 1103

<sup>2</sup> vgl. SBA Plauen, Vorentwurf B94 Neubau Geh-/Radweg in Lengenfeld, Erläuterungsbericht, S. 4 vom 13.06.2008



An dieser Stelle sein nochmals darauf verwiesen, dass mit dem Abrissvorhaben insbesondere das Landschaftsbild deutlich aufgewertet und ein aus städtebaulicher Sicht besonders unbefriedigender, das Ortsbild stark und weitreichend beeinträchtigender Zustand an prominenter Stelle am Ortseingang beseitigt soll werden (vgl. Ziffer 1).

Mit der Verwirklichung des Abrissvorhabens sind alle zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen. Es wird sogar ein Überschuss erzielt (vgl. Teil B Ziffer 4 u. Anl. 3, Tab. 5).

Die artenschutzfachlichen Belange konnten an dieser Stelle nicht geklärt werden, aber es besteht ein erhöhter Verdacht auf die Besiedlung der brachgefallenen Gebäude durch gebäudebewohnende, auch besonders oder streng geschützter Tierarten (u.a. Zwergfledermaus). Deshalb wird aus Artenschutzgründen auf §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gründend, eine artenschutzfachliche Untersuchung im Zuge der Abrisstätigkeiten, allerdings in Abhängigkeit sicherheitstechnischer Erfordernisse festgesetzt. Darüber hinaus wird ein textlicher Hinweis über Informationspflichten und mögliche Fundfolgen aufgenommen.

#### • **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die ökologische Wertsteigerung der Maßnahme M<sub>A</sub> 1 aus ihrer Biotoptypenaufwertung ist ausreichend, die Eingriffe innerhalb des RG des BBP auszugleichen. Sie wird deshalb zur Sicherung des Gebietsausgleichs den gesamten Eingriffen innerhalb des PG als Sammelausgleich zugeordnet.

Die ökologischen Wertsteigerungen aus den Maßnahmen M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3, der anrechenbaren Geschossflächen sowie der Funktionsgewinne aller drei Ausgleichsmaßnahmen können und sollen damit künftigen Eingriffen in anderen Bebauungsplänen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Damit sollen zugleich künftige Investitionen in die Entwicklung der Stadt Lengenfeld gefördert werden. Die Maßnahmen werden bis zu ihrer Abrufung dem Ökokonto der Stadt Lengenfeld gutgeschrieben.

#### • **Denkmalschutz**

Im Bereich des Waldkirchner Bachs und angrenzend der „Dörfel’s Fabrik“ eine spätmittelalterliche Wassermühle als archäologisches Denkmal in der Kulturdenkmalliste verzeichnet (KD – Nr. 28). Nach Auskunft der zuständigen Behörden ist jedoch durch die in den 1920er Jahren erfolgte Bebauung des Areals „Dörfel’s Fabrik“ nicht mehr mit wesentlichen Funden zu rechnen (vgl. Anl. 7).

Da eine räumlich genaue Zuordnung des denkmalgeschützten Bereichs aus den Unterlagen des FNP auf den RG des BBP nicht möglich war, wurde zur nachrichtlichen Kennzeichnung des Denkmalstatus auf das Planzeichen 14.3 der Planzeichenverordnung zurückgegriffen.

Um dennoch möglichen Bodenfunden und den folgenden archäologisch – kulturhistorischen Belangen Rechnung zu tragen wird ein textlicher Hinweis zum Umgang bzw. zur Verhaltensweise beim Auffinden entsprechender Funde in den BBP aufgenommen und das Denkmal nachrichtlich übernommen (vgl. Lageplan Teil A u. Teil B, textlicher Hinweis 3.1).

#### 4.3. Sonstige Nutzungen

Mit den Festsetzungen sollen auf den betroffenen Grundstücken die bisherigen Flächennutzungen dauerhaft abgesichert werden.

Die Festsetzungen zur Pflanzenerhaltung dienen dem Schutz anstehender Bäume und Sträucher vor evtl. Fällungen, Rodungen oder sonstigen Beeinträchtigungen.

#### 5. Planverwirklichung und Kostenteilung

Die Grundflächen im RG des BBP befinden sich bis auf Flst. 1492/4 nicht im Eigentum des Planungsträgers, der Stadt Lengenfeld. Das betroffene Gelände ist deshalb, zur Umsetzung dieses BBP neu zu ordnen.

Darüber hinaus entstehen Kosten für die technische Umsetzung des BBP. Hier trägt die Stadt Lengenfeld die Kosten für den Abriss der Industriehalle inkl. Gutachternkosten und deren Renaturierung. Die Kosten für den Neubau des Geh- u. Radwegs an der B94 trägt das SBA Plauen.

Stenn, den 05.09.2008



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

# Allgemein verständliche Zusammenfassung

## A. Festsetzungen für das Vorhaben

Geplant ist der Neubau eines kombinierten Geh- u. Radwegs, begleitend zur B94 sowie der Abriss der Industriehalle „Dörfel's Fabrik“ mit Wiederbegrünung der Abriss- und Entsiegelungsflächen. Auf den weiteren Flächen soll die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.

## B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

Der Zustand der Umweltgüter im Bereich der Industriehalle ist durchgängig gering bis sehr gering zu beurteilen. Im restlichen Plangebiet ergibt sich ein überwiegend durchschnittlicher Umweltzustand. Dabei weicht die Beurteilung des Bodens als Lebensraum nach unten und die Bewertung einzelner Gehölze im Westen des Gebiets nach oben ab. Durch den hohen Grundwasserstand ist mit einer erhöhten Gefahr für Gewässerverschmutzungen zu rechnen.

## C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

Vom Vorhaben gehen die nachfolgend aufgeführten, abgeprüften erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus, die

- Neuversiegelung von ca. 1.130 m<sup>2</sup> Bodens im Plangebiet mit Teilverlusten der Bodenfunktionen,
- die baubedingte Gefährdung des Grundwassers auf der Neubaustrecke (infolge des hoch anstehenden Grundwassers) und
- die Fällung eines wertvollen Solitärbaums sowie von Strauchpflanzungen.

Vom Vorhaben gehen aber auch die nachfolgend aufgeführten, abgeprüften erheblich positiven Umweltauswirkungen aus,

- die Aufwertung des Landschaftsbildes durch den vollständigen Abriss der Industriehalle „Dörfel's Fabrik“,
- die Verbesserung von Puffer- und Lebensraumfunktion des Bodens auf ca. 5.000 m<sup>2</sup>,
- die Verbesserung des flächenbezogenen Wasserrückhaltevermögens und des gebietsbezogenen Abflussvermögens im Bereich der Industriehalle und
- die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, der bodennahen Durchlüftungsverhältnisse sowie der Strömungsverhältnisse im Talabwindssystem des Göltzschtals als klimatisch bedeutsamen Ausgleichsbereich.

## D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Zur Behebung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen dieses Plans sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen,

- der Abriss von Gebäuden der Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“, aufbrechen und beräumen der betonierten Freiflächen auf 1.250 m<sup>2</sup> sowie das anschließende Ansäen der Flächen mit Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 1) und
- das Pflanzen von 8 Bäumen entlang des Radwegs (M<sub>A</sub> 1).

Da die Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ insgesamt abgerissen wird und das Ausgleichsvolumen den Eingriffsbedarf übersteigt, wurde die Gesamtmaßnahme in Einzelmaßnahmen gegliedert. Die weiteren Maßnahmen sind, der

- Abriss der über die vorgenannten Flächen hinausgehenden Gebäudebereiche und versiegelten Freiflächen sowie das anschließende Ansäen der Flächen mit Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 2) und der
- Abriss und das Beräumen des als Absetzbecken benutzten Tiefbunkers mit anschließendem Ansäen von Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 3).

Überschüssige Zuwächse bei der Aufwertung von Natur und Landschaft aus diesen beiden Maßnahmen werden Eingriffen in anderen Bebauungsplänen zur Verfügung gestellt.

#### **E. geprüfte Alternativlösungen**

Zum Abriss der Industriebrache gibt es weder wegen deren sehr negativen Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild noch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine vernünftige Alternative. Unter diesem Aspekt drängt sich auch die Führung des Geh- u. Radwegs so nahe wie möglich an der B94 mit der Weiternutzung der alten Betriebszufahrt aus Gründen des Landschaftsverbrauchs förmlich auf.

Bei der Nichtdurchführung des Plans werden die Gebäude weiter zerfallen sowie eine Gefahr für ihre Umgebung und die öffentliche Sicherheit darstellen.

#### **F. Überwachungsmaßnahmen**

Überwachungsmaßnahmen werden bei diesem Bebauungsplan zur Beobachtung der erheblichen Umweltauswirkungen des Landschaftsbildes und des Bodens notwendig. Sie umfassen die Kontrollen zum:

- Durchführen der Ausgleichsmaßnahmen und deren erfolgreicher Entwicklung (Begehungen)

#### **G. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind**

Das Grundstück der „Dörfel’s Fabrik“ darf aus Sicherheitsgründen nicht betreten werden. Deshalb ist bislang keine Untersuchung der Schadstoffbelastung der Fabrikgebäude möglich. Ebenso wenig ist es deshalb möglich, die Gebäude auf eventuell hier lebende Tierarten zu untersuchen. Diese Untersuchungen können erst im Zuge des Abrisses mit den entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

## 1. Art des Vorhabens

Das PG besitzt einen Umgriff von 2,82 ha. Geplant ist der Neubau eines kombinierten Geh- u. Radwegs, begleitend zur B94 sowie der Abriss der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“ mit Wiederbegrünung der Abriss- und Entsiegelungsflächen. Für die weiteren Flächen des PG ist die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen.

## 2. Umweltziele

Die in Tab. 1 aufgeführten Umweltziele sind für die weitere Aufstellung des BBP von Bedeutung. Ihre Berücksichtigung im BBP wird in Spalte 3 der Tab. 1 dargestellt (vgl. Anl. 3 u. Ziffer 4).

## 3. Umweltprüfung

Im Zuge der Aufstellung des FNP der Stadt Lengenfeld wurde im Jahr 2007<sup>3</sup> wurde bereits eine Umweltprüfung (UP 2007) und im Rahmen des Geh- u. Radwegeprojekts des SBA Plauen im Jahr 2008 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP 2008) erstellt (vgl. Anl. 3). Dort sind erhebliche Umweltauswirkungen für den RG des BBP ermittelt worden und entsprechende Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Minderung sowie ihrem Ausgleich berücksichtigt worden. Gemäß §2 Abs. 4 S. 5 BauGB soll, wie in diesem Fall, die nachfolgende UP „... auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“.

### 3.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird der Umweltzustand im räumlichen Bezugsfeld<sup>4</sup> des RG kurz zusammenfassend beschrieben. Eine ausführliche Beschreibung liefern die UP 2007 und der LBP 2008. Dort werden der Schutzgüter in ihrem Zustand, einschließlich Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 3).

Die Bewertung der natürlichen Schutzgüter ergab im Bereich der Industriebrache ein ausschließlich **nachrangiges** Beeinträchtigungspotenzial.

Die Industriebrache ist als Altlastenverdachtsfläche (AKZ 78520153) registriert.

Die baulichen Änderungen der 1920er Jahre mit der nahezu vollständigen Überbauung des Flst. 1492/5 bis nahe an den Waldkirchner Bach lassen nach Auskunft der zuständigen Behörden kaum noch Funde bzgl. des eingetragenen KD Nr. 28 – spätmittelalterliche Wassermühle erwarten (vgl. Anl. 7).

---

<sup>3</sup> Der Umweltbericht zum FNP ist zwar noch nicht veröffentlicht, der Untersuchungsumfang wurde aber im Rahmen des Scoping - Termins am 27.02.2007 durch die zuständigen Behörden bestätigt.

<sup>4</sup> Das räumliche Bezugsfeld umfasst im wesentlichen das PG selbst sowie den umgebenden Bahndamm, die LN und den Siedlungsbereich am Ortsrand von Waldkirchen.

Damit kann dem Bereich nur noch eine **allgemeine Bedeutung** zugesprochen werden (vgl. Anl. 4, Steckbrief Kultur- und Sachgüter). Diese Einschätzung lässt sich auf das gesamte PG erweitern.

Für die weiteren einbezogenen Flächen ergibt sich ein etwas differenziertes Bild. Bzgl. des Landschaftserlebens besitzt das PG außerhalb des negativ belasteten visuellen Wirkraums der Industriebranche ein **mittleres** Beeinträchtigungspotenzial. Diese Bewertung gilt auch für die klimatische Ausgleichsfunktion des Talabwindsystems des Göltzschtals und die Funktionserfüllung des Bodens, mit Ausnahme der biotischen Lebensraumfunktion. Hier besteht ein **nachrangiges** Beeinträchtigungspotenzial. Analog gilt diese Bewertung auch für die überwiegende Biotoptypenausstattung des PG, Ausnahme solitäre Einzelgewächse (alte Obstbäume) und, soweit vom PG erfasst, des Gehölzbestandes am ehemaligen Bahndamm im Westen des RG sowie die Grundwassergeschüttheit. Ein **mittleres – hohes** Beeinträchtigungspotenzial ergibt sich für das Schutzgut Wasser bzgl. des Retentionsvermögens bzw. des Schadstoffeintrags. Diese Bewertung gilt analog für das Schutzgut Mensch. Teile des PG sind als ÜSG ausgewiesen (vgl. Teil A, Ziffer 3).

### 3.2. Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

#### 3.2.1. Vorprüfung auf Basis vorliegender Umweltprüfungen bzw. Landschaftspflegerischer Begleitpläne

Auf Grundlage der einführenden Aussage wurde eine Vorprüfung der UP 2007 und LBP 2008 durchgeführt. Die Vorprüfung umfasst die dort festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen der Schutzgüter und tätigt einen Abgleich, ob durch die Aufstellung dieses BBP zusätzliche, verstärkende oder andere Umweltauswirkungen hinzutreten (vgl. Tab. 2).

**Tab. 2 Vorprüfung auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen**

Quelle Eigene Ermittlungen III / 2008

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen lt. UP 2007 / LBP 2008	Vorprüfung auf Verstärkung / Zusätzliche Umweltauswirkungen
<b>Orts- u. Landschaftsbild / naturnahe Erholung</b>	Erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes im Nahbereich und Richtung Nordwest	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	Keine erheblichen Beeinträchtigung bzgl. Neubau Geh- u. Radweg	
<b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>	keine	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Abriss und Anlage mesophilen Grünlands mit Pflanzung von 8 Bäumen bewirkt erhebliche Aufwertung der BNT	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	Fällung eines Baums und Beseitigung von Strauchgruppen als erhebliche Beeinträchtigung	
	Pufferbereich Lebensraum Zwergfledermaus	Mögliche Zerstörung Lebensstätte der Zwergfledermaus (und evtl. anderer Tierarten)
	In der Vorlage nicht weiter bewertet	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Erhebliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	dauerhafter Entzug (Versiegelung) anstehender Böden als Lebensraum unter ca. 1.500 m² Geh- u. Radwegeflächen	

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen lt. UP 2007 / LBP 2008	Vorprüfung auf Verstärkung / Zusätzliche Umweltauswirkungen
Wasser	Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche mit deutlicher Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens fördernde Wirkung mittlerer – hoher Intensität der gebietsbezogenen Abflussregulation	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	Baubedingte Gefährdung des Grundwassers	
Klima /Luft	Erhebliche Aufwertung lokalklimatischer Ausgleichsfunktion (Verbesserung Talabwindsystem) durch Abbruch und Entsiegelung des bebauten, strömungshemmenden Komplexes	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
Kultur- und Sachgüter	Eingriff im direkten Umfeld eines archäologischen Kulturdenkmals (spätmittelalterliche Wassermühle)	Durch bauliche Vorbelastung kaum noch Funde zu erwarten
	keine	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b> Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
Wirkungsgefüge (Altlasten)	Bei Grünlandnutzung ohne vorherige Sanierung sind negative Auswirkungen mittlerer Intensität insbesondere auf den Pfad Boden - (Nutz-) Pflanze - (Mensch) zu erwarten	Mögliche Gefährdungen des Abbruchmaterials hinsichtlich ihrer Belastungen auf die Ausbreitungspfade
	In der Vorlage nicht weiter bewertet	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b>

### 3.2.2. Prüfung auf zusätzliche bzw. andere Umweltauswirkungen

Die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen von UP 2007 und LBP 2008 sind in Anl. 3 aufgeführt. Die zu erwartenden zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen des Plankonzepts werden nachfolgend behandelt.

#### • Arten- und Biotopschutz

Insbesondere auf die gebäudebewohnende Fauna, und hier möglicherweise besonders die Zwergfledermaus, können erhebliche Beeinträchtigungen durch den Abriss ihrer Lebensstätten einwirken. Um dies festzustellen, wäre jedoch eine faunistische Untersuchung mit Begehung der Gebäudesubstanz notwendig.

Durch die marode, die öffentliche Ordnung gefährdende Bausubstanz besteht jedoch für das Grundstück 1492/5 und damit die Gebäudesubstanz ein striktes Betretungsverbot (vgl. Anl. 7).

Deshalb lässt sich im jetzigen Stadium keine Einschätzung der Erheblichkeit durchführen. Die Ermittlung muss im Zuge des Vorhabenfortschritts i.V.m. baulichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### • Kultur- und Sachgüter

##### Kulturgüter

Die Rückstufung der Bedeutung des KD Nr. 28 – spätmittelalterliche Wassermühle lässt durch die bauliche Überprägung des bezeichneten Denkmalbereichs für den Abriss der Bebauung<sup>5</sup> keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

<sup>5</sup> Der Gebäudeabriss ist als Änderung der Flächennutzung zu qualifizieren. Die aus dem Steckbrief Kultur- u. Sachgüter zuzuschreibende Entsprechung der Eingriffsintensität ist geringer als Flächenentzug. Sie ist damit auf der Ebene der Erlebbarkeit anzusiedeln.



- **Wechselwirkungen**

#### Altlasten

Durch die bisherigen Altlastenermittlungen können erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden. Um die Relevanz festzustellen, ist jedoch eine analytische Untersuchung des Geländes notwendig.

Durch die marode, die öffentliche Ordnung gefährdende Bausubstanz besteht jedoch für das Grundstück 1492/5 und damit die Gebäudesubstanz ein striktes Betretungsverbot (vgl. Anl. 7).

Deshalb lässt sich im jetzigen Stadium keine Einschätzung der Erheblichkeit durchführen. Die Ermittlung muss im Zuge des Vorhabenfortschritts i.V.m. baulichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### 3.3. Bewertung geprüfter Alternativen

Zum Abriss der Industriebrache gibt es weder wegen deren sehr negativen Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild noch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine vernünftige Alternative. Dies gilt gleichzeitig zur Erreichung der anderen damit verbundenen ökologischen Aufwertungsziele.

Das durch die vormaligen baulichen Aktivitäten nach Auskunft der zuständigen Behörden kaum noch Funde des hier eingetragenen KD Nr. 28 (spätmittelalterliche Wassermühle) zu erwarten sind, erfordert ebenfalls keine akute Alternativenprüfung (vgl. Anl. 7).

Unter den o.g. Aspekt der landschaftlichen Einfügung und der Eingriffsminimierung drängt sich auch die Führung des Geh- u. Radwegs so nahe wie möglich an der B94 mit der Weiternutzung der alten Betriebszufahrt aus Gründen des Landschaftsverbrauchs förmlich auf.

Der Vergleich zur Nichtdurchführung des Vorhabens erfolgt in Tab. 3.

**Tab. 3 Gesamtübersicht Erheblichkeit der Beeinträchtigungen**

Quelle Eigene Darstellung III / 2008

<b>Variante</b>	<b>Bei Durchführung des Vorhabens</b>		<b>Bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>
<b>Schutzgut</b>			
Landschaftsbild	Erhebliche Aufwertung		keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen		keine erheblichen Auswirkungen
Arten- und Biotopschutz	Erhebliche Beeinträchtigungen einzelner besonders geschützter Tierarten möglich		keine erheblichen Auswirkungen
	z.T. erhebliche Aufwertung der BNT	z.T. erhebliche Beeinträchtigung durch Beseitigen von Baum- u. Strauchpflanzungen	
	überwiegend	untergeordnet	
Boden	Erhebliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche (ca. 4.700 m² GR)	dauerhafter Verlust Bodenfunktionen unter ca. 1.200 m² Geh- u. Radwegeflächen im PG	keine erheblichen Auswirkungen
	überwiegend	untergeordnet	

<b>Variante</b> <b>Schutzgut</b>	<b>Bei Durchführung des Vorhabens</b>		<b>Bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>
Wasser	Erhebliche Aufwertung des flächenbezogenen Retentions- und gebietsbezogenen Abflussvermögens	Erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers in der Bauzeit	keine erheblichen Auswirkungen
	überwiegend	untergeordnet	
Klima / Luft	Erhebliche Aufwertung		keine erheblichen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen		keine erheblichen Auswirkungen
Altlastenverdacht	erhebliche Beeinträchtigungen noch nicht nachweisbar		erhebliche Beeinträchtigungen für bestimmte Pfade nicht nachgewiesen, aber auch nicht auszuschließen
	Mögliche Belastungspfade werden entsprechend saniert bzw. der Abbruch entsprechend sicher verwahrt		Mögliche Belastungspfade würden am Ort weiter bestehen

Der Vergleich zur Nichtdurchführung des Vorhabens zeigt, dass die Durchführung des Vorhabens gegenüber dessen Nichtdurchführung z.T. erhebliche schutzgutbezogene Aufwertungen hervorruft. Dies gilt insbesondere auch nach dem Vergleich der internen Aufwertung und Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden und Wasser sowie beim Altlastenverdacht. Die Ausnahme davon ist möglicherweise der Schutz einzelner, die Gebäude bewohnender besonders geschützter Tierarten.

#### 4. Empfehlungen zur Umweltvorsorge und Naturschutzfachliche Bewertung

Durch die Verknüpfung des Abrissvorhabens der Industriebrache mit dem Geh- u. Radwegeprojekt sind die Empfehlungen zur Umweltvorsorge quasi vorgegeben. Im einzelnen sind dies

- der Abriss der Gebäude der Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5 mit Entsiegelung versiegelter Freiflächen sowie das anschließende Ansäen der Flächen mit Landschaftsrasen und
- dem Abriss und das Beräumen des als Absetzbecken benutzten Tiefbunkers mit anschließendem Ansäen von Landschaftsrasen.
- Dazu sind auf einer Teilfläche entlang des geplanten Geh- u. Radwegs 8 standortgerechte und heimische Bäume zu pflanzen.

Die Maßnahmenkette des Abrissvorhabens stärkt genau die Teilfunktionen (Boden, Wasser, Biotop bzw. Pflanzenschutz) die durch den Eingriff Geh- u. Radweg im PG erheblich beeinträchtigt werden (vgl. Anl. 3, Tab. 4.1, 4.2 u. 5). Darüber hinaus werden sie auch Natur- und Landschaftsfunktionen erheblich auf, wie Klima und Landschaftsbild, die durch den Eingriff nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Naturschutzfachliche Bewertung und ihre rechnerische Vergleichsermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsrelevanz der Vorhaben des BBP erfolgen auf Basis des Erlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Optimierung der Kompensationsverpflichtung vom 11.12.2000 (SMUL – Erlass 2000) und der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (HE).

Für die Nebenanlagen des Geh- u. Radwegs wird ein Mischwert (2,67) in die Berechnung eingesetzt<sup>6</sup>.

Die rechnerische Vergleichsermittlung unter Anwendung von SMUL – Erlass 2000 und HE ergibt allein für die Teilfläche mit den Baumpflanzungen (Größe: 1.250 m<sup>2</sup>) entlang des geplanten Geh- u. Radwegs, jedoch ohne die anrechenbaren Geschossflächen der Nichterdgeschosse und die Funktionsbewertung den notwendigen Ausgleich. Aus dieser Teilfläche resultiert ein ungefährender Ausgleich mit einem leichten Überschuss von 0,014 Punkten. Dabei wird zunächst die Grundveränderung von versiegelter Fläche zu einem extensiv gepflegten Landschaftsrasen angenommen. Durch die Baumpflanzungen entstehen zusätzliche Aufwertungseffekte<sup>7</sup> zur Rasenfläche in der dritten Dimension auf der Fläche. Da es sich um, zwar deutliche, aber nur zusätzliche Effekte handelt wird für die Baumpflanzungen nur der 80%-ige Planungswert der HE in Ansatz gebracht. Dieser wird auf volle Punkte gerundet.

Auf Grundlage dieser Ermittlungen wird empfohlen, das gesamte Abrissvorhaben in einzelne Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu teilen. Diese Teilung gliedert sich in

- den Abriss von Gebäuden der Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“, aufbrechen und beräumen der betonierten Freiflächen auf 1.250 m<sup>2</sup> sowie das anschließende Ansäen der Flächen mit Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 1) und
- das Pflanzen von 8 Bäumen entlang des Radwegs (M<sub>A</sub> 1) zum Ausgleich der Eingriffe aus diesem BBP.

Dieser Maßnahmenteil soll den Eingriffen dieses BBP zugeordnet werden.

Die weiteren Maßnahmen sind dann, der

- Abriss der über die vorgenannten Flächen hinausgehenden Gebäudebereiche und versiegelten Freiflächen sowie das anschließende Ansäen der Flächen mit Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 2) und der
- Abriss und das Beräumen des als Absetzbecken benutzten Tiefbunkers mit anschließendem Ansäen von Landschaftsrasen (M<sub>A</sub> 3).

Sie können Eingriffen anderer BBP als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Dazu kommen dann noch die vollständigen ökologischen Wertzuwächse aus der Funktionsbewertung aller Maßnahmen.

---

<sup>6</sup> Dieser setzt sich aus dem Wert für die Bankette (teilversiegelte Fläche: 2 Punkte, Anteil 1/3) und für die zu begrünenden Böschungen (Verkehrsbegleitgrün: 3 Punkte, Anteil 2/3) zusammen.

<sup>7</sup> Der zusätzliche Aufwertungseffekt des Biotoptyps besteht u.a. in einem breiteren Angebot an Lebensräumen und erhöhtem Nahrungsangebot für Tierarten, insbesondere Vögel. Außerdem wird damit auch die floristische Artenvielfalt verstärkt.

Die Bewertung der boden- und gewässerbezogenen Aufwertungseffekte der Abrissmaßnahmen wird im konkreten Fall auf die zu beseitigenden Grundflächen bezogen. Die klimatischen und landschaftsbildbezogenen Aufwertungseffekte ragen jedoch über die zu beseitigenden Grundflächen hinaus.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird als Bewertungsgrundlage der visuelle Wirkraum (vWR) nach NOHL<sup>8</sup> angesetzt. Durch das nach Südwesten und Nordosten stark aufgeraute Umfeld wird der vWR hier durch den Bahndamm bzw. Bebauung und Bewaldung jenseits der B94 begrenzt. Nach Südosten und Nordwesten wird der volle vWR in Ansatz gebracht.

Die klimatisch - funktionalen Wertgewinne reichen aller Erfahrung nach auch über die Abrissgrundflächen hinaus<sup>9</sup>. Derartige Wirkräume können für das Abrissvorhaben zwar angenommen, aber in ihrer konkreten Wirkweise im Rahmen dieses BBP nicht explizit ermittelt werden. Deshalb werden zur zumindest ansatzweisen Berücksichtigung der überragenden Wirkung die anrechenbaren Geschossflächen für die Bewertung der Teilfunktionen Durchlüftung und Wärmeregulation zusätzlich in Anrechnung gebracht.

Die Ermittlungen zu diesen Maßnahmen ergeben ein rechnerisches Guthaben von 14,003 Punkten. Diese kann entsprechend der Bestimmungen dem Ökokonto der Stadt bis zur künftigen Zuordnung gutgeschrieben werden.

## 5. Überwachungsmaßnahmen

Die Stadt Lengenfeld überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

**Tab. 6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Quelle      Eigene Darstellung III / 2008

Erhebliche Auswirkung	Überwachungsmaßnahme	Informationsgewinnung
Alle erheblichen Aufwertungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaft, Boden, Wasser, Klima / Luft und Biotopschutz	Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M <sub>A</sub> 1, 2 und 3	Begehung vor Ort
Mögliche Zerstörung Lebensstätte der Zwergfledermaus (und evtl. anderer Tierarten)	Untersuchungen und Kontrolle möglicher Umsiedlungsprojekte	Begehungen am Ort möglicher Ausgleichsmaßnahmen, Informationen der Naturschutzbehörden
Mögliche Gefährdungen der Ausbreitungspfade durch die Altlast	Analysen und Untersuchungen	Begehung vor Ort: Nachweise zum sicheren Einbau kontaminierten Abbruchmaterials

<sup>8</sup> Für Gebäude mit einer Höhe < 20 m bemisst sich der erheblich wahrnehmbare visuelle Wirkraum der Fernwirkzone I auf eine Distanz von 200 m um das Gebäude (vgl. Nohl, W., Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001, S. 145, Abb. 5.4)

<sup>9</sup> vgl. dazu die Wirkungszuordnungen für Hecken auf klimatische Effekte, die bis zum 25-fachen ihrer Höhe reichen können (vgl. [www.zalf.de/bfd/b\\_mb\\_11.htm](http://www.zalf.de/bfd/b_mb_11.htm))

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des BBP eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des BBP gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des BBP erkennbare Veränderungen gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten ist.

Folgende Überwachungszeitpunkte sind vorgesehen:

- Abschließende Fertigstellung der baulichen Anlagen des Geh- u. Radwegs und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen
- Entwicklungszielkontrolle der Ausgleichsmaßnahmen nach 10 - 15 Jahren
- danach nur noch bei besonderer Veranlassung

Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des BBP zu bewerten.

Stenn, den 05.09.2008



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn  
Projektleiter und Geschäftsführer

# Anlagen

- 1 Einbezogene Flurstücke
- 2 Flächen- und Versiegelungsbilanz
- 3 Tabellenteil Umweltbericht
- 4 Methodenverzeichnis Umweltbericht
- 5 Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
- 6 Rechnerische Vergleichsermittlung naturschutzfachlicher Ausgleich
- 7 Protokolle
- 8 Fotodokumentation

Anlage 1

Einbezogene Grundstücke

## Einbezogene Flurstücke

<b>Flst. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Bemerkung</b>
1492/4	Waldkirchen	
1492/5	Waldkirchen	
1492/7	Waldkirchen	
1492/9	Waldkirchen	
1495/2	Waldkirchen	
1516/4	Waldkirchen	
1492 d	Waldkirchen	teilweise



## Anlage 2

### Flächen- u. Versiegelungsbilanz

## Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in ha	Anteil in %	
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2,82</b>	<b>100,00 %</b>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	0,47	16,67 %	
Flächen für die Landwirtschaft	1,19	42,20 %	
Wasserflächen	0,07	2,48 %	
Grünflächen	1,09	38,65 %	100,00 %
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (GR)	0,50		45,87 %
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,05		4,58 %

## Versiegelungsbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> Bestand	Anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup> SOLL nach Vorhaben	Anteil in %	Veränderung in m <sup>2</sup> (Sp. 2 + Sp. 4) VS-Grad, bewertbar	Veränderung in % Sp. 3 + Sp. 5
Vollversiegelung Grundstücke bebaut (GR)	ca. 4.796 m <sup>2</sup>	17 %	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4 %</b>	- 4.696 m <sup>2</sup>	- 16,6 %
Anrechenbare Vollversiegelung aus OG	ca. 2.402 m <sup>2</sup>	8 %	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 %</b>	- 2.402 m <sup>2</sup>	- 8,0 %
Teilversiegelung Grundstücke bebaut	ca. 750 m <sup>2</sup>	3 %	<b>ca. 400 m<sup>2</sup></b>	<b>1,4 %</b>	- 350 m <sup>2</sup>	- 1,6 %
Vollversiegelung VF bes. Zweckbestimmung	ca. 285 m <sup>2</sup>	1 %	<b>ca. 1.900 m<sup>2</sup></b>	<b>6,7 %</b>	+ 1.615 m <sup>2</sup>	+ 5,7 %
<b>Versiegelungsanteil PG bewertbar</b>	ca. 8.233 m <sup>2</sup>	29 %	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>	<b>8,5 %</b>	- 5.833 m <sup>2</sup>	- 20,5 %

## Anlage 3

3.1 Tabellen zu dieser UP

3.2 Auszug aus der UP des FNP zur Bewertung der Maßnahme „Dörfel’s Fabrik“

3.3 Auszüge aus dem Vorentwurf des LBP zur Bewertung des Projekts B94 Neubau  
Geh-/Radweg in Lengenfeld

**Tab. 2 Vorprüfung auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen**

Quelle Eigene Ermittlungen III / 2008

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkungen lt. UP 2007 / LBP 2008	Vorprüfung auf Verstärkung / Zusätzliche Umweltauswirkungen
<b>Orts- u. Landschaftsbild / naturnahe Erholung</b>	Erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes im Nahbereich und Richtung Nordwest	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	Keine erheblichen Beeinträchtigung bzgl. Neubau Geh- u. Radweg	
<b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>	keine	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
<b>Arten- und Bioschutz</b>	Abriss und Anlage mesophilen Grünlands mit Pflanzung von 8 Bäumen bewirkt erhebliche Aufwertung der BNT	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	Fällung eines Baums und Beseitigung von Strauchgruppen als erhebliche Beeinträchtigung	
	Pufferbereich Lebensraum Zwergfledermaus	Mögliche Zerstörung Lebensstätte der Zwergfledermaus (und evtl. anderer Tierarten)
	In der Vorlage nicht weiter bewertet	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Erhebliche Aufwertung der Bodenfunktionen durch Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	dauerhafter Entzug (Versiegelung) anstehender Böden als Lebensraum unter ca. 1.500 m <sup>2</sup> Geh- u. Radwegeflächen	
<b>Wasser</b>	Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche mit deutlicher Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
	fördernde Wirkung mittlerer – hoher Intensität der gebietsbezogenen Abflussregulation	
	Baubedingte Gefährdung des Grundwassers	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
<b>Klima / Luft</b>	Erhebliche Aufwertung lokalklimatischer Ausgleichsfunktion (Verbesserung Talabwindsystem) durch Abbruch und Entsiegelung des bebauten, strömungshemmenden Komplexes	Keine Änderung über bereits bewertete Sachverhalte hinaus zu erwarten
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Eingriff im direkten Umfeld eines archäologischen Kulturdenkmals (spätmittelalterliche Wassermühle)	Durch bauliche Vorbelastung kaum noch Funde zu erwarten
	keine	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b>
<b>Wirkungsgefüge (Altlasten)</b>	Bei Grünlandnutzung ohne vorherige Sanierung sind negative Auswirkungen mittlerer Intensität insbesondere auf den Pfad Boden - (Nutz-) Pflanze - (Mensch) zu erwarten	Mögliche Gefährdungen des Abbruchmaterials hinsichtlich ihrer Belastungen auf die Ausbreitungspfade genau analysieren
	In der Vorlage nicht weiter bewertet	<b>Präzisierung der Umweltprüfung erforderlich</b>

# Ermittlung Beeinträchtigungspotenzial

Schutzgut	Grundlagen	Grundbewertung	Einstufung schutzgutbezogenen Beeinträchtigungspotenzials
<b>Orts- und Landschaftsbild / naturnahe Erholung</b>	Landschaftsausschnitte, Flächennutzungen, Karte Gebiete für landschaftsbezogene Erholung des LSP, LSP, Rad- u. Wanderwegkarte	<ul style="list-style-type: none"> <li>landschaftsästhetischer Eigenwert des Gebiets</li> <li>visuelle Verletzlichkeit des Gebiets nach Lage und Gestalt</li> <li>Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung</li> <li>Erholungspotenzial</li> </ul>	<p><b>hoch</b> hohe Verletzlichkeit des LA, sehr hoher und hoher LEW i.V.m. mittlerer Verletzlichkeit des LA; Lage in Erholungsort, Lage in Gebiet für landschaftsbezogene Erholung, sehr hohes und hohes Erholungspotenzial</p> <p><b>mittel</b> sehr hoher und hoher LEW i.V.m. geringer Verletzlichkeit des LA mittlerer und geringer LEW i.V.m. mittlerer Verletzlichkeit des LA; mittleres Erholungspotenzial, direkt an Gebiet für landschaftsbezogene Erholung grenzend und mit besonderer Verflechtung dazu</p> <p><b>nachrangig</b> sehr geringer LEW i.V.m. mittlerer Verletzlichkeit des LA; sonstige LA mit geringer Verletzlichkeit; geringes und sehr geringes Erholungspotenzial</p>
<b>Mensch / menschliche Gesundheit</b>	Schalltechnisches Gutachten zur Lärmsanierung S293 / S293A, Lärmkartierung gemäß § 47c BImSchG zur BAB 72, LSP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung</li> <li>Empfindlichkeit gegenüber Schattenwurf</li> <li>Gefährdungspotenzial</li> </ul>	<p><b>hoch</b> Pufferzone gegenüber Lärm bis 300 m für Baugebiete mit Nutzungen bis sOw 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, bis 500 m für Nutzungen bis sOw 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts</p> <p><b>mittel</b> Pufferzone gegenüber Lärm bis 300 m für Baugebiete mit Nutzungen bis sOw 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, bis 500 m für Nutzungen bis sOw 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, bis 1.000 m für Nutzungen bis sOw 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts; Einzelbebauungen im Außenbereich mit anzusetzenden sOw – Abstandsbeziehungen der Kategorie „hoch“</p> <p><b>nachrangig</b> sonstige Nutzungen, Nutzungen mit größerer Entfernung</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Biotopkartierung, Schutzgebiets – VO LSG „Kirchberger Granit“, Biotop- und Nutzungstypenbewertung, LSP, Regionalplan, Indikatorarten der biologischen Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen</li> <li>Bedeutung wertvolle Biotopbereiche sowie VR und VB für Natur und Landschaft für den Biotopverbund</li> <li>Bedeutung des Bestandes für Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt</li> </ul>	<p><b>hoch</b> §26 - Biotope, besonders wertvolle und wertvolle Biotop- u. Nutzungstypen, wertvolle Biotopbereiche, bestehende Biotopverbundachsen, wertvolle Lebensräume von Pflanzen und Tieren; Pufferbereiche um FFH – Gebiet u.a. u.g. SG, andere SG i.S. SächsNatSchG (z.B. LSG)</p> <p><b>mittel</b> erhaltenswerte Biotop- u. Nutzungstypen, Pufferzonen um §26 – Biotope, wertvolle Biotopbereiche und wertvolle Lebensräume von Pflanzen und Tieren, Entwicklungsbereiche für Biotopverbundachsen, Pufferbereiche um andere o.g. SG i.S. SächsNatSchG (z.B. LSG)</p> <p><b>nachrangig</b> verbesserungsbedürftige und stark verbesserungsbedürftige Biotop- u. Nutzungstypen und sonstige Freiräume</p> <p><u>Tabu – Gebiete:</u> FFH – Gebiet, NSG, FND</p>

Schutzgut	Grundlagen	Grundbewertung	Einstufung schutzgutbezogenen Beeinträchtigungspotenzials
<b>Boden</b>	Bodeneinheiten der BK <sub>konz</sub> , Daten LRA zu Altlastenverdachtsflächen, Bodenatlas Teil 4 Karte BSA 200, LSP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen</li> <li>• als Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• als natur-, landschafts- und kulturgeschichtliche Urkunde</li> <li>• Gefährdungspotenzial</li> </ul>	<b>hoch</b> Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung, Böden mit sehr hoher oder hoher Gesamtbewertung aus Lebensraum- o. Regelungsfunktion <b>mittel</b> Böden mit mittlerer Gesamtbewertung <b>nachrangig</b> Böden mit geringer oder sehr geringer Gesamtbewertung
<b>Wasser</b>	festgesetzte Überschwemmungsgebiete, TWSG, LSP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung des Gebietes für das flächenhafte Abflussregulationsvermögen</li> <li>• Überschwemmungsgefahr des Gebietes</li> <li>• Empfindlichkeit des Wasserkörpers gegenüber Schadstoffbefrachtungen</li> <li>• Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung</li> </ul>	<b>hoch</b> MGW < 8 dm; SD < 6 dm; TWSZ I, II; hohe Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung Überschwemmungsgebiet; Lage innerhalb Gewässerrandstreifen; sehr hohes, hohes Retentionsvermögen <b>mittel</b> MGW 8 – 20 dm; SD 6 - 10 dm; TWSZ III; mittlere Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung mittleres Retentionsvermögen <b>nachrangig</b> MGW > 20 dm; SD > 10 dm; geringe Schutzfunktion Grundwasserüberdeckung geringes, sehr geringes Retentionsvermögen
<b>Klima /Luft</b>	LSP, Klimabewertung Lengenfeld des DWD, Jahresberichte zur Immissionssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung des Gebietes für den lokalklimatischen Ausgleich</li> <li>• immissionsseitige flächige Belastungssituation durch Luftschadstoffe</li> </ul>	<b>hoch</b> Freiflächen mit hohem Sicherungsgrad gegenüber klimatischen Belastungsräumen, Kaltluftbahnen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion <b>mittel</b> Freiflächen mit hohem Sicherungsgrad ohne direkten Einfluss auf klimatische Belastungsräume, Freiflächen mit mittlerem Sicherungsgrad in Beziehung zu Talabwindssystemen, <b>nachrangig</b> Freiflächen mit geringem und mittlerem Sicherungsgrad ohne Bezug zu klimatischen Belastungsräumen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Karte der archäologischen Kulturdenkmale, Denkmalliste, aktuelle Flächennutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutung der Bau- und Kunstdenkmale</li> <li>• Bedeutung als kulturgeschichtliche Urkunde (archäologische Kulturdenkmale)</li> <li>• Bedeutung von Sachgütern (wichtige Infrastruktureinrichtungen)</li> </ul>	<b>hoch</b> flächenhaft wirksame Kulturdenkmale, ausgewiesene archäologische Kulturdenkmale, ggf. inkl. Umgebung (§2 Abs.3 Nr.1 SächsDSchG) überregional bedeutsame Anlagen mit sehr hohem Verlegungsaufwand <b>mittel</b> nicht flächenhaft wirksame Kulturdenkmale, sonstige Umgebungsbereiche von Kulturdenkmalen, archäologische Relevanzbereiche Anlagen mit regionaler Bedeutung und mittlerem Verlegungsaufwand <b>nachrangig</b> sonstige Gebiete

Umlegung des Beeinträchtigungspotenzials auf die Bedeutung des Umweltzustandes:

hoch = besondere Bedeutung / besondere Gefährdung  
mittel = allgemeine Bedeutung / allgemeine Gefährdung  
nachrangig = untergeordnete Bedeutung / untergeordnete Gefährdung

**Tab.1 Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung**

Quelle Eigene Erhebungen III / 2008

Schutzgut	gesetzliche Schutzziele	planerische Schutzziele	Art der Berücksichtigung im BBP
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	§ 1 Nr. 4; § 2 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG Natur und Landschaft sind ... soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ... die Vielfalt, Eigenart und Schönheit ... der ... Landschaft auf Dauer gesichert sind	REP 2008 / örtliche La.planung Anlage von Baumreihen außerhalb geschlossener Ortschaften aus heimischen Arten Straßen in offener Landschaft durch begleitende Gehölzpflanzungen landschaftsästhetisch aufwerten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 – Abriss Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5</li> <li>• Festsetzung öffentliche Grünfläche als Folgenutzung auf der Abrissfläche</li> <li>• Zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen (Anzahl 8) auf der Fläche M<sub>A</sub> 1</li> </ul>
	Verkehrswege ... sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.		
<b>Biotope / Pflanzen u. Tiere</b>	§ 1 Nr. 1 BNatSchG; § 1 Abs. 1 Nr. 6 S.SächsNatSchG dauerhafte Sicherung von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	örtliche Landschaftsplanung Flächenrecycling von Industrie- und Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 – Abriss Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5</li> <li>• Festsetzung öffentliche Grünfläche als Folgenutzung auf der Abrissfläche</li> <li>• Zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen (Anzahl 8) auf der Fläche M<sub>A</sub> 1 bzw. Baum- u. Straucherhaltungen</li> <li>• Textliche Festsetzung u. Hinweis zum Artenschutz</li> </ul>
	noch vorhandene Naturbestände, wie ... ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen ... erhalten	Anlage von Baumreihen außerhalb geschlossener Ortschaften aus heimischen Arten	
<b>Boden</b>	§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB; § 2 Nr. 11 BNatSchG; § 1 u. § 4 Abs. 3 BBodSchG sparsamer, schonender Umgang mit Grund und Boden	REP 2008 / örtliche La.planung Bodenverbrauchende Maßnahmen auf nutzungsbedingt notwendiges Maß begrenzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) auf bereits versiegelten Flächen (Zufahrt u. Teilflächen der Industriebrache)</li> </ul>
	Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren	Durch Maßnahmen wie:	
	Funktionen des Bodens nachhaltig wiederherstellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 – Abriss Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5</li> <li>• Festsetzung öffentliche Grünfläche als Folgenutzung auf der Abrissfläche</li> </ul>
	Altlasten ... so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder ... Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.	Altlasten ordnungsgemäß sanieren bzw. rekultivieren.	
<b>Wasser</b>	§ 1a Abs. 2 WHG; § 3 Abs. 2 Nr. 5 SächsWG Abflussvergrößerung u. -beschleunigung vermeiden	REP 2008 / örtliche La.planung Verbesserung Hochwasserschutz durch erhöhte Retention	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 – Abriss Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5</li> <li>• Festsetzung öffentliche Grünfläche als Folgenutzung auf der Abrissfläche</li> <li>• Zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen (Anzahl 8) auf der Fläche M<sub>A</sub> 1</li> <li>• Textlicher Hinweis zum Gewässerschutz</li> </ul>
	Hochwasserschäden sind zu verhüten		
	§ 3 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG Gewässer vor Verunreinigungen schützen	REP 2008 / örtliche La.planung GW und -neubildung besonders schützen, kaum Austausch mit anderen Ressourcen	
<b>Klima / Luft</b>	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen	örtliche Landschaftsplanung Kaltluftabflussrinnen in den Talzügen, insbes. der Göltzsch sind von Bebauung und dichtem hohen Bewuchs freizuhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 – Abriss Industriebrache „Dörfel’s Fabrik“ auf Flst. 1492/5</li> <li>• Festsetzung öffentliche Grünfläche als Folgenutzung auf der Abrissfläche</li> <li>• Anordnung Pflanzmaßnahmen in Längsausrichtung zum Talzug</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG geschützte ... Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	örtliche Landschaftsplanung ---	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textlicher Hinweis zu Meldepflicht und Umgang mit Bodenfunden</li> </ul>

Bebauungsplan Nr. 12 „Bereich an der B94 zwischen Reichenbacher Straße und Waldkirchner Weg sowie B94 und ehem. Bahngelände“ –

Anlage 3 Tabellenteil Umweltbericht

**Tab. 4.1 Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen**

Quelle Eigene Darstellung III / 2008

Schutzgut	Vermeidungs- und Verminderungsempfehlungen der UP	Empfohlene Art der Umsetzung
Arten- u. Bio- topschutz	Untersuchung der Gebäude vor dem Abriss auf gebäudebewohnende wildlebende, besonders oder streng geschützte Tierarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textliche Festsetzung im BBP zur Untersuchung, jedoch in Abhängigkeit sicherheitstechnischer Erfordernisse</li> <li>• Textlicher Hinweis auf die Meldepflicht im positiven Befundfalle</li> </ul>
	Erhaltung wertvoller Pflanzbestände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt betroffener Bäume und Sträucher</li> </ul>
Wasser	Vermeiden von Gewässerverunreinigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textlicher Hinweis zum Gewässerschutz</li> </ul>
Boden	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung vorhandener versiegelter Flächen für den Geh- u. Radweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) auf bereits versiegelten Flächen (Zufahrt u. Teilflächen der Industriebrache)</li> </ul>

**Tab. 4.2 Umsetzungsempfehlung Ausgleichsmaßnahmen**

Quelle Eigene Darstellung III / 2008

Schutzgut	Ausgleichsempfehlungen der UP	Empfohlene Art der Umsetzung
Arten- u. Bio- topschutz	Neuanpflanzung von Bäumen als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung und zur weiteren ökologischen Aufwertung der Abrissflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textliche Festsetzung eines entsprechenden Pflanzgebots für die Flächen der M<sub>A</sub> 1 (Bäume, heimischer, standortgerechter Arten)</li> </ul>
Boden	Entsiegelung versiegelter Flächen zum Ausgleich lokaler Teilfunktionsverluste im RG des BBP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 u. M<sub>A</sub> 3 zu Abriss, Ein- ebnung und Entsiegelung über- o. unterbauter und versiegelter Flächen mit anschließender Begrünung</li> </ul>



**Tab. 5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz**

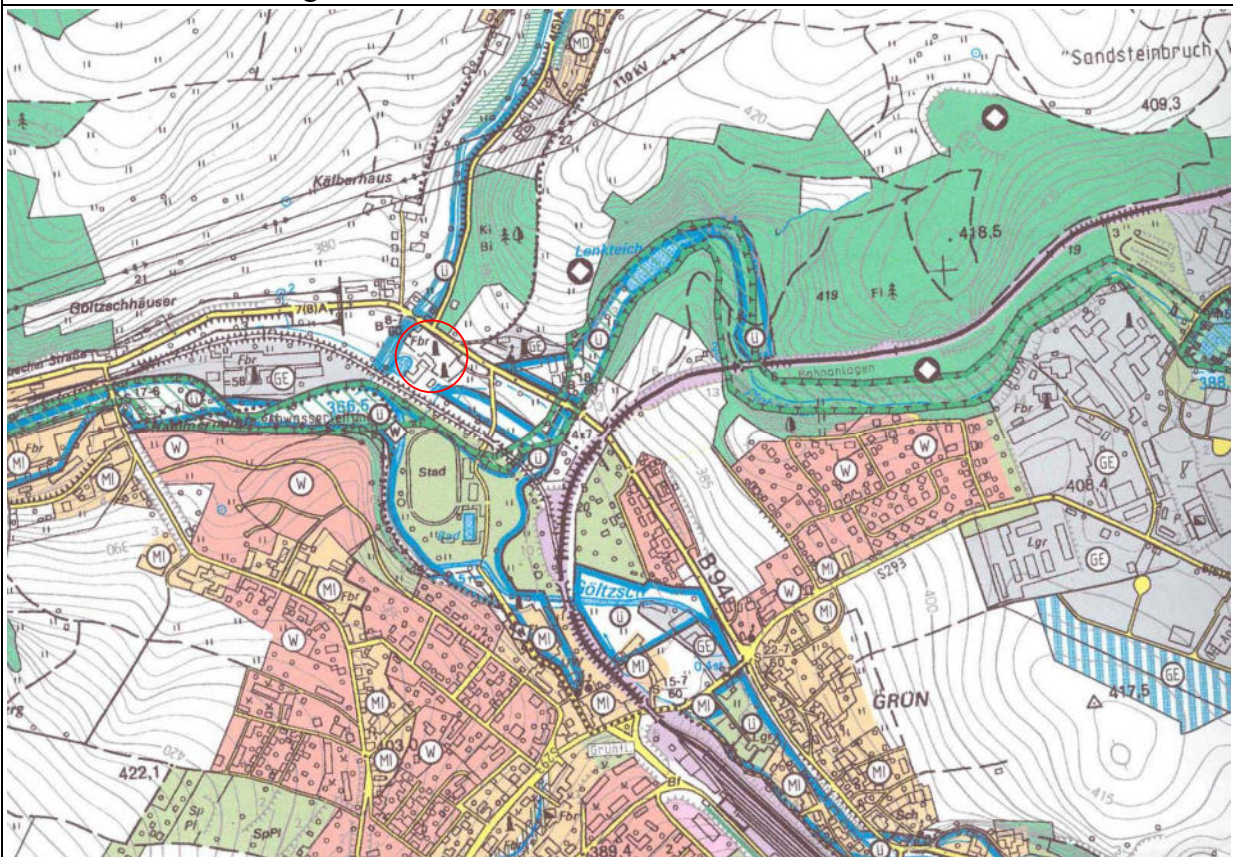
Quelle Eigene Darstellung III / 2008

Wirkaspekt des Vorhabens	erhebliche Auswirkung auf Natur und Landschaft	Festgesetzte Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Konzepts des BBP	Wirkungsweise der Maßnahmen auf die beeinträchtigte bzw. verwandte oder andere Funktionen	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Verlust von ca. 1.900 m <sup>2</sup> Grünlandfläche mit mittlerer Bewertung der Regulations- und Ertragsfunktion	Vollständiger bzw. deutlicher Verlust der Funktionalität Dauerhafter Verlust für andere Nutzungsarten (Grünlandnutzung) Gleichzeitiger Verlust der lokalen flächenbezogenen Retentionsfähigkeit	tlw. Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) auf bereits versiegelten Flächen (Zufahrt u. Teilflächen der Industriebrache) Festsetzung zu Abriss, Einebnung und Entsiegelung über- o. unterbauter und versiegelter Flächen mit anschließender Begrünung der Maßnahmen M <sub>A</sub> 1, M <sub>A</sub> 2 u. M <sub>A</sub> 3	Reduzierung der Neuinanspruchnahme bislang unbebauter und damit funktionsfähiger Böden Entsiegelung überbauter Flächen bewirkt eine Wiederherstellung von Regelungs- und biotischer Ertragsfunktion des Bodens in nahezu unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort (Wirkung geht flächenmäßig über den Ausgleichsbedarf hinaus) Entsiegelung und nachfolgende Begrünung überbauter Flächen bewirkt außerdem eine Wiederherstellung des flächenbezogenen Retentions- und gebietsbezogenen Abflussvermögens (Wirkung geht flächenmäßig über den Ausgleichsbedarf hinaus) Entsiegelung und nachfolgende Begrünung überbauter Flächen bewirkt außerdem eine Verbesserung der lokalklimatischen Situation bzgl. besserer Temperaturregulation und durch Senkung der Überwärmung (Wirkung geht funktionsbezogen über den Ausgleichsbedarf hinaus) Abriss der vertikal aufragenden Gebäudesubstanz führt zu deutlicher Aufwertung des Landschafts- u. Ortsbildes (Wegfall Schandfleck) an prominenter Stelle am Ortseingang (Wirkung geht funktionsbezogen über den Ausgleichsbedarf hinaus)	Beeinträchtigungen sind ausgeglichen  Es ergibt sich ein deutlicher Ausgleichsüberschuss
Verlust eines wertvollen Solitärbaums und begleitender Strauchvegetation	Physische Vernichtung und vollständiger Verlust der lokalen Funktionalität	Textliche Festsetzung eines entsprechenden Pflanzgebots für die Flächen der M <sub>A</sub> 1 (Bäume, heimischer, standortgerechter Arten)	Ersatzangebot an Lebensraum, insbesondere für Vögel Verbesserung der lufthygienischen Filterfunktion entlang der Pflanzstrecke gegenüber der B94 Pflanzung in Längsausrichtung zum Talzug verbessert gleichzeitig das Strömungsverhalten des Talabwindsystems des Göltzschtals Die weitergehende Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens u.a. durch die erhöhte Verdunstungsleistung der Bäume (Wirkung geht funktionsbezogen über den Ausgleichsbedarf hinaus)	
baubedingte Gefährdung Grundwasser (infolge von dessen hohem Anstand)	Mögliche Schadstoffeinträge können zur Verunreinigung führen	Textlicher Hinweis zum Gewässerschutz	Soll vorbeugenden Gewässerschutz bewirken	

## Ausgleichs- u. Ersatzfläche Abbruch Gebäudekomplex „Dörfels Fabrik“

### Kurzcharakteristik des Landschaftsbereiches:

Ehemaliger Textilindustriestandort (zuletzt Färberei) in gewerblich geprägtem Umfeld; Bauhöhe > 10 m; landschaftliche Beeinträchtigung durch brandgeschädigtem Baukörper im Göltzschtal; unmittelbar tangiert von ehemaliger Bahnlinie Lengenfeld - Mylau und B94; exponierte Lage an Zufahrt zu Freibad und Sportanlagen; unmittelbar angrenzend Waldkirchener Bach und Teich auf Betriebsgelände



### Darstellung der Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan (Auszug)



Blick aus Osten



Blick aus Westen



# Ausgleichs- u. Ersatzfläche Abbruch Gebäudekomplex „Dörfels Fabrik“

## Art der geplanten Bodennutzung / baulichen Nutzung:

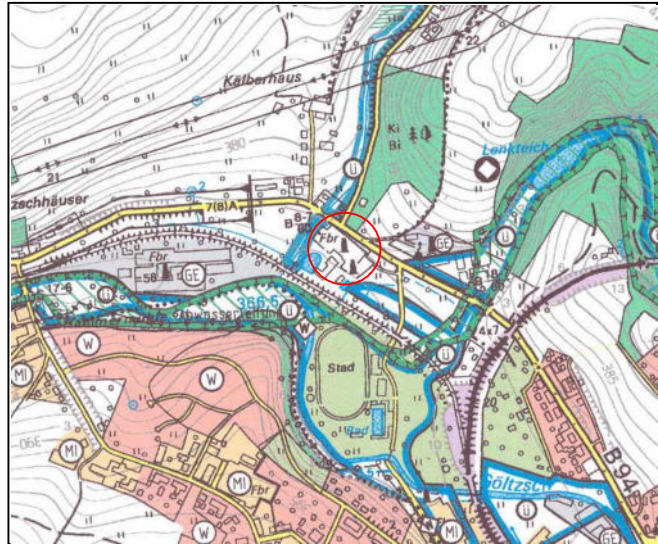
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft

## Größe:

ca. 0,5 ha

## Schutzstatus und übergeordnete Planungen:

archäologisches Kulturdenkmal Nr. 28  
(Denkmalschutz – bzgl. spätmittelalterli-  
cher Wassermühle im Umgriff)

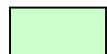


## Anmerkungen:

- Historische Erkundung ist notwendig, um evtl. notwendigen Sanierungsumfang zu erfassen;
- Schutzbedarf des archäologischen Kulturdenkmals Nr. 28 beachten;
- Auflagen bzgl. Maßnahmen in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten beachten;
- Im Zuge der Flächenanierung sollen der Teich und der Waldkirchener Bach auf dem Areal eine naturnahe Ufergestaltung erhalten

## Bewertung der Umweltauswirkungen des Standortes:

Vorhaben aus fachlicher Sicht mit Einschränkung geeignet;  
mit teilweise erheblich positiven aber auch potenziell  
erheblich negativen Umweltauswirkungen



# Ausgleichs- u. Ersatzfläche Abbruch Gebäudekomplex „Dörfels Fabrik“

Quelle: Eigene Erhebungen I / 2007

Betroffene Schutzgüter / Funktionen								
	Landschaftsbild / Erholung	Mensch/ menschl. Gesundheit	Arten- u. Biotopschutz	Boden	Wasser	Klima / Luft	Kultur- u. Sachgüter	Wechselwirkungen
Bedeutung betroffener Bereiche bzw. des Landschaftsausschnittes (LA)	sehr geringer landschaftsästhetischer Eigenwert und geringe visuelle Verletzlichkeit; ohne besondere Bedeutung für die Naherholung	Wohnnutzung < 20 m entfernt; durch B 94 stark verlärm	hochversiegelte, bebaute Gewerbefläche mit Teich auf Areal im Pufferbereich Lebensraum der Zwergfledermaus (Besiedlung unbekannt)	Grundstück bebaut mit Versiegelungsgrad > 75%; Funktionsbewertung Boden sehr gering aufgrund Versiegelung	sehr geringes Retentionsvermögen mit tlw. Lage im Gewässerrandbereich Waldkirchener Bach und dessen Überschwemmungsgebiet sowie des Plohnbachs geringe Geschütztheit des Grundwassers bei tlw. Staunässehorizont 6 dm und tlw. Grundwasserflurabstand 12 dm	bebaute Fläche mit hoher Barrierewirkung in klimatisch belastetem Wirkraum (Göltzschtal); Freiflächensicherungsgrad Umgebung mittel bis hoch	im direkten Umgriff archäologisches Kulturdenkmal spätmittelalterliche Wassermühle; keine sachgutbezogene Bedeutung	Verdacht auf mögliche Boden- und Grundwasserkontaminationen durch industrielle Vornutzung Nachweis radiologischer Belastung geringer Intensität im angrenzenden Waldkirchener Bach
Beeinträchtigungspotenzial	nachrangig	hoch	nachrangig / mittel	nachrangig	nachrangig / hoch	nachrangig	hoch / nachrangig	mittel / nachrangig
Voraussichtliche Auswirkungen auf Werte und Funktionen	Umwandlung eines gewerblich – anthropogen geprägten zu einem landschaftlich – anthropogen ausgeglichenen LA mit Reduzierung negativer vWR mittlerer Wahrnehmungsintensität insbes. im Nahbereich und Ri. NW Beseitigen visueller Störung des Erholungswertes in Gebiet mit untergeordneter Bedeutung	tlw. Wegfall von jahres- bzw. tageszeitlichen Verschattungswirkungen zu erwarten	dauerhafte Umwandlung von ca. 0,5 ha hochversiegelter, bebauter Gewerbefläche in gewässerbegleitenden Grünland; Renaturierung des Teiches Abriss eines möglichen Quartiers der Zwergfledermaus	Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche und Verbesserung der Bodenfunktion mit mittlerer Intensität gleichzeitig Erhöhen der Erosionsanfälligkeit mit geringer Intensität	Entsiegeln und Begrünen bebauter Fläche mit deutlicher Verbesserung des flächenbezogenen Retentionsvermögens fördernde Wirkung mittlerer – hoher Intensität der gebietsbezogenen Abflussregulation Wirkung geringer Intensität bzgl. TW-Schutz und GW-Geschütztheit	Abbruch des Gebäudekomplexes mit Entsiegelung und Begrünung Einbeziehen der entstehenden Freifläche in das Talabwindssystem des Göltzschtals mit hoher lokalklimatischer Bedeutung	Flächenumwandlung im Bereich ausgewiesenen Kulturdenkmals (hohe Intensität) keine sachgutbezogenen Auswirkungen	bei Grünlandnutzung ohne vorherige Sanierung sind negative Auswirkungen mittlerer Intensität insbesondere auf den Pfad Boden – (Nutz-) Pflanze – (Mensch) zu erwarten Grünlandnutzung im ausgewiesenen radiologischen Belastungsbereich unbedenklich
Bewertung	z.T. erheblich	nicht erheblich	z.T. erheblich	z.T. erheblich	z.T. erheblich	erheblich	z.T. erheblich	z.T. erheblich
Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung Historischer Erkundung vor Abriss und Renaturierung zur Ermittlung vorhandener Schädwirkungen auch bzgl. der geplanten Grünlandnutzung</li> <li>archäologische Untersuchung vor Abriss und Renaturierung</li> <li>vertiefende Untersuchung bzgl. evtl. Vorkommen (insbes. Wochenstube) der Zwergfledermaus vor Abriss und Renaturierung</li> <li>keine Baumanpflanzungen größeren Umfangs zum Erhalt des Talabwindsystems</li> </ul>							
Wirkung auf das Schutzgut	++	+	++ / -	++	+++	++	--	--

## Anlage 4

# Methoden- und Gutachtenverzeichnis (einschl. UP 2007 u. LBP 2008)

## • Orts- u. Landschaftsbild

Bielefeld u. Gillich in Landschaftsplan Winnweiler (verändert)

Hrsg.: LA für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz 1991

Später, Achim in Lorup, E. u. J. Strobl; IDRISI GIS 96;

Salzburger Geographische Materialien, Heft 25, Salzburg 1996

Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

Stratmann et al 2007; Steckbrief Orts- und Landschaftsbild (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

## • Mensch / menschliche Gesundheit

DIN 18 005

Stratmann et al 2007; Steckbrief Mensch / menschliche Gesundheit (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

## • Arten- u. Biotopschutz

Heydemann 1981, Jedicke 1990, Reicholff 1987, Riess 1986 (verändert)

Bastian, O.; Schreiber, K. – F.; Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft; 2. Auflage; Heidelberg, Berlin 1999

Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft

(rechnerische Vergleichsermittlung)

Regionaler Planungsverband Südwestsachsen; Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen – Fachbeitrag - ; Stand März 2007

## • Geologie / Boden

Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand 10 /2005

Landesamt für Umwelt und Geologie

Stratmann et al 2007; Steckbrief Boden (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Ingenieurbüro Eckert GmbH

Baugrund- und Abfalluntersuchung, Bauvorhaben B94 Neubau Geh-/Radweg in Lengenfeld; Chemnitz, Bearbeitungsstand 17.04.2008

## • Wasser

Zepp 1992 (verändert)

Bastian, O.; Schreiber, K. – F.; Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft; 2. Auflage; Heidelberg, Berlin 1999

Stratmann et al 2007; Steckbrief Überschwemmungsgebiete und Retentionsräume (verändert)

Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Karte der Grundwassergefährdung 1 : 50.000

VEB Kombinat Geologische Forschung u. Erkundung Halle, 1984

Stratmann et al 2007; Steckbrief Trinkwasserschutzgebiete und Grundwassergeschütztetheit (verändert)  
 Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

Flussgebietsbezogene Hochwasserschutzkonzeption der Göltzsch  
 Regierungspräsidium Chemnitz, FB Umwelt Ast. Plauen, 2004

Bauplanung Plauen GmbH  
 Ergebnisse wassertechnischer Untersuchungen B94 Neubau Geh-/Radweg in Lengenfeld, Vorentwurf; Plauen, Bearbeitungsstand 13.06.2008

- **Klima / Luft**

Klimabewertung Lengenfeld  
 Deutscher Wetterdienst, Radebeul 1996

Baunutzungsverordnung, Bundesimmissionsschutzverordnungen und technische Regelungen  
 Kühling 1986 (verändert)  
 Knospe, F.; Handbuch zur argumentativen Bewertung; Methodischer Leitfaden für Planungsbeiträge zum Naturschutz und zur Landschaftsplanung; 2. Auflage, Dortmund 2001

- **Kultur- und Sachgüter**

Themenkarte „Archäologische Kulturdenkmale“  
 Flächennutzungsplan Stadt Lengenfeld, Planfassung Juni 2006

Stratmann et al 2007; Steckbrief Kultur- und Sachgüter (verändert)  
 Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

**weitere Pläne und relevante Gutachten zur Datenermittlung für die Planaufstellung**

Landschaftspläne / Berichte zur Bewertungsableitung / Datenbanken:

Umweltplanung Zahn und Partner GbR	Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld i.d.F. der Teilfortschreibung, Stenn 2002
Umweltplanung Zahn und Partner GbR	Entwurf Umweltbericht zum Entwurf Flächennutzungsplan Stadt der Lengenfeld (bislang noch unveröffentlicht), Stenn 2007
Datenbanken	Regierungspräsidium Chemnitz, Abteilung Umwelt, Umweltfachbereich, Außenstelle Plauen – artbezogene Datenbanken, Plauen 2007 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, <a href="http://www.umweltsachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/interaktive_karten.html">www.umweltsachsen.de/de/wu/umwelt/lfug/lfug-internet/interaktive_karten.html</a> , Dresden 2008
Grünplanung Jörg Spillecke Dipl.-Ing.	Landschaftspflegerischer Begleitplan B94 Neubau Geh-/Radweg in Lengenfeld, Vorentwurf; Chemnitz, Bearbeitungsstand 05.06.2008

## Anlage 5



## Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts

Für das Grundstück der Industriearche „Dörfel's Fabrik“ und die hier befindlichen Gebäude besteht aufgrund Einsturzgefahr ein striktes Betretungsverbot.

Daraus resultieren nachfolgende Schwierigkeiten Lücken und fehlende Erkenntnisse:

- keine Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange durch Nachweis einer möglichen Besiedlung durch besonders oder streng geschützte Tierarten und Vögel
- keine abschließende Bewertung der tatsächlichen Belastungen der AVFL wegen des noch nicht abgeschlossenen Untersuchungsgutachtens

weitere Schwierigkeiten Lücken und fehlende Erkenntnisse:

- keine abschließende Bewertung der Gesamtüberschwemmungsgefahr im RG möglich, da nur für die Göltzsch Gefahrenkarten mit prognostizierten Wiederkehrintervallen aus der HWSK vorliegen
- für die Überschwemmungsgebiete von Plohnbach und Waldkirchner Bach liegen keine dbzgl. Wiederkehrintervalle und abgeleitete Gefahrenkarten vor

## Anlage 6

- 6.1 Bestandsaufnahme abzubrechender Gebäude und entsiegelnder Freiflächen
- 6.2 Ermittlung Kompensationsbedarf zum Ausgleich geplanter Eingriffe
- 6.3 Kompensationsermittlung gesamt

## Bestandsaufnahme abzubrechender Gebäude und entsiegelnder Freiflächen

Objekt "Dörfel's Fabrik"

Geb. Nr.	Bezeichnung	Gesamtfläche in m²	BGR EG in m²	Anz. OG/UG (ohne EG)	anr. BGF OG/UG in m²
1	Hauptgebäude		696,00	3,00	1.044,00
2	Seitenflügel Hauptgebäude		270,00	1,00	135,00
3	Nebengebäude Straße		252,00	2,50	315,00
4	Seitenflügel Nebengebäude		60,00	1,00	30,00
5	Nebengebäude hinten		1.155,00	1,00	577,50
6	Nebengebäude Nebengebäude		216,00	1,00	108,00
7	Seitenflügel Nebengebäude		84,00	0,00	0,00
8	Hofgebäude		385,00	1,00	192,50
9	Anbau		99,00	0,00	0,00
10	Heizhaus		252,00	0,00	0,00
11	Anbau Heizhaus		94,50	0,00	0,00
12	Schornstein		3,14	0,00	0,00
13	Absetzbecken		48,23	0,00	0,00
14	Luftschutzkeller (hälftige Anrechnung BGR)		126,00	0,00	0,00
Summe	Bruttogrundfläche EG Gebäude, entsiegelt		3.740,87		
Summe	Bruttogeschossfläche OG anrechenbar				2.402,00
Summe	GR versiegelt, gesamt	4.796,23	3.740,87		
	Freifläche = Ges.fläche - BGR EG Geb.	1.055,36	Summe anr. BGF / m²		2.402,00
		Freifläche	BGR EG in m²	anr. BGF OG/UG in m²	
	Anrechenbare Gesamtfläche	1.055,36	3.740,87	2.402,00	7.198,23

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Bereich a.d. B94 zw. Rb. Str. u. Waldkirchner Weg sowie B94 u. ehem. Bahngelände"

PT: Stadt Lengenfeld

Kompensationsermittlung gesamt

Plangebiet

Formblatt I (verändert)

FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor	AW	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff, Aufwertung / Abwertung)	ZW	DW	Fläche (in m²)	WE Mind. / ha
	932	Fläche, vollversiegelt (Gebäude u.ä.)	0,00		Geh- u. Radweg, vollversiegelt	0,00	0,00	610,00	0,000
			0,00		Geh- u. Radweg, Bankett u. Böschungen	2,67	-2,67	170,00	-0,045
			0,00		Landschaftsrassen, extensiv gepflegt	6,00	-6,00	4.252,00	-2,551
			0,00		Baum- u. Strauchpflanzungen	18,00	-18,00	1.250,00	-2,250
		Fläche, vollversiegelt	0,00		Landschaftsrassen, extensiv gepflegt	6,00	-6,00	2.402,00	-1,441
		Fläche, teilversiegelt	3,00		Fläche, teilversiegelt	3,00	0,00	400,00	0,000
			3,00		Landschaftsrassen, extensiv gepflegt	6,00	-3,00	341,00	-0,102
		Solitärbaum	23,00		Geh- u. Radweg, vollversiegelt	0,00	23,00	100,00	0,230
		Ver- u. Entsorgungsflä	2,00		Landschaftsrassen, extensiv gepflegt	6,00	-4,00	174,00	-0,070
		Intensivgrünland, feuchter	12,00		Geh- u. Radweg, vollversiegelt	0,00	12,00	1.090,00	1,308
			12,00		Geh- u. Radweg, Bankett u. Böschungen	2,67	9,33	1.150,00	1,073
			12,00		Landschaftsrassen, extensiv gepflegt	6,00	6,00	245,00	0,147
		sonstige Aufschüttun	2,00		Geh- u. Radweg, vollversiegelt	0,00	2,00	90,00	0,018
			2,00		Geh- u. Radweg, Bankett u. Böschungen	2,67	-0,67	40,00	-0,003
		Graben, naturfern	8,00		Geh- u. Radweg, vollversiegelt	0,00	8,00	10,00	0,008
			8,00		Geh- u. Radweg, Bankett u. Böschungen	2,67	5,33	470,00	0,251
					Fläche gesamt			12.794,00	
					WE Mind. (Gesamt)				-3,428

Berechnung Kompensationsbedarf BBP "Bereich a.d. B94 zw. Rb. Str. u. Waldkirchner Weg sowie B94 u. ehem. Bahngelände"

PT: Stadt Lengenfeld

Kompensationsermittlung gesamt

Plangebiet

Formblatt II (verändert)

FR-Nr.	Funktion	FMF	Fläche (in m²)	WF <sub>Best. / ha</sub>	FRKo - Nr.	Maßnahme	FAF	Fläche (in m²)	WF <sub>Plan. / ha</sub>	Ü (-) / D (+) WF <sub>Diff. / ha</sub>
LB	keine	0,00	50.200,00	0,000	LB	bes. Aufwertung Landschaftsbild	1,50	50.200,00	7,530	-7,530

AB	keine	0,00	0,00	0,000	AB	keine	0,00	0,00	0,000	0,000
----	-------	------	------	-------	----	-------	------	------	-------	-------

BO 1	Regelungsfunktion	1,00	2.340,00	0,234	BO 1	Verlust Regelungsfunktion	0,00	0,00	0,000	0,234
BO 1	Regelungsfunktion	0,00	4.426,00	0,000	BO 1	Zugewinn Regelungsfunktion	1,00	4.426,00	0,443	-0,443
BO 2	Ertragsfunktion	1,00	2.340,00	0,234	BO 2	Verlust Ertragsfunktion	0,00	0,00	0,000	0,234
BO 2	Ertragsfunktion	0,00	4.767,00	0,000	BO 2	Zugewinn Ertragsfunktion	1,00	4.767,00	0,477	-0,477
						WF <sub>Bewert. (Boden)</sub>				-0,451

WA 1	Retentionsvermögen, mittel	1,00	2.340,00	0,234	WA 1	Verlust Retentionsvermögen	0,00	0,00	0,000	0,234
WA 2	keine	0,00	0,00	0,000	WA 2	Zugewinn Retentionsvermögen	1,00	3.176,00	0,318	-0,318
WA 2	keine	0,00	0,00	0,000	WA 2	Zugewinn Retentionsvermögen	1,50	1.250,00	0,188	-0,188
						WF <sub>Bewert. (Wasser)</sub>				-0,271

KL 1	keine	0,00	0,00	0,000	KL 1	bes. Aufwertung Durchlüftung (Stärkung Talabwindssystem)	1,50	7.372,23	1,106	-1,106
KL 2	keine	0,00	0,00	0,000	KL 2	Senkung der Überwärmung / Verbesserung Temperaturregulation	1,50	7.372,23	1,106	-1,106
KL 3	keine	0,00	0,00	0,000	KL 3	Verbesserung Filterwirkung	1,00	1.250,00	0,125	-0,125
						WF <sub>Bewert. (Klima/Luft)</sub>				-2,337

WE <sub>Mind. (Gesamt)</sub>				-3,428
WF <sub>Bewert. (Landschaft)</sub>				-7,530
WF <sub>Bewert. (Arten- u. Biotopschutz)</sub>				0,000
WF <sub>Bewert. (Boden)</sub>				-0,451
WF <sub>Bewert. (Wasser)</sub>				-0,271
WF <sub>Bewert. (Klima/Luft)</sub>				-2,337
<b>Ausgleichsbedarf PG</b>				<b>-14,017</b>

## Anlage 7

## Gedächtnisprotokoll UDB LRA Vogtlandkreis

Anlass: Telefonat am 28.08.08 mit der Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis

Thema: Anfrage / Absprache zu evtl. Konflikten mit dem archäologischen Kulturdenkmal Nr. 28 – spätmittelalterliche Wassermühle (Standort am Waldkirchner Bach)

Teilnehmer: Frau Schillumeit      zuständige Sachbearbeiterin UDB LRA Vogtlandkreis  
Herr Zahn                      Umweltplanung Zahn und Partner GbR  
Projekttr. BBP „Bereich an der B94 zwischen Reichenbacher Straße  
und Waldkirchner Weg sowie B94 und ehem. Bahndamm“ Waldkirchen

Dauer: 0,5 h (2 \* 0,25)      (09.30 – 09.40 Uhr u. 12:00 – 12:15)

### Anfrage / Absprache zu evtl. Konflikten mit dem Denkmalschutz

Hr. Zahn erläuterte kurz den Standort des archäologischen Kulturdenkmals und die Absicht im Rahmen des o.g. BBP, die dort befindliche Industriebrache abzureißen. ER fragte nach, ob es zu dem Denkmal nähere Angaben gebe, da außer dem Karteneintrag im denkmalbezogenen Beiplan zum FNP der Stadt Lengenfeld keine weiteren Erkenntnisse vorlägen.

Fr. Schillumeit äußerte, dass evtl. bei einem Abbruch der Fundamente das Landesamt (LA) für Archäologie einen erhöhten Bedarf für eine archäologische Untersuchung sehen könnte. Wenn die Fundamente erhalten blieben, würde dieser erhöhte Bedarf vermutlich nicht entstehen. Glücklicherweise habe sich für heute Hr. Dr. Kraft vom LA im LRA angesagt. Wir könnten dies dann telf. klären.

In einem zweiten Telefonat wurde durch Fr. Schillumeit mitgeteilt, dass Hr. Dr. Kraft kaum noch Funde am beschriebenen Standort erwarte. Dies sei in der dichten Überbauung begründet. Danach reiche es aus, ganz normal auf den Umgang mit Bodenfunden (Meldepflicht) in den BBP aufzunehmen. Beide Gesprächspartner kamen überein, dies über die auch sonst üblichen textlichen Hinweise zum Thema Denkmalschutz in den BBP aufzunehmen.

Stenn, den 28.08.2008

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn  
Projektleiter

### Verteiler

Auftraggeber (Stadt Lengenfeld)	1 X
Umweltplanung Zahn und Partner GbR	1 X

## Anlage 8





Abb. 1

Blick von Südosten auf den Gebäudekomplex – hier soll der geplante Radweg verlaufen



Abb. 2

Blick nach S entlang der B94 mit schützenswertem Pflanzbestand



Abb. 3

Blick von Nordost auf die abzubrechende Absetzanlage





Abb. 4

Blick auf die für den Geh- u. Radwegeanschluss an den Waldkirchner Weg zu nutzende ehemalige Betriebsausfahrt



Abb. 5

Blick auf den Waldkirchner Bach und den Einfahrtbereich zur „Dörfel's Fabrik“



Abb. 6

Blick über den Waldkirchner Bach auf den hinteren Teil des Abbruchkomplexes





Abb. 7

Blick auf den Bereich westlich des Waldkirchner Bachs mit schützenswertem, altem Obstbaum



Abb. 8

Blick über den westlichen Teil des PG

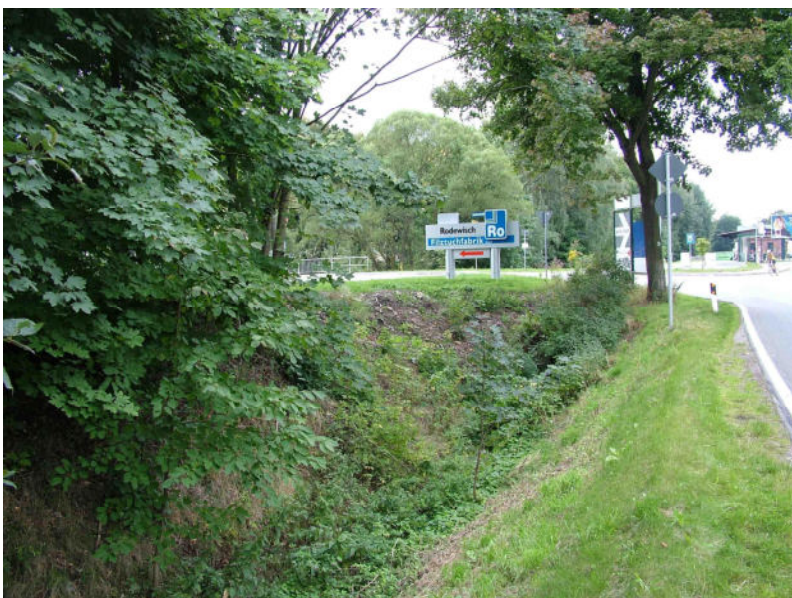


Abb. 9

Blick auf den Einstieg des geplanten Geh- u. Radwegs am westlichen Rand des Plangebiets

# Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Bebauungsplan „Bereich an der B94 zwischen Reichenbacher Straße und Waldkirchner Weg sowie B94 und ehem. Bahndamm“ wie folgt berücksichtigt:

## 1. In Form zeichnerischer Festsetzungen:

- Festsetzungen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 zum Abriss der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“ auf Flst. 1492/5, Gem. Waldkirchen
- Festsetzung aller Flächen von Flst. 1492/5 außerhalb des Geh- u. Radwegs zur Folgenutzung als öffentliche Grünfläche
- zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung eines solitären, alten Obstbaums in der LN
- zeichnerische Festsetzung zum Erhalt einer Pflanzengruppe auf Flst. 1516/4
- Festsetzung der Restflächen zwischen B94 und Geh- u. Radweg als öffentliche Grünflächen
- ...

## 2. In Form textlicher Festsetzungen:

- Zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen (Anzahl 8) auf der Fläche M<sub>A</sub> 1
- Festsetzungen zur Verwendung standortgerechter, heimischer Baumarten bei der Maßnahmen M<sub>A</sub> 1
- Festsetzung von Artenschutzuntersuchungen in Abhängigkeit sicherheitstechnischer Bestimmungen für den Gebäudekomplex der Industriebrache „Dörfel's Fabrik“
- Festsetzung der Ansaat von Landschaftsrasen auf den Flächen der M<sub>A</sub> 1, M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3
- Zuordnung der ökologischen Wertsteigerung der Biotoptypenaufwertung der Abrissgrundflächen und der Baumpflanzung als Sammelausgleich zu den Eingriffen dieses BBP
- Zuordnung der Maßnahmen M<sub>A</sub> 2 und M<sub>A</sub> 3 und der ökologischen Wertsteigerung der anrechenbaren Geschossflächen der Maßnahme M<sub>A</sub> 1 sowie aller Funktionszuwächse für künftige Eingriffe in anderen BBP mit Zwischeneinstellung in das Ökokonto der Stadt Lengenfeld
- ...

## 3. In Form textlicher Hinweise:

- Wiederverwendung abgetragenen Mutter- und Mineralbodens
- Meldepflicht bei Erkennen bzw. Auftreten von schädlichen Bodenverunreinigungen
- Baubegleitende Überwachung und analytische Untersuchung der Bausubstanz als Voraussetzung für die ordnungsgemäße Entsorgung
- Meldepflichten bei Bodenfunden, positiven Befunden gebäudebewohnender, wildlebender, besonders oder streng geschützter Tierarten und die evtl. Folgen
- Hinweise zum Schutz von Waldkirchner Bach, Teich und Grundwasser
- ...
- **Gründe der Abwägung zugunsten des vorliegenden Planentwurfs:**
- ...

Lengenfeld, den .....

.....  
Volker Bachmann  
Bürgermeister Stadt Lengenfeld

Siegel