



Stadt Jöhstadt
Gemarkung Jöhstadt

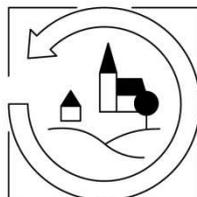
**Umweltverträglichkeitsprüfung /
Umweltbericht (Teil B)**

**Landschaftspflegerischer Begleitplan
(Teil C)**

**Artenschutzrechtliche Prüfung
(Teil D)**

zum
Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig"

Vorentwurf
Stand: Januar 2019



E-Mail: ArchBeltz@gmx.de

Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung

Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Architekten + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

Auftraggeber: Stadt Jöhstadt
Markt 185
09477 Jöhstadt

Bearbeitung: Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung
Dipl.-Ing. B. + L. Beltz
Sternstraße 50
34414 Warburg
Tel.: 05641-1784, Fax: 05641-8279
archbeltz@gmx.de
www.beltz-architekt-stadtplaner.de

Bearbeiter/innen: Dipl.-Ing. Lothar Beltz
Dipl.-Geogr. Maria Theresia Herbold

INHALT

B	Umweltbericht	
1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	1
1.2	Rechtliche Einordnung, Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes gem. Fachgesetzen und Fachplänen	2
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1	Lage und heutige Nutzung	3
2.1.1	Schutzgut Mensch	4
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	5
2.1.3	Schutzgut Boden	7
2.1.4	Schutzgut Wasser	8
2.1.5	Schutzgüter Luft und Klima	8
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	9
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
3	Prognose und Variantenvergleich	10
3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	10
3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	11
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	12
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13

C	Landschaftspflegerischer Begleitplan	
9	Vorhaben und Zielsetzung	14
10	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	14
11	Biotoptypen und Flächennutzung	15
12	Eingriffs- / Ausgleichsregelungen	16
13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
D	Artenschutzrechtliche Prüfung	
14	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	20
15	Rechtlicher Rahmen und Methodik	20
16	Vorhabensbeschreibung, Wirkraum und Wirkungsprognose	21
17	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung	23
18	Zulässigkeit des Vorhabens	24

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

In der Stadt Jöhstadt besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Jöhstadt im südlichen Grenzbereich ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 19.100 m² und soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine flächenintensive Bebauung mit Gewerbebetrieben aller Art. Die Erschließung erfolgt über die Pleiler Straße und den Zechensteig, die Anschluss an die Annaberger Straße und Kirchstraße haben.

1.2 Rechtliche Einordnung, Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

Als Vorsorgegrundsatz wird von den Planungsträgern ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß erwartet (§ 1a, Abs. 2 BauGB). Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

Der Umweltbericht stellt den Bestand und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen z.B. durch Bebauung, Flächenversiegelung oder durch den Betrieb (betriebliche Emissionen, Lärm u. ä.) der Vorhaben, deren planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bauleitplan vorbereitet und begründet wird, dar. Im Rahmen der Bewertung werden Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs einbezogen und entsprechende Maßnahmen aufgeführt.

Zur Bestandsaufnahme erfolgte eine Ortsbesichtigung am 29.07.2017 sowie über eine Luftbildauswertung und eine Auswertung der verfügbaren Literatur und Informationssysteme. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig".



1.3 Ziele des Umweltschutzes gem. Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele von Fachgesetzen und –plänen sowie die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan stellt die Gemarkung Jöhstadt als ländlichen Raum dar.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (Karte 2 - Raumnutzung) wird das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Daran angrenzend befinden sich Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft, hier: Arten- und Biotopschutz.

Der unmittelbar angrenzende Grenzübergang wird als regional bedeutsam dargestellt.

Die Stadt Jöhstadt liegt innerhalb des Landschaftsplangebietes "Annaberger Land". Der Landschaftsplan beinhaltet ein Integriertes Entwicklungskonzept und stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen im Außenbereich dar.

"Eine grundsätzliche Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, die Entwicklung der Gemeinden und die kommunale Flächennutzungsplanung auf eine umweltverträgliche Basis zu stellen."

Für die Umgebung des Planbereiches wird im Rahmen des Entwicklungszieles 1 "Erhalt, Schutz und Pflege natürlicher Landschaftsstrukturen und Biotopkomplexe und deren Einbindung in ein Biotopverbundsystem" insbesondere die Pflege bestehender Hecken sowie das Auskoppeln von Hecken und Steinrücken dargestellt.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Gebiete nach dem BNatSchG. Östlich des Zechensteigs und des bestehenden Gewerbegebietes beginnt das FFH-Gebiet "Preßnitz- und Rauschenbachtal", ein Gebiet aus Bergbachtälern von Preßnitz- und Rauschenbach, Uferstaudenfluren, Erlen-, Eschen- oder Weidensaum, Bergwiesen und Borstgrasrasen, bodensaure Buchen-, Schlucht- und Hangmischwälder, offene Felsformationen und Blockschutthalde.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Lage und heutige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" liegt am südlichen Rand der Gemarkung Jöhstadt.

Die Fläche wird zum Teil als Grünland und als Wanderparkplatz genutzt. Ein Teilbereich wurde in den 1980er Jahren als Zwischenlagerfläche für Baustoffe und Bauteile genutzt.

Die östliche Grundstücksgrenze ist eine mit Gehölzen bewachsene Böschung und der Zechensteig, ebenso sind entlang der Pleiler Straße Gehölzpflanzungen vorhanden. Der zentrale und südliche Bereich ist mit Schotter befestigt und als Wanderparkplatz angelegt. Das nördliche Drittel wird als Grünland genutzt. Nach Norden setzen sich die Grünlandflächen weiter fort.



Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" aus südlicher Sicht auf den Wanderparkplatz



Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" aus nördlicher Sicht

2.1.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Innerhalb und in der Umgebung des Geltungsbereiches findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Das geplante Baugebiet wird zum Teil als Wanderparkplatz genutzt. Ein weiterer Teilbereich wurde als Zwischenlagerfläche für Baustoffe und Bauteile genutzt.

Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzung hat das Gebiet nur eine geringe Erholungsfunktion.

Im Plangebiet sind derzeit keine Störungen und Beeinträchtigungen aus den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld bekannt. Messungen zu Lärm-, Schadstoff- oder sonstigen Immissionen liegen nicht vor.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von ca. 15.100 m². Während der Bauphase kann es zeitlich befristet zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Stäube kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Auflagen zum Lärmschutz sowie technischer Standards lässt sich die Belastung minimieren.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Pleiler Straße bzw. den Zechensteig. Dort kann es nach Realisierung der Bebauung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, je nach Art des Gewerbes, kommen.

Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Umweltsituation des Schutzgutes Mensch infolge der Realisierung des Bauungsplanes ist nicht auszugehen, somit haben die Umweltauswirkungen nur eine geringe Erheblichkeit.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Die Biotopfunktionen und ihre Vernetzung sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Im Bauungsplangebiet wurden keine gefährdeten oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kartiert. Sowohl im Geltungsbereich als auch im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG ausgewiesen.

Das nordöstlich beginnende FFH-Gebiet Nr. 265 "Pressnitz- und Rauschenbachtal" hat keine Berührungspunkte mit dem geplanten Baugebiet.

Die Biotopstruktur im Geltungsbereich besteht zu einem Drittel aus Grünland, das intensiv genutzt wird, ein weiteres Drittel aus einem ehemaligen Lagerplatz für Baustoffe und Bauteile sowie einem Wanderparkplatz. Aus diesem Grunde ist dort nicht mit dem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Pflanzenarten zu rechnen. Auf der Grünlandfläche sind häufig vorkommende Grasarten und vergleichsweise artenarme krautige Pflanzen der Grünlandgesellschaften vorhanden.

Entlang der östlichen Grenze des Bauungsplangebietes sind Gehölzpflanzungen, die in die Böschung zum Zechensteig übergehen. Ebenso sind an der westlichen Grundstücksgrenze einzelne Gehölzpflanzungen vorhanden.

Die Biotopfunktion im Geltungsbereich ist aufgrund der früheren und derzeitigen intensiven Nutzung und der geringen Vielseitigkeit als gering einzustufen.





Luftbild-Ausschnitt des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) (Geoportal Sachsenatlas)

Durch die Realisierung des Baugebietes geht dauerhaft Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Auswirkungen werden zum Teil kompensiert durch den Erhalt und die Ergänzung der Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Infolge der Realisierung der Bebauung sind keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten, somit sind die Umweltauswirkungen nur gering erheblich.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Nach dem Informationssystem Boden des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LFULG) sind die natürlich vorkommenden Böden im Geltungsbereich Braunerden aus periglaziärem Grus führendem Sand (Gneis; Lösslehm) über periglaziärem Schuttsand. Als Standort für Kulturpflanzen ist dieser Boden geeignet, er hat eine mittlere Bodenfruchtbarkeit, eine Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe und ist nur gering erosionsanfällig.

Die Böden im Bereich des benachbarten Gewerbegebietes sind bereits anthropogen überformt, dort entwickelt sich ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand. Dieser Boden entspricht einem Rohboden mit einem geringen Humusanteil im Oberboden über dem skeletthaltigen Ausgangssubstrat. Als Standort für Kulturpflanzen ist dieser Boden aufgrund seiner geringen Nährstoff- und Wasserverfügbarkeit nur bedingt geeignet. Dies gilt auch für seine Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der früheren Nutzung als Zwischenlagerstätte für Baustoffe und Bauteile ist ein Teilbereich des Plangebietes stark anthropogen überprägt, auch weil Teilbereiche der Böschung angeschüttet wurden.

Durch die vorhabenspezifische Überbauung und Versiegelung wird Boden dem Naturhaushalt entzogen. Die Auswirkungen bestehen durch Auf- und Abträge des Bodens im Rahmen der Bautätigkeit sowie in der Versiegelung durch Überbauung, womit ein Verlust der Bodenfunktionen einhergeht. Die naturschutzrechtliche Kompensation dieses Verlustes erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens im Geltungsbereich sind die Auswirkungen der Neuversiegelung für das Schutzgut Boden von mittlerer bis geringer Erheblichkeit.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist Grundvoraussetzung allen Lebens und übernimmt zahlreiche Funktionen im Naturhaushalt.

Bei Wasser als Schutzgut wird grundsätzlich unterschieden zwischen Grund- und Oberflächenwasser, die gegenüber Verunreinigungen gleichermaßen als empfindlich einzuschätzen sind.

Das Schutzgut Grundwasser wird anhand der Kriterien Grundwasserneubildungsrate und Verschmutzungsempfindlichkeit bewertet. Im Umfeld des Plangebiet ist eine mittlere Grundwasserneubildungsrate mit einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers anzutreffen. In den Bereichen mit anthropogen überformten Böden ist aufgrund einer möglichen Verdichtung durch das Auftragen mit einer geringeren Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Durch Überbauung und Versiegelung wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt, insbesondere während der Bauphase wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zunehmen.

Oberflächengewässer sind in dem Planungsbereich nicht betroffen.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens im Geltungsbereich sind die Auswirkungen der Neuversiegelung für das Schutzgut Wasser von mittlerer bis geringer Erheblichkeit.

2.1.5 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima erfüllen im Naturhaushalt wichtige Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktionen.

Großklimatisch ist das Erzgebirge durch geringe Jahresdurchschnittstemperaturen, hohe Windgeschwindigkeiten und gegenüber dem Flachland erhöhten Niederschlagsmengen gekennzeichnet. Jöhstadt liegt im Bereich des mittelhohen Berglandes.

Lokalklimatisch wird der Geltungsbereich "Gewerbegebiet Zechensteig" als Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund seiner Offenlandnutzung eingeordnet. In direkter Nachbarschaft schließen sich großflächig Waldflächen an, die als Frischluftentstehungsgebiete dienen.

Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird diese lokalklimatische Ausgleichsfläche in ihrer Funktion eingeschränkt.

Da es sich hierbei um ein kleines Gewerbegebiet handelt ohne direkten Bezug zu Siedlungsflächen und durch die Lage eine gute Durchlüftung gegeben ist, ist der Verlust einer lokalklimatischen Ausgleichsfläche als nicht erheblich einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die Gesamtwirkung der für den Menschen wahrnehmbaren Aspekte von Natur und Landschaft. Schützenswerte Bestandteile des Landschaftsbildes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft.

Die Offenlandregion um Jöhstadt wird von einer hohen Anzahl von Hecken geprägt, die teilweise in Kombination mit Steinrücken zu finden sind. Die linearen Heckenstrukturen gliedern und dominieren das Landschaftsbild.

Der Geltungsbereich wird an den Rändern durch Gehölzstrukturen geprägt. Es ist vorgesehen, diese zu erhalten bzw. neue Hecken anzupflanzen. Damit soll das geplante Gewerbegebiet in die angrenzende Offenlandschaft eingebunden werden.

Die Auswirkungen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der geplanten Bepflanzungen als nicht erheblich einzustufen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter umfasst Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler in der Landschaft, historische Kulturlandschaftselemente sowie Geotope.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" sind weder Boden- und Kulturdenkmäler noch Sachgüter betroffen.

Mit Kultur- und Sachgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte gemeint, sondern all das, was das Bild der Stadt-, Dorf- und Kulturlandschaft prägt und Zeugnis gibt von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region.

Durch das geplante Gewerbegebiet zwischen Pleiler Straße und Zechensteig wird das bestehende Gewerbegebiet am Zechensteig im Grenzbereich von Jöhstadt erweitert. Gemäß

den Festsetzungen zur Bepflanzung wird eine landschaftsbildgerechte Einbindung des geplanten Gewerbegebietes angestrebt.

Die Auswirkungen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind als nicht erheblich einzustufen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Veränderungen auf eines der Schutzgüter bedingen Auswirkungen auf andere Schutzgüter.

So beeinflussen Veränderungen auf den Boden und den Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche ansiedelnden Pflanzenarten und Biotopstrukturen.

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich hauptsächlich aus der zu erwartenden Bodenversiegelung durch die nahezu vollständige Bebauung und der veränderten anthropogenen Nutzung der unbebauten Flächen (Park-, Hofflächen).

Die Auswirkungen werden durch die festgesetzten Bepflanzungen sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung reduziert bzw. ausgeglichen.

3 Prognose und Variantenvergleich

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" wird in Jöhstadt ein neues Gewerbegebiet geschaffen. Die Erschließung sowie notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Pleiler Straße bereits vorhanden. Die Baulandausweisung für Gewerbebetriebe am südlichen Stadtrand von Jöhstadt kann als städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Gewerbeflächen gesehen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltgüter und die Wechselwirkungen sind vorstehend betrachtet worden. Unter Berücksichtigung der festzulegenden internen sowie externen Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in das Wirkungsgefüge kompensierbar sind.

3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung bzw. Nutzung als Parkplatz des Planungsgebietes erhalten bleiben. Die mit der Bebauung einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt würden ausbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Verfügbarkeit von Gewerbebetriebsflächen in Jöhstadt verschärfen. Gewerbebetriebe können unter den heutigen Voraussetzungen kurzfristig keine freien Bauplätze finden. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Zechensteig kann als Arrondierung an ein bestehendes Gewerbegebiet betrachtet werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" liegt am Stadtrand in der Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet. Angrenzend an das Gewerbegebiet beginnt die offene Heckenlandschaft, die sich bis zum Kernort erstreckt.

Für die Errichtung neuer Gewerbegebäude wird zur Zeit als Grünland genutzte Kulturlandschaft in Anspruch genommen und dauerhaft überbaut und versiegelt.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stellen die geplanten Baumaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch geeignete ökologische Maßnahmen zu kompensieren sind. Für den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist grundsätzlich kein Ausgleich in quantitativer Sicht möglich.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, wodurch ein qualitativer Ausgleich der Eingriffsfolgen angestrebt wird.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ergeben sich aus der Betrachtung der Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter:

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind bodenschonende Arbeiten hinsichtlich der Bodenfunktionen möglich:

- Verminderung des spezifischen Bodendrucks bei der Bautätigkeit,
- Minimierung der Befahrungshäufigkeit,

- Sorgsamer Umgang mit boden-/grundwassergefährdenden Substanzen (Anwendungsverzicht, Sicherungsmaßnahmen),
- Verzicht auf bodengefährdende Betriebsstoffe,
- Schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden bei der Bewegung von Erdmassen.

Um eine Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase und Stäube während der Bauphase zu minimieren, werden die gesetzlichen Auflagen zum Lärmschutz sowie technische Standards eingehalten.

Um eine Abschirmung des Gewerbegebietes zu erhalten, wird eine naturnahe Randbepflanzung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten festgesetzt. Die vorhandenen Hecken bzw. Gehölzbestände an den westlichen und östlichen Grenzen des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden mit geeigneten Pflanzen ergänzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Geltungsbereich bereits als Gewerbegebiet (geplant) dargestellt. Um für bauwillige Gewerbetreibende hier Planungssicherheit zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan nun entwickelt.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig".

Es erfolgte eine Begehung vor Ort sowie die Auswertung von interaktivem Kartenmaterial. Faunistische Kartierungen fanden nicht statt.

Aufgrund der geringen Vielseitigkeit und der Nutzungsintensität des Planungsraumes wird diese Methode als ausreichend betrachtet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt.

Mit den getroffenen Darstellungen von Ausgleichsmaßnahmen trifft die Stadt Jöhstadt eine Selbstbindung. Die auf städtischen Flächen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" wird die Gewerbefläche der Stadt Jöhstadt am südlichen Stadtrand erweitert. Das Plangebiet wird bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Jöhstadt als Gewerbegebiet (geplant) dargestellt.

Im Rahmen dieser Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht worden. Insgesamt ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Belastungen für die betrachteten Schutzgüter.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Planungsprozess weitgehend minimiert, im Landschaftspflegerischen Begleitplan bilanziert und die unvermeidbaren Auswirkungen ausgeglichen.

C Landschaftspflegerischer Begleitplan

9 Vorhaben und Zielsetzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" soll am südlichen Stadtrand der Gemarkung Jöhstadt eine als Grünland bzw. Parkplatz genutzte Fläche als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach §§ 14-18 BNatSchG sowie nach §§ 8-11 SächsNatSchG zu beachten. Sie besagt, dass unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sowohl die Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden als auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Art und Umfang des Eingriffes in Natur und Landschaft ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Einsatz der Eingriffsfolgen festgelegt.

10 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

"Schutzgegenstand der Eingriffsregelung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild (§8 SächsNatSchG). Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird über die Schutzgüter "Arten- und Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie Klima/Luft" und ihre spezifischen Funktionen im Naturhaushalt abgebildet. Das Landschaftsbild resultiert aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Schutzgutes Landschaft." (SMUL, 2009)¹

Gemäß der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL, 2009) bildet die Biotoptypenkartierung die zentrale Grundlage für die Beschreibung und Klassifikation von Naturhaushaltsfunktionen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht worden.

Insgesamt ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Belastungen für die betrachteten Schutzgüter.

¹SMUL (Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft) (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden.

Aus diesem Grund sowie aufgrund der geringen Größe und Vielseitigkeit des Planungsraumes und zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Untersuchungsaufwandes wird eine Biotoptypenkartierung im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan als ausreichend angesehen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 29.07.2017, einer Luftbildauswertung sowie der Auswertung der "interaktiven Karte der Biotoptypen und Landnutzungskartierung" (BTLNK) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

11 Biotoptypen und Flächennutzung

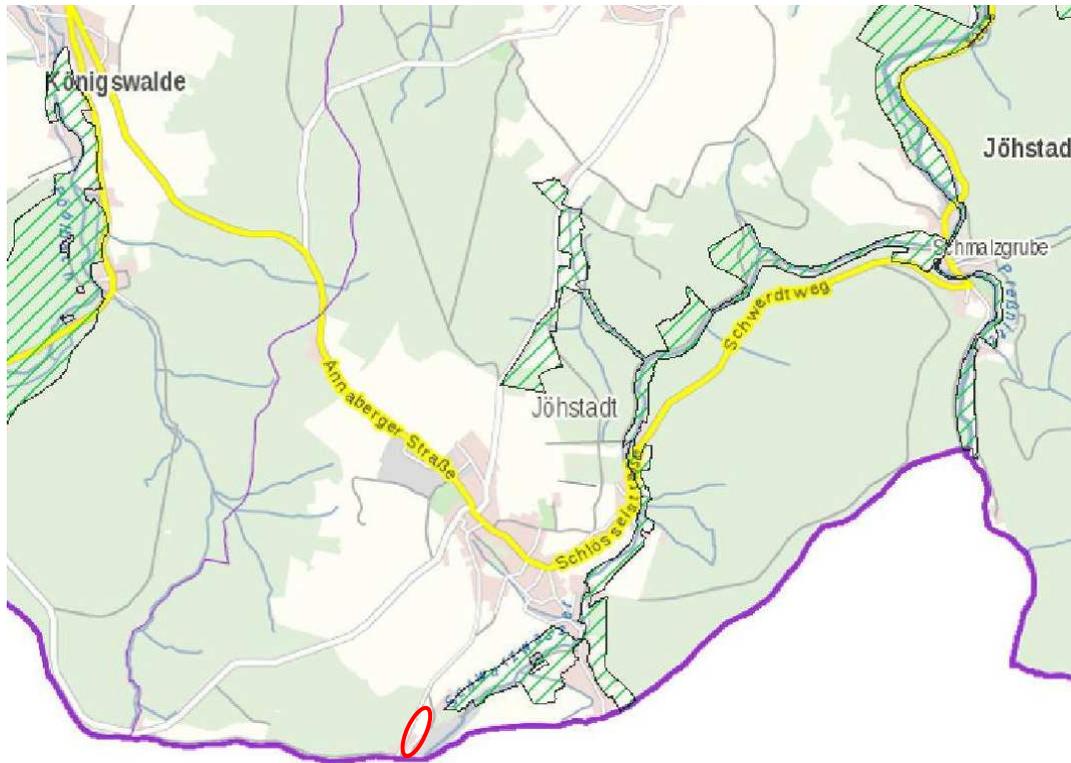
Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Jöhstadt. Gemäß der interaktiven Karte der Biotoptypen und Landnutzungskartierung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist der zentrale Bereich als Parkplatz, sonstige Plätze (unversiegelt) dargestellt. Westlich des Plangebietes grenzen großflächige Wälder an das Gebiet. Die östliche Böschung zum Zechensteig mit Baumbestand wird als Feldgehölz/Baumgruppe dargestellt. Daran schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Nach Norden wird Wirtschaftsgrünland mit Hecken dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches wird ebenfalls ein Gewerbegebiet dargestellt, das direkt an der Landesgrenze liegt.

Die Pleiler Straße und der Zechensteig werden nicht als Verkehrsfläche dargestellt.



Biotoptypen und Landnutzungskartierung (unmaßstäblich) (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

Die Gemarkung Jöhstadt liegt im Naturpark Erzgebirge/Vogtland. Nordöstlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Nr. 265 "Pressnitz- und Rauschenbachtal" in einem Abstand von ca. 250 m.



Übersicht über die FFH-Gebiete im Umfeld von Jöhstadt (unmaßstäblich) (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Infosysteme)

12 Eingriffs- / Ausgleichsregelungen

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

In § 1a Abs. 3 BauGB wird gefordert, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat.

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffsfolgen und der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung der Bewertung des Plangebietes vor Beginn sowie des zu erwartenden Zustandes nach Realisierung des Bauungsplanes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der "Vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert" (Arbeitshilfe A1 der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen", SMUL, 2009). Demnach werden den verschiedenen Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zugeordnet. Diese Biotopwerte werden durch Multiplikation mit der Flächengröße in m² zu Flächenwerten umgerechnet, die bei der Bilanzierung mathematisch gegenübergestellt werden.

Eingriffsbilanzierung

Ausgangszustand des Geltungsbereiches gemäß Biotoptypen und Landnutzungskartierung

CIR- BTLNK- Schlüssel	Biotoptyp (lt. vorläufiger Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert)	Fläche (m ²)	Biotopwert	Biotopwertpunkte
95230	Parkplatz, sonstige Plätze (unversiegelt)	4.700 m ²	3	14.100
95100	Straße, Weg (vollversiegelt)	1.100 m ²	0	0
61	Feldgehölz (Laubreinbestand)	7.000 m ²	23	161.000
41200	mesoph. Grünland, Fettwiesen und -weiden, Bergwiesen (extensiv)	6.300 m ²	25	157.500
65300	sonstige Hecken		21	
	Gesamt	19.100 m²		332.600

Zustand des Geltungsbereiches gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig"

CIR- BTLNK- Schlüssel	Biotoptyp <small>(lt. vorläufiger Biotoptypenliste Sachsen mit Biotopwert und Planungswert)</small>	Fläche <small>(m²)</small>	Planungs- wert	Biotopwert- punkte
93	Gewerbegebiet / technische Infrastruktur	10.100 m ²	0	0
95	Verkehrsflächen (vollversiegelt)	1.100 m ²	0	0
65	Grünfläche (Hecke, Feldgehölz, 10,00 m breit)	7.900 m ²	21	165.900
	Gesamt	19.100 m²		165.900

Gesamtbilanz (Gesamtbiotopwertpunkte B – Gesamtbiotopwertpunkte A)	- 166.700
---	------------------

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte ergibt nach der Realisierung des Bebauungsplanes eine Wertminderung der Biotopwerte um 166.700 Punkten.

Durch die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Hecke bzw. Gehölze an den westlichen und östlichen Grundstücksrändern werden gebietsinterne Ausgleichspunkte erzielt.

Da durch diese Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein Vollaussgleich der Eingriffsfolgen nicht durchgeführt werden kann, werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunkte-Defizit in Höhe von 166.700 Punkten auf externen Kompensationsflächen vorgenommen.

13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gilt dann als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Kompensationsmaßnahmen sollen Beeinträchtigungen von Funktionen oder Werten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wesentlich abmildern bzw. vollständig aufheben. Im ökologischen Sinn ist ein Ausgleich praktisch nicht zu erzielen, denn der größte Teil der Eingriffsfolgen ist irreversibel. Realisierbar ist immer nur eine annähernde

Kompensation der Eingriffsfolgen. Die Kompensation sollte möglichst im vom Eingriff betroffenen Raum erfolgen und im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Da der vollständige Ausgleich der Eingriffsfolgen nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, werden externe Kompensationsflächen in Anspruch genommen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden die externen Kompensationsmaßnahmen konkretisiert.

D Artenschutzrechtliche Prüfung

14 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit der Aktualisierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend ist daher bei Bauleitplanungen zu prüfen, ob der Erhaltungszustand artenschutzrechtlich relevanter Arten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden. Dabei sind die verschiedenen Schutzkategorien nach internationalem und nationalem Recht zu beachten. Die sich daraus ergebenden Artengruppen werden im § 7 Abs. 2 BNatSchG unter Berücksichtigung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92 / 43 / EWG), Vogelschutz-Richtlinie (EU-VSRL, Richtlinie 2009 / 147 / EG), EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, EG Nr. 338 / 97) und der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) definiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um zu verhindern, dass sich, bedingt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie europäischer Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) verschlechtert, oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden

15 Rechtlicher Rahmen und Methodik

Für Prüfungen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten nach dem BNatSchG steht ein Prüfschema zur Anwendung bei Vorhaben und Planungen im Rahmen der Arbeitshilfen Artenschutz des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung.

Zunächst wird bei dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung projektspezifisch das prüfrelevante Artenspektrum ermittelt.

Die Tiefe der artenschutzrechtlichen Bewertung hängt laut LfULG unter anderem von den spezifischen Eigenschaften der Tier- und Pflanzenarten ab. Informationen dazu

und zum Vorkommen und zur Verbreitung der in Sachsen nachgewiesenen Tier- und Pflanzenarten sind in der Artdatenbank des LfULG als Referenztabellen enthalten.

Zur Überprüfung der Betroffenheit der relevanten Arten werden die im Planungsraum vorkommenden Biotoptypen auf ihre Eignung als Lebensraum für die relevanten Arten überprüft.

Laut "Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes" des LfULG werden die Beeinträchtigungen der besonders bzw. streng geschützten Arten i.d.R. durch die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die jeweiligen Biotoptypen generalisierend erfasst. Die für diese Biotoptypen vorgesehenen Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen auch dem Schutz der dort betroffenen besonders bzw. streng geschützten Arten.

16 Vorhabensbeschreibung, Wirkraum und Wirkungsprognose

Das Vorhaben bezieht sich auf eine ca. 19.100 m² große Fläche am Stadtrand von Jöhstadt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine als Park- und Lagerplatz genutzte Fläche sowie eine Grünlandfläche in ein Gewerbegebiet entwickelt. Westlich grenzt der Planungsraum an ausgedehnte Waldbereiche, im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet. Südlich des Plangebietes verläuft die Landesgrenze zur Tschechischen Republik. Nach Norden öffnet sich die Landschaft bis zur Kernstadt mit Wirtschaftsgrünland und Hecken.

Als Wirkraum wird der Bereich bezeichnet, der durch die Wirkungen des geplanten Vorhabens direkt beeinflusst wird. Diese Wirkungen sind nicht nur innerhalb des Plangebiets zu erwarten sondern auch in der unmittelbaren Umgebung.

Der Wirkraum des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" beinhaltet die nördlichen Grünlandbereiche mit Heckenstrukturen und im wesentlichen das Waldgebiet im Westen. Zu dem Wirkraum kann auch das benachbarte Gewerbegebiet sowie die reich strukturierte offene Landschaft jenseits der Landesgrenze gerechnet werden.

Die anthropogene Vornutzung lässt von vorne herein nur ein stark eingeschränktes Spektrum von relevanten Arten erwarten.

Insbesondere während der Bauphase muss mit Lärmemissionen gerechnet werden. Dadurch kann das unmittelbar an das Baugebiet angrenzende Waldgebiet vorübergehend beeinträchtigt werden.

Durch den Baustellenverkehr kann es zu einer verstärkten Gefahr von Wirbeltierverlusten auf der Pleiler Straße sowie dem Zechensteig kommen.

Weitere Wirkprozesse sind die notwendigen Erdarbeiten und die damit einhergehende Zerstörung der vorhandenen Vegetationsstrukturen vor allem in den Grünlandbereichen. Dadurch bedingt gehen Brut- und Jagdhabitats unterschiedlicher Arten und Tiergruppen verloren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes legen eine Versiegelung von 80 % fest. Baubedingt muss von einer Zerstörung von vorhandenen Biotopstrukturen auf der gesamten Fläche ausgegangen werden.

Im gesamten Bebauungsplanbereich wird durch die vorgesehene Bebauung die vorhandene Nutzungs- und Biotopstruktur in der jetzigen Form komplett überprägt und verändert. Neben unmittelbaren Flächen- und Lebensraumverlusten für alle vorkommenden Arten ergeben sich auch völlig neue räumliche Beziehungen. Dies kann unter Umständen auch zu Veränderungen vorhandener Wanderrouten oder Flugwege führen und diese unterbrechen, was entsprechende Auswirkungen auf Lebensräume und Vorkommen von Tierarten im Umfeld der geplanten Eingriffsfläche haben kann. Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass auch die nicht bebaute Grundstücksfläche als Hof- oder Lagerfläche genutzt und entsprechend versiegelt wird.

17 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Die Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums ergab **keine Ergebnisse** für das Untersuchungsgebiet.

Eine erweiterte Abfrage für das um 100 m gepufferte Untersuchungsgebiet ergab eine Artenliste mit drei Pflanzenarten.

Tabelle der Arten-Abfrage "Report 528-3 Jöhstadt" (Auszug)

Ortsbezeichnung	Art-Deutsch	Art-Wissenschaftlich	Rote Liste Sachsen
Jöhstädter Schwarzwasser	Gauchheil-Ehrenpreis	Veronica anagallis- aquatica	3
Jöhstädter Schwarzwasser	Haken-Wasserstern	Callitriche hamulata	3
Jöhstadt	Schwarze Teufelskralle	Phyteuma nigrum	V

Die genannten Arten "Gauchheil-Ehrenpreis" und "Haken-Wasserstern" sind an Gewässer gebundene Pflanzen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine geeigneten Lebensbedingungen finden. Die "Schwarze Teufelskralle" ist eine Art der Bergwiesen und edellaubreichen Mischwälder und findet demnach im Planungsraum keine geeigneten Lebensbedingungen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf planungsrelevante Arten gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Für die potentiell vorkommenden Arten in den relevanten Lebensräumen sind keine negativen Beeinträchtigungen von lokalen Populationen oder Individuen erkennbar.

18 Zulässigkeit des Vorhabens

Für die streng und besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt.

Da eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann, wird sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern.

Somit ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes, Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Zechensteig" in Jöhstadt erfolgt durch das Planungsbüro B.+L. BELTZ, Architekten und Stadtplaner, Sternstraße 50, 34414 Warburg, Tel./ Fax. (05641) 1784/ 8279.

Aufgestellt:

Warburg, im Januar 2019



Dipl.-Geogr. M. Theresia Herbold

