

STADT REICHENBACH / O.L.

LANDKREIS GÖRLITZ

UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET - ENERGIEFABRIK REICHENBACH / O.L.“

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Kommune:
Stadt Reichenbach / O.L.
Görlitzer Straße 4
02894 Reichenbach / O.L

Umweltbericht gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

bearbeitet durch:
Richter + Kaup
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, 03.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
	1A) PLANUNGSZIELE, LAGE DES VORHABENSTANDORTES	4
	1B) EINSCHLÄGIGE FACHGESETZE / FACHPLÄNE ZUM UMWELTSCHUTZ UND BERÜCKSICHTIGUNG DESSEN ZIELE IM BEBAUUNGSPLAN	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
	2A) BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	7
	2AA) BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	7
	2AAA) BIOTOPE	7
	2AAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	12
	2AAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	12
	2AAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	13
	2AB) FAUNA	13
	2AC) BODEN & ALTLASTEN	14
	2AD) WASSER	15
	2AE) KLIMA	17
	2AF) ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	18
	2AG) SCHUTZGUT MENSCH	18
	2AH) SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	18
	2AI) PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
	2B) PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
	2BA) BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	20
	2BAA) BIOTOPE	20
	2BAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	21
	2BAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	21
	2BAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	21
	2BB) FAUNA	21
	2BC) BODEN & ALTLASTEN	22
	2BD) WASSER	22
	2BE) KLIMA	23
	2BF) ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	23
	2BG) SCHUTZGUT MENSCH	23
	2BH) SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	23
	2BI) KUMULIERUNG VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE	26
	2C) GEPLANTE AUSGLEICHS-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN	26
	2CA) BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	26
	2CAA) BIOTOPE	26
	2CAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	27
	2CAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	27
	2CAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	27
	2CB) FAUNA	27
	2CC) BODEN & ALTLASTEN	28
	2CD) WASSER	28
	2CE) KLIMA	29
	2CF) ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	29

2CG)	SCHUTZGUT MENSCH	30
2CH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	31
2D)	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
2E)	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
2EA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	31
2EAA)	BIOTOPE	31
2EAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	31
2EAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	32
2EAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	32
2EB)	FAUNA	32
2EC)	BODEN & ALTLASTEN	32
2ED)	WASSER	32
2EE)	KLIMA	33
2EF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	33
2EG)	SCHUTZGUT MENSCH	33
2EH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	33
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3A)	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHER VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN	34
3B)	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	34
3C)	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
3D)	QUELLEN, DIE FÜR DIE BEWERTUNG HERANGEZOGEN WURDEN	35

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	ÜBERSICHTSPLAN BIOTOPE BESTAND
ANLAGE 2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG BEBAUUNGSPLANGEBIET
ANLAGE 3	MERKBLATT DER UNB ZU GEBIETSHEIMISCHEN BAUM- UND STRAUCHARTEN IM LK GR

1. Einleitung

1a) Planungsziele, Lage des Vorhabenstandortes

Ziele

Planungsziel der Stadt Reichenbach / O.L. ist es, die zum großen Teil gemeindeeigenen Flächen, welche durch die Planung berührt sind, zu einem Misch-, Gewerbe- sowie sonstigen Sondergebiet gemäß § 6; § 8 und 11 BauNVO zu entwickeln.

Mit dem Vorhaben „Energiefabrik Reichenbach“ möchte die Stadt Reichenbach die Infrastruktur für eine regionale, regenerative Energieversorgung schaffen und ein seit über zehn Jahren ungenutztes Grundstück mit Gebäuden wiederbeleben.

Dazu soll die erforderliche technisch-bauliche Infrastruktur (Büros, Schulungsräume und Labore) auf den Liegenschaften der Stadt Reichenbach – ehemaliges Hotel „Reichenbacher Hof“ – geschaffen werden. Eine Etage des ehemaligen Hotels soll weiterhin für Übernachtungen im Rahmen der Schulungen und Seminaren, sowie für Weiterbildungskurse erhalten bleiben.

Lage und Größe des Vorhabenstandortes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Energiefabrik Reichenbach / O.L.“ umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und schließt folgende Flurstücke ein:

Gemarkung Reichenbach / O.L., Flurstücke: 2004; 2005/1; 2005/22012/4; 2012/6; 2012/7; 2012/11; 2012/12; 2012/13; 2012/14; 2013/1; 2013/3; 2014/2; 2015/2; 2016/1; 2016/2; 2017 (Teilfläche); 2019/3; 2019/5; 2019/6 (Teilfläche); 2019/7 (Teilfläche); 2020/5; 2048; 2053; 2054; 2055; 2061/5; 2063/4 sowie 2069 (Teilfläche).

In Bezug zur geographischen Lage des Vorhabenstandortes ist festzuhalten, dass es sich am nordöstlichen Stadtrand befindet. Im Norden tangiert die Bundesstraße 6 das Gebiet.

1b) einschlägige Fachgesetze / Fachpläne zum Umweltschutz und Berücksichtigung dessen Ziele im Bebauungsplan

Verwendete Fachgesetze und Fachpläne

1. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
2. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
3. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
4. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
5. Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
8. Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
9. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
10. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
11. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist
12. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) – Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 -LEP2013) vom 14. August 2013
13. Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023)

Folgende Ziele der genannten Fachgesetze und Fachplanungen werden in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Erhalt und dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

- keine Überplanung geschützter Biotope
- Erhalt eines Großteils des Gehölzbestandes

Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten

- Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen vor Durchführung von Gehölzentfernungen und Bodeneingriffen zum Schutz der Fauna
- keine Überplanung geschützter Biotope
- Festlegungen von Maßnahmen zur Herstellung bzw. Entwicklung wertvoller Biotope für die Fauna
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der Größe des Baugebietes und der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Größe und Ausprägung der Grünflächen

sparsame Nutzung von Naturgütern, welche sich nicht erneuern

- Festlegung der zulässigen Neuversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl

Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen, Sicherung der nachhaltigen Funktionen des Bodens / Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte / Lenkung der unvermeidbaren Neuinanspruchnahme von Flächen auf anthropogen vorbelastete Böden mit geringer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion

- keine Beanspruchung von Denkmalen
- keine Zerstörung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft
- Bodeneingriffe sind durch das Landesamt für Archäologie zu begleiten
- Festlegung der zulässigen Neuversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl

Erhalt der zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen Landschaftselemente

- die Gehölzstrukturen bleiben zum Großteil erhalten

Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Wirkungen ionisierender Strahlung

- bei der Errichtung baulicher Anlagen (hier Nebengebäude / Betriebsstätten) sind die Empfehlungen des LfULG zum Radonschutz zu berücksichtigen

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der direkt von den Gewässern abhängenden Ländökosysteme / Gewährleistung schadloser Abflussverhältnisse

- keine Erhöhung der natürlichen Abflussmenge überschüssigen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet
- größtmögliche Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser vor Ort

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2a) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“, „Landschaftsbild“ sowie „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ unterteilt. Insofern relevante Festlegungen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet vorliegen, werden diese dargestellt und beschrieben.

2aa) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2aaa) Biotop

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Flächen des Vorhabenstandortes am 05.11. und 02.12.2024 hinsichtlich der vorkommenden Strukturen besichtigt. Aufgrund des Zeitpunktes fand keine floristische Erfassung statt. Daneben wurden die Daten der Geoportale des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier die Biotop- und Landnutzungskartierung und selektive Biotopkartierung, Stand November 2024), des Landkreises Görlitz (hier Biotop und Landwirtschaft, Stand November 2024) ausgewertet. Vorliegende Daten fließen bei der Zuordnung der vorkommenden Biotop mit ein. Diese erfolgt entsprechend der Roten Liste Sachsens – Biotoptypen (2010).



Abb.: 1: Bestandserfassung Biotop

Beschreibung der erfassten Biotope

Feldgehölz (Flächenumfang: 5.195 m²)

Im nördlichen Plangebiet ist der Biototyp als lineare und flächenhafte Struktur vorzufinden. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Laubgehölze, welche entlang der Bundesstrasse sowie im westlichen Bereich als Gehölzriegel zwischen unterschiedlichen Nutzungen verlaufen. Innerhalb der Flächen sind Ahorn, Buche, Kirsche, Esche Eiche, Cornus und Hulunder zu finden. In den westlichen Bereichen entlang des Grabens kommen zusätzlich noch Weiden, Birken und Erlen vor. Die linearen Strukturen entlang der Bundesstrasse wurden angepflanzt. Die flächenigen haben sich mehr oder weniger durch Sukzession entwickelt.

Baumgruppe (Flächenumfang: 2.688 m²)

In den östlichen, südlichen Randbereichen des Plangebietes sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes des Freibades sind unterschiedlich ausgeprägte punktuelle, Baumbestände (Ahorn, Linde, Eiche) anzutreffen, welche zusammengefasst dem Biotopotyp „Baumruppen“ zugeordnet wurden.

Begradigter / ausgebauter Bach mit naturnahen Elementen (Flächenumfang: 142 m²)

An der südwestlichen Plangrenze wurde ein Teilabschnitt des Reichenbacher Wassers in den Geltungsbereich integriert.

naturferner Graben (Flächenumfang: 47 m²)

Der Graben kommt aus Richtung Norden, quert die Bundesstrasse und mündet in das Reichenbacher Wasser. Ein offener Abschnitt von ca. 60 m Länge verläuft im nordwestlichen Bereich durch das Plangebiet. Der restliche Verlauf im Geltungsbereich ist verrohrt. Zusätzlich bindet nördlich des Bebauungsplanes der Überlauf des nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebeckens in den Graben ein. Im offenen Bereich wird der Graben von ruderalen Strukturen sowie Aufwuchs von Birken begleitet. Die Sohle ist aber teilweise mit Rasengittersteinen verbaut.

Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (Flächenumfang: 1.022 m²)

Der Biototyp schließt nördlich an die das Reichenbacher Wasser mit seinen Gehölzen an. Auf den Flächen standen mal Gebäude. Diese sind seit ca. 13 Jahren abgerissen. Die Flächen werden als Weide für Pferde genutzt. (Annahme weil entsprechende Abzäunung vorhanden).

artenarmes intensiv genutztes Dauergrünland (Flächenumfang: 10.111 m²)

Im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Flächen vorzufinden, welche dem Biototyp zugeordnet werden. Bei der Fläche im Norden handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, welche auch als Feldblock gelistet ist. Das Areal im Westen ist eine Grünfläche zwischen der Straße und dem naturfernen Graben mit dem angrenzenden Feldgehölz.

Großformbebauung – Hotel, Wohnblock (Flächenumfang: 5.318 m²)

Zu diesem Biototyp wurden das ehemalige Hotel „Reichenbacher Hof“ (siehe Abb. 2) mit seinen Anbauten Veranstaltungssaal, Kegelbahn, Weinstube sowie das Gebäude für Seniorengerechtes Wohnen (siehe Abb. 3) kartiert. Der Großteil der Flächen ist bebaut bzw. versiegelt.



Abb.: 2: ehemaliges Hotel „Reichenbacher Hof“ (eigene Aufnahme)



Abb.: 3: Wohnblock der Diakonie (eigene Aufnahme)

Gewerbegebiet (Flächenumfang: 3.162 m²)

Im südöstlichen Areal des Plangebietes befindet sich eine ehemals als Schrauberwerkstatt genutzte Fläche (Lagerplatz mit Halle). Die Fläche ist eingezäunt. Seit längerer Zeit ist, laut Aussage der Stadt, keine Nutzung mehr gegeben.



Abb.: 4: Gewerbefläche (eigene Aufnahme)

sonstige (öffentliche) Grünanlage (Flächenumfang: 2.662 m²)

Im südlichen Teil des Plangebietes wurden die gestalteten Flächen direkt angrenzend an das Hotel und den Wohnblock zu diesem Biototyp zugeordnet. Es handelt sich um Grünflächen mit Einzelbäumen, Hecken sowie Sträuchern. Zudem verlaufen in den Flächen Wege bzw. sind Aufenthaltsbereiche vorhanden. Die Heckenstruktur besteht aus Hainbuche und bei den Einzelbäumen handelt es sich um Linde, Eiche sowie Nadelgehölze (Tanne und Fichte).

Sport- und Freizeitanlage (Flächenumfang: 5.417m²)

Als solches Biotop wurden die Skateranlage (Abbildung 5) sowie der Kleinfeldsportplatz mit Funktionsgebäude (siehe Abb. 6) kartiert. Zum Biotop wurden auch die Grün- und Gehölzflächen zugerechnet.

Die Flächen der Skateranlage sind mit einer bituminösen Deckschicht gestaltet. Die Oberfläche des Kleinfeldes besteht aus Tartan. Die angrenzenden Flächen sind als Grünflächen bzw. Gehölzflächen gestaltet.



Abb.: 5: Skateranlage (eigene Aufnahme)



Abb.: 6: Sportplatz (eigene Aufnahme)

Schwimmbad - Freibad: 14.047 m²

Im mittleren Plangebiet befindet sich das Freibad der Stadt. Dem Biotop wurden alle Funktionsgebäude, Wasserbecken, Liegewiesen, Beachvolleyballfeld sowie die strukturierenden Gehölze zugerechnet. Der Biotoptyp stellt die größte Fläche im Plangebiet dar.

Abstandsfläche, gestaltet: 1.495 m²

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Parkplatzes des ehemaligen Hotels.

Die Grünflächen um bzw. auf der Parkplatzfläche (siehe Abb. 7) werden dem Biotoptyp zugerechnet. Des Weiteren befindet sich im östlichen Planareal, nördlich des Wohnblockes der Diakonie, ebenfalls eine Grünfläche innerhalb einer vollversiegelten Fläche.



Abb.: 7: Abstandsfläche (eigene Aufnahme)

Verkehrsflächen - wassergebunden (Flächenumfang: 2.173 m²)

Die öffentliche Parkplatzfläche nordwestlich angrenzend an das Freibadgelände stellt eine wassergebundene Verkehrsfläche dar. Diese ist durch Einzelbäume / Baumreihe strukturiert. Die Einzelbäume wurde dem Biotoptyp zugeordnet. Bei den Bäumen handelt es sich um Eiche, Linde und Ahorn.



Abb.: 8: öffentlicher Parkplatz (eigene Aufnahme)

Straßen / Wege - vollversiegelt (Flächenumfang: 3.582 m²)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Teilflächen, welche dem Biototyp zugeordnet werden können. Dabei handelt es sich um eine kleinere vollversiegelte Fläche am Eingang zum Schwimmbad. Die anderen zwei Teilflächen befinden sich im Südosten des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um zwei Flächen, welche jeweils Garagenkomplexen (Abb. 9) vorgelagert sind und um eine Straße (Abb. 10).



Abb.: 9: vollversiegelte Fläche vor östlichem Garagenkomplex (eigene Aufnahme)



Abb.: 10: Straße im Südosten (eigene Aufnahme)

Parkplatz (Flächenumfang: 2.558 m²)

Westlich dem ehemaligen Hotel „Reichenbacher Hof“ vorgelagert befindet sich der dazugehörige Parkplatz mit Zu- und Ausfahrt (Abb. 11). Die Oberfläche ist asphaltiert. Die Grünflächen wurden dem Biototyp – Abstandsfläche, gestaltet zugeordnet.



Abb.: 11: privater Parkplatz (eigene Aufnahme)

Garagenanlage (Flächenumfang: 1.655 m²)

Im Südosten befinden sich zwei Garagenkomplexe. Der westlich gelegene wird teilweise durch den Bauhof der Stadt Reichenbach / O.L. genutzt (Abb. 12). Der Garagenkomplex nördlich angrenzend an die ehemals gewerblich als Schrauberwerkstatt genutzte Fläche besteht aus mehreren PKW Garagen (Abb. 13).



Abb.: 12: westlicher Garagenkomplex (eigene Aufnahme)



Abb.: 13: östlicher Garagenkomplex (eigene Aufnahme)

2aab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Unter Auswertung der digitalen Daten des Geoportals des Landkreises Görlitz (hier Biotope, Natura 2000 und Schutzgebiete, Stand Januar 2025) befinden sich im Plangebiet keine rechtlich festgesetzten Schutzgebiete bzw. keine rechtlich festgesetzten gesetzlich geschützten Biotope.

Direkt im Nordwesten angrenzend befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Dieses ist vom Biotoptyp als natürlicher oder naturnaher Bereich eines stehenden Binnengewässers einschließlich deren Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche ausgewiesen und ist somit gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt.

Die nächstliegenden, rechtlich festgesetzten Schutzgebiete sind:

1. Landschaftsschutzgebiet „Königshainer Berge“ - Entfernung ca. 860 m (nördlich)
2. SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ – Entfernung ca. 1.000 m (östlich)

2aac) Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)

Unter Auswertung der digitalen Daten des Freistaates Sachsen (hier Wald- und Forstflächen, Stand Januar 2025) befinden sich im Plangebiet sowie angrenzend keine Waldflächen im Sinne des SächsWaldG.

2aad) potentiell natürliche Vegetation

Unter Auswertung der digitalen Daten des Freistaates Sachsen (hier potentiell natürliche Vegetation, Stand Januar 2025) würde sich die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes wie folgt darstellen:

1. die grün schraffierte Fläche wäre ein (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald
2. die dunkelgrüne Fläche wäre ein Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald
3. die blau gepunktete Fläche wäre ein Typischer Hainmieren-Schwarzerlen-Bachwald

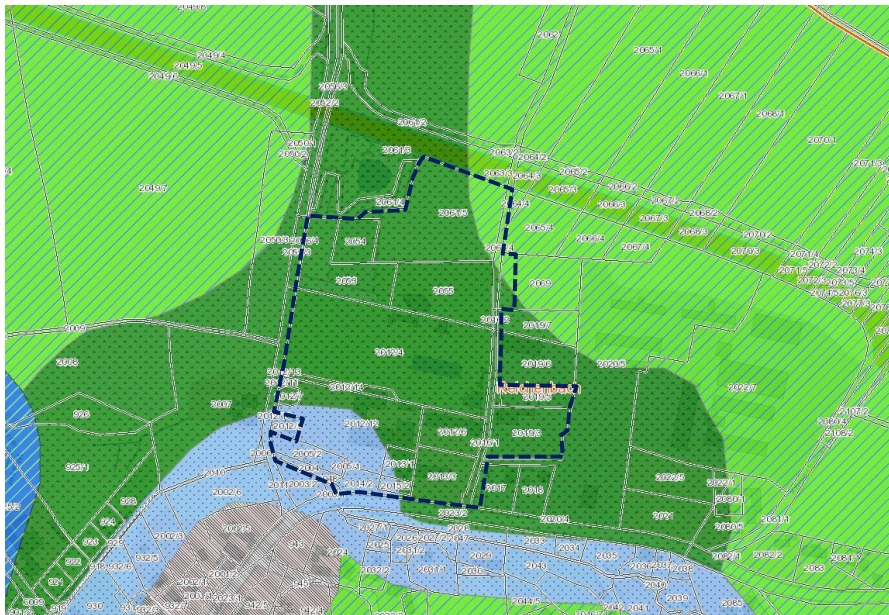


Abb.: 14: Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de>

2ab) Fauna

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurden im Plangebiet keine Erfassungen des Artinventars der Fauna durchgeführt.

Entsprechend den vorgefundenen Biotopstrukturen sowie der Größe und der Lage des Vorhabenstandortes ist anzunehmen, dass Vorkommen verschiedener Artgruppen (Säugetiere - insbesondere Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien, ggf. Libellen) den Vorhabenstandort als Nahrungs- und Reproduktionsstandort nutzen.

Folgende Annahmen bestehen:

1. Die nördlichen Bereiche des Vorhabenstandortes (in Richtung Regenrückhaltebecken), der offene Graben im Plangebiet sowie das Reichenbacher Wasser im Südwesten stellen geeignete Reproduktions- und Nahrungshabitate für Amphibien und ggf. Libellenarten dar.
2. Alle Gehölzstrukturen innerhalb des Vorhabenstandortes stellen Bruthabitate strukturgebundener Arten der Avifauna sowie potentielle Reproduktions- und Jagdhabitate von Fledermausarten dar.
3. Das Grünland sowie die Feldhecke stellen geeignete Winterquartiere für Amphibien (Reptilien) dar.
4. Die Gebäude innerhalb des Vorhabenstandortes stellen z.T. geeignete Bruthabitate der Avifauna sowie ggf. Sommer- und Winterquartierquartiere von Fledermäusen dar.

2ac) Boden & Altlasten

Zur Angabe der im Bereich des Vorhabenstandortes vorkommenden Böden wurden die digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Boden und Altlasten, Stand Januar 2025) ausgewertet. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Boden

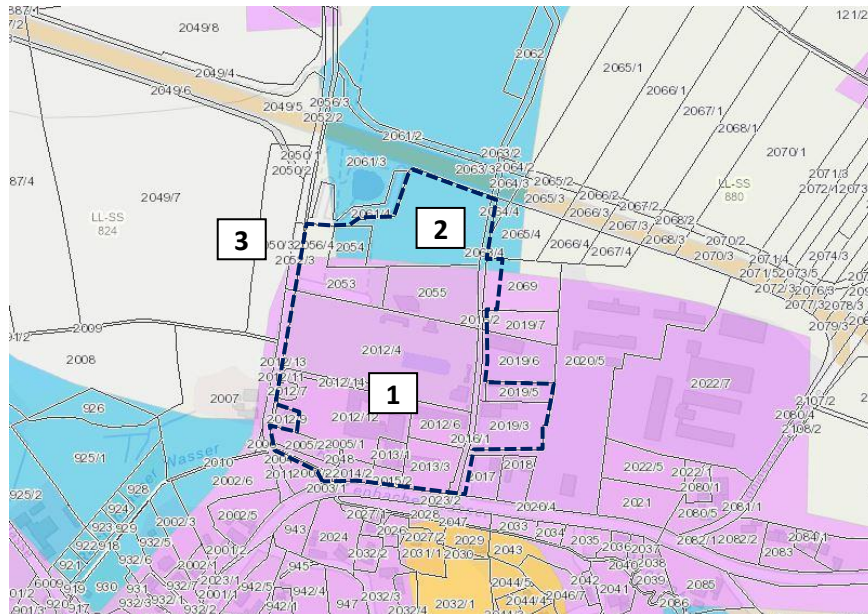


Abb.: 15: Böden im und angrenzend des Plangebietes, Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

Der Vorhabenstandort kann gemäß der Bodenübersichtskarte des Freistaates Sachsen in 3 Teilbereiche untergliedert werden.

Südlicher Bereich (Abb. 15, Nr. 1)

- Leitbodenform: Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff
- Substrateinheit: Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten
- Leitbodenassoziation: Ah/C-Böden aus anthropogenem Skelett führendem Schluff
- natürliche Bodenfruchtbarkeit - hoch

nördlicher Bereich (Abb. 15, Nr. 2)

- Leitbodenform: pseudovergleyter Gley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über fluvilimnogenem Kies führendem Sand
- Substrateinheit: Böden aus periglaziären Lagen mit lössreichem Feinbodenanteil über glazialen Ablagerungen
- Leitbodenassoziation: Gleye aus Skelett führendem Schluff über Skelett führendem Sand
- natürliche Bodenfruchtbarkeit – gering
- der Boden ist als nasser und feuchter Boden ausgewiesen (besondere Eigenschaft)

nordwestlicher Bereich (Abb. 15, Nr. 3)

- Leitbodenform: Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff
- Substrateinheit: Böden aus Löss und Lössderivaten
- Leitbodenassoziation: Stauwasserböden aus Schluff
- natürliche Bodenfruchtbarkeit – sehr hoch

Altlasten

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich innerhalb des Vorhabenstandortes Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen befinden.

2ad) Wasser

Zur Angabe der Bestandssituation des Wasserhaushaltes im Bereich (angrenzend) des Vorhabenstandortes wurden die digitalen Daten der Geoportale des Landkreises Görlitz (Wasser- und Wasserschutzgebiete, Stand Januar 2025), des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Wasser und Wasserwirtschaft, Stand Januar 2025) ausgewertet. Folgende Aussagen können getroffen werden:

Grundwasser

In ca. 1,3 km Entfernung (südwestlich) zur südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle - Reichenbach (48540439 Schachtbrunnen). Die Geländehöhe beträgt 248,01 DHHN2016. Am letzten Messzeitpunkt (22.12.2024) betrug der Grundwasserstand unter Gelände 5,87 m. Der mittlere Grundwasserstand (langjähriges Mittel) beträgt 6,06 m unter Gelände.

Oberflächengewässer

Im westlichen Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein dauerhaft wasserführender Graben, welcher in das Reichenbacher Wasser, welches sich im südwestlichen Areal befindet, mündet. (Abb. 16) Der Graben ist ab dem öffentlichen Parkplatz des Freibades verrohrt. Außerhalb an der nordwestlichen Plangrenze befindet sich ein Teich. Dieser fungiert als Regenrückhaltebecken und stellt gleichermaßen ein geschütztes Biotop dar. (siehe Pkt. 2aab)

Der Überlauf des Beckens ist in den Graben eingebunden.



Abb.: 16: Gewässer im und angrenzend des Plangebietes, Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Aktuelle Entwässerungssituation des anfallenden Niederschlagswassers

Nach aktuellem Kenntnisstand wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht, ein weiterer Teil wird in die Kanalisation bzw. überschüssiges Niederschlagswasser über die bestehenden Gräben in die Vorflut abgeleitet. Die natürliche Vorflut ist das Reichenbacher Wasser, welches in den Schwarzen Schöps mündet.

2ae) Klima

Zur Angabe der klimatischen Situation im Bereich des Vorhabenstandortes werden die Referenzreihen des Deutschen Wetterdienstes (Wetterwarte Görlitz) herangezogen.

Folgende Aussagen können getroffen werden:

Das Plangebiet wird innerhalb des Ostdeutschen Binnenklimas dem Oberspree-Bezirk zugeordnet.¹

Die Jahresschwankungen der Monatsmitteltemperaturen gehören zu den größten Deutschlands. So liegen die jährlichen Temperaturschwankungen um 18 K. Warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und relativ kalte Winter zeichnen dieses Gebiet aus.

Die Niederschläge sind mit Werten um 650 mm für das Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas auffallend hoch. Der niederschlagreichste Monat ist der August.

Wetterwarte Görlitz

	Jahresmittel	Monatsmittel Januar	Monatsmittel Juli
Temperaturmittel (gemessen 2 m über Erdboden)	8,2 °C	-1,5 °C Jahresschwankung der Lufttemperatur 18,8 K.	17,3 °C
Mittlere Niederschlagsmenge	657 mm	47 mm	70 mm
Mittlere Sonnenscheindauer	1.649 Std.	56 Std.	222 Std.

Tabelle 2: Durchschnittswerte der Messreihe 1961 – 1990 des DWD (Wetterwarte Görlitz)

Lokalklimatische Einordnung des Vorhabenstandortes

Lokalklimatisch kann das Plangebiet aufgrund der Lage und der vorhandenen Vegetationsstrukturen dem Freiland-Klimatop sowie dem Gewerbe-Klimatop zugeordnet werden.

Das Freiland-Klimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Das Gewerbe-Klimatop entspricht im Wesentlichen dem Klimatop der verdichteten Bebauung, d.h. Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörung. Zusätzlich sind vor allem ausgedehnte Zufahrtsstraßen und Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen zu nennen.

¹nach Pelz 1954

2af) Archäologie und Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen sowie archäologischen Belange im Bereich des Vorhabenstandortes werden unter Einbeziehung der digitalen Daten des Landamtes für Denkmalpflege (hier Denkmalliste, Stand Januar 2025) sowie des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach betrachtet.

Archäologie

Im südlichen Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befindet sich entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan ein archäologischer Relevanzbereich: *mittelalterlicher Dorfkern [4179e-D-01]*.

Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. bauliche Anlagen.

Im Umfeld des Plangebietes, ca. 90 m südwestlich befindet sich ein Einzeldenkmal nach SächsDSchG:

- Flurstück 2002/5, Gemarkung Reichenbach (Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune und Seitengebäude eines Vierseithofes; Ursprung um 1750 (Vierseithof); bez. 1865 (Bauernhaus)

2ag) Schutzgut Mensch

Bestehende Immissionssituation

Nach derzeitigem Kenntnisstand wirken innerhalb des Plangebietes ausschließlich Immissionen ein, welche durch Geräusche der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Straßenverkehr) verursacht werden. Im Bereich des Vorhabenstandortes ist mit dem Wohnblock der Diakonie für seniorengerechtes Wohnen eine schutzbedürftige Nutzung vorhanden. Somit kann eine detaillierte Betrachtung notwendig werden.

Strahlenschutz

Das Plangebiet befindet sich entsprechend den Angaben des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (hier Radonpotential in Sachsen, Stand Januar 2025) in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von $< 20 \text{ kBq/m}^3$ in der Bodenluft bzw. keine Bewertungen vorliegen.

Bestehende Emissionssituation

Vom Vorhabenstandort wirken aktuell keine dauerhaften Emissionen auf benachbarte Grundstücke ein, da das Hotel seit mehreren Jahren leer steht und auch die gewerblichen Nutzungen aktuell nicht gegeben sind. Temporär treten Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Freibadnutzung mit Parkplatz in den Monaten (Mai bis September) auf.

2ah) Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Vorhabenstandortes wird aktuell durch Landwirtschaftsflächen, Sport- und Freizeit sowie bebaute Flächen geprägt. Die Landwirtschaftsflächen werden durch Baumreihen und Hecken (Abb. 17, rot markiert) strukturiert bzw. abgegrenzt. Beeinträchtigungen innerhalb der Plangebietsgrenzen liegen durch die bebauten Bereiche (hohe Versiegelung, nicht genutzter Hotelkomplex) (Abb. 17, beige markiert) vor. Die mittleren und südwestlichen Bereiche des Plangebietes haben

einen eher offenen Grüncharakter. Die Bebauung tritt in diesem Bereich in den Hintergrund (Bereich Schwimmbad, gelbe Markierung).

Angrenzend am Vorhabenstandort befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine aller Landwirtschaftlicher Betrieb. Umgeben wird das gesamte Areal von Straßen, der Bundesstraße im Norden, der Straße Oberreichenbach im Süden und den jeweiligen Verbindungsstraßen nach Mengelsdorf und Königshain, im Westen und Osten.



Abb.: 17: landschaftsbildprägende Strukturen, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

2ai) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Insofern die Planung nicht umgesetzt wird, kann folgendes Szenario für die Entwicklung des Umweltzustandes im Bereich des Vorhabenstandortes skizziert werden:

1. die bestehenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes werden wie bisher fortgeführt.
2. die vorhandenen Biotope (Hecken, Baumgruppen, Grünland) würden erhalten bleiben
3. die mit dem Vorhaben einhergehende Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Hotels würde nicht vollzogen werden können.

2b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Darstellung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2b) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete“ unterteilt.

2ba) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2baa) Biotop

Entsprechend des Planvorhabens und der damit verbundenen Nutzungen werden sich die Biotopstrukturen entsprechend der Zuordnung gemäß der Roten Liste Sachsens – Biotoptypen (2010) zukünftig wie folgt darstellen:

1. **Gewerbegebiet** - Flächenumfang 23.337 m²
2. **Mischgebiet** - Flächenumfang 2.969 m²
3. **Sonstiges Sondergebiet** - Flächenumfang 19.272 m²
4. **intensiv genutztes Grünland** - Flächenumfang 617 m²
5. **sonstiges extensiv genutztes Grünland** - Flächenumfang 1.022 m²
6. **sonstige (öffentliche) Grünanlage** Flächenumfang 1.535 m²
7. **Baumgruppen und Gehölze** - Flächenumfang 3.772 m²
8. **Wassergebundene Verkehrsfläche** - Flächenumfang 2.576 m²
9. **vollversiegelte Verkehrsfläche** - Flächenumfang 4.750 m²
10. **Wasserflächen (Graben und Bach)** – Flächenumfang 189 m²
11. **gestaltete Abstandsflächen** – Flächenumfang 1.075 m²
12. **Flächen für Ver- und Entsorgung** – Flächenumfang 160 m²

Im Vergleich zur Bestandssituation kann konstatiert werden, dass sich der Charakter des Vorhabenstandortes (Biotopausstattung) mit Ausnahme der verbleibenden südlich der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche liegenden Areale (Freibad, Sportanlagen, Hotel und angrenzend gewerblich genutzte Flächen grundlegend verändern wird. Verbunden mit der Planung ist u.a. der direkte Verlust von

1. ca. 9.600 m² **intensiv genutzten Grünland**
2. ca. 4.100m² **Hecken und Gehölze**

Eine Wiederherstellung wertvoller Biotop innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Planung nicht möglich.

2bab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete berührt.

Schutzobjekte

Durch das Planvorhaben ist das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Biotop „natürlicher oder naturnaher Bereich eines stehenden Binnengewässers einschließlich deren Ufer und den dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereichen“ nicht direkt betroffen, da es sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

2bac) Wald im Sinne des SächsWaldG

Waldflächen sind von der Planung nicht berührt.

2bad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2bb) Fauna

Entsprechend der Annahmen der im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten der Fauna (siehe Pkt. 2ab), welche artenschutzrechtlich relevant sind, können Beeinträchtigungen für bestimmte Arten nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Reptilien- und Vogelarten werden artspezifische Maßnahmen im Bebauungsplanung festgesetzt, welche dem Pkt. 2c „Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ zu entnehmen sind.

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens, welches im Bebauungsplan dargestellt ist, können zusammengefasst folgende Beeinträchtigungen für die planungsrelevanten Arten / Artgruppen ermittelt werden:

Säugetiere

- Verlust von Offenland (Grünland), welches von Fledermausarten ggf. zur Jagd genutzt wird. Zudem stellen die Gehölzstrukturen im Plangebiet potentielle Reproduktionshabitate für die Fledermäuse dar. Weiterhin werden die Gebäude im Plangebiet ggf. als Sommer- und Winterquartiere genutzt.

Amphibien

- aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes, des Vorhandenseins von Gewässern im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sowie der vorkommenden Strukturen ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten möglich, dementsprechend können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Reptilien

- aufgrund des Vorhandenseins von Feldhecken im nördlichen Plangebiet sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (strukturarmes Grünland) ist ein Vorkommen planungsrelevanten Arten möglich, dementsprechend können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

vanter Arten im zukünftigen Baugebiet möglich (event. Winterquartiere). Somit können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Libellen

- aufgrund des Vorkommens artspezifischer Strukturen (stehende und fließende Gewässer) können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Vögel

- mit Umsetzung der Planung tritt der Verlust von Nahrungshabitaten ein
- mit der zukünftigen Bebauung tritt die Reduzierung potentieller Bruthabitate für strukturgebundene Arten ein
- durch die zukünftige Bebauung und der Nutzung der Fläche erhöht sich das Störpotential auf angrenzende Flächen – der Umfang kann in Gänze nicht ermittelt werden, da Störeinflüsse durch bestehende Nutzungen (Straßenverkehr der B6 und Straße Oberreichenbach, Wohnbebauung, etc.) vorhanden sind.

2bc) Boden & Altlasten

Boden

Aufgrund der Planungscharakteristik kann gegenüber der Bestandssituation konstatiert werden, dass sich der Versiegelungsgrad (Teil- und Vollversiegelung) im Bereich Vorhabenstandortes vornehmlich im nördlichen Plangebiet (Gehölzflächen sowie Grünland) um ca. 10.400 m² erhöht, wenn die festgesetzte GRZ von 0,8 im Baugebiet (Gewerbegebiet Nr. 3 und 4 im Norden), ausgeschöpft und der Wendehammer im Osten errichtet wird.

Betroffen sind Böden mit geringer Bodenfruchtbarkeit, welche landwirtschaftlich als Grünland und Gehölzfläche genutzt werden.

Das Sondergebiet (Freibad und Sportanlagen) soll im Bestand verbleiben und im südlichen Bereich sollen bestehenden Nutzungen aufgegriffen sowie Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Altlasten

- ohne Betrachtung, da nach aktuellem Kenntnisstand der Vorhabenstandort nicht als Altlast erfasst ist -

2bd) Wasser

Grundwasser

Unter Berücksichtigung der Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 10.400 m² durch die Ausweisung /Entwicklung der Gewerbegebietsflächen 3 und 4 ist davon auszugehen, dass sich der Grundwasserhaushalt lokal verschlechtert, da nur anteilig anfallendes Niederschlagswasser zukünftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers kann die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken (Sickerbecken) erforderlich werden. Nach Fassung des Niederschlagswassers wird dieses anschließend gedrosselt in die Vorflut abgeführt.

Oberflächengewässer

Entsprechend der Planungskonzeption werden der im Plangebiet verlaufende Graben bzw. das Reichenbacher Wasser nicht beansprucht und bleiben entsprechend der jetzigen Biotopausprägung erhalten und auch weiterhin zur Entwässerung genutzt werden sollen. Im Bereich des Grabens (Gewässer II. Ordnung), zwischen den Gewerbeflächen 3 und 4 ist je nach Erschließungssituation die Errichtung von Zufahrten erforderlich. Diese werden baulich so gestaltet, dass keine Verschlechterung der Gewässerqualität eintritt.

Schutzgebiete

Durch das Planvorhaben sind keine Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) berührt.

2be) Klima

Die beabsichtigte Bebauung und damit verbundene Geländeregulierungen / Entfernungen von Vegetationsstrukturen (Grün- und Gehölzflächen) führen zum Verlust von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen sowie zu einer dauerhaften Veränderung des lokalen Klimas. Zukünftig wird durch eine dichte Bebauung lokalklimatisch das Gewerbe-Klimatop vorzufinden sein, welches durch Wärmeinseleffekte (Straßenbereiche zwischen der Bebauung, Stellplatzflächen), geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörungen charakterisiert wird. Ob durch den Verlust von Kaltluftentstehungsfläche eine klimatische Beeinflussung der Ortschaft möglich ist, ist quantitativ nicht ermittelbar, da an der Ortschaft verschiedene Kaltluftentstehungsflächen (Acker- und Grünlandflächen) angrenzen.

2bf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Entsprechend der Planungskonzeption sowie unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Pkt. 2cf) sind keine Beeinträchtigungen archäologischer Belange zu erwarten.

Denkmalschutz

- ohne Betrachtung, da durch das Vorhaben keine Denkmale (bauliche Anlagen) direkt betroffen sind bzw. beeinträchtigt werden -

2bg) Schutzgut Mensch

Die beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird zukünftig dazu führen, dass Emissionen (hier Lärm) auf benachbarte Flächen (Immissionsorte) einwirken. Die Abstände (gemessen von der Baugrenze) zu den nächstliegenden, schutzbedürftigen Wohnbebauungen, gestalten sich entsprechend den Festzungen im Bebauungsplan wie folgt:

- Oberreichenbach 8 (im Süden) / Abstand: 0 m (Abb. 18, Nr. 1)
- Oberreichenbach 7 (im Westen) / Abstand: 50 m (Abb. 18, Nr. 2)
- Oberreichenbach 3 (im Westen) / Abstand: 90 m (Abb. 18, Nr. 3)
- Oberreichenbach 9 (im Südosten) / Abstand: 14 m (Abb. 18, Nr. 4)
- Oberreichenbach 24, 25, 25a-b, (im Süden) / Abstand: 60 m (Abb. 18, Nr. 5)
- Oberreichenbach 2 (im Südwesten) / Abstand: 140 m (Abb. 18, Nr. 6)



Abb.: 18: nächstliegende Immissionsorte zum Gewerbegebiet Energiefabrik, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung (Einzelhäuser bzw. geschlossene Bebauung) bzw. den Ausweisungen der Flächen im FNP kann folgender Schutzbedarf für die nächstliegende Bebauung unter Anwendung des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 hergeleitet werden:

Bebauung Nr. 1, 3, 4, 5 und 6

→ es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte eines **Misch- bzw. Dorfgebietes - Tag/Nacht: 60/45 dB(A)**

Bebauung Nr. 2

→ es gelten die schalltechnischen Orientierungswerte eines **allgemeinen Wohngebietes - Tag/Nacht: 55/40 dB(A)**

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte kann für eine grobe Beurteilung die Abstandstabelle der DIN 18005-1 (siehe Tab. 1) herangezogen werden. Der erforderliche Abstand eines Gewerbegebietes (ohne Geräuschkontingentierung, Beurteilungspegel des Gewerbegebietes als Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel tags und nachts 60 dB (A)/m² - bei ungehinderter Schallausbreitung), welches in Abhängigkeit zur Flächengröße (geplante Bebauung ca. 2,3 ha) steht, muss zu einem allgemeinen Wohngebiet ca. 300 m bzw. zu einem Dorf- und Mischgebiet 150 m aufweisen.

Fläche in ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tab. 1: erforderlicher Abstand gemäß der Abstandstabelle der DIN 18005-1, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten (Quelle: <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>)

Die Abstandskriterien werden durch die Planung nicht erfüllt, sodass Beeinträchtigungen an den nächstliegenden Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden können.

Strahlenschutz

Aufgrund der lokalen Gegebenheiten und der Eigenschaften der geplanten Bebauung sind erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft unwahrscheinlich.

2bh) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Planung treten folgende Veränderungen des Landschaftsbildes ein:

1. Verlust landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen (Baumgruppen, Feldhecke)
2. Verlust landschaftsbildprägender Grünflächen
3. Errichtung landschaftsbildbeeinträchtigender Gebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 12 m - visuell wahrnehmbar ist die Bebauung aus nördlicher, südwestlicher und südöstlicher Richtung

→ Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus südlicher Richtung kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da die neue Bebauung durch die bestehende Bebauung (Reichenbacher Hof) verdeckt wird

2bi) Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell befinden sich in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes keine Planungen, welche eine kumulierende Wirkung mit dem Planvorhaben erzeugen.

2c) Geplante Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Darstellung geplanter Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2c) zum Baugesetzbuch. Die geplanten Maßnahmen werden in den Kapiteln „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ beschrieben.

Hinweis

Da derzeit noch keine konkreten Ergebnisse zur Beurteilung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter, „Mensch“ und „Wasser“ vorliegen, ist eine Festlegung konkreter Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht möglich.

Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung werden folgende Lösungsansätze aufgezeigt:

- Festlegung erforderlicher Maßnahmen zum Ausgleich des derzeit ermittelten Kompensationsdefizites von ca. 176.524 WE (ermittelt unter Anwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen²)
- Festlegung erforderlicher Maßnahmen zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)
- Festlegung erforderlicher Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers / der Oberflächengewässer (Schutzgut Wasser)

2ca) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2caa) Biotope

Im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht) entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erarbeitet. Ziel ist es, den Eingriff innerhalb des Vorhabenstandortes zu minimieren und auf Teilflächen qualitativ höherwertige Biotope gegenüber der Be-

² Die Bewertung der Biotope erfolgt anhand von numerischen Werten (Werteinheiten = WE).

standssituation zu entwickeln. Aufgrund der Planungscharakteristik ist ein Ausgleich im Plangebiet jedoch nicht möglich. Folgende Maßnahmen werden zur Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebietes umgesetzt:

1. Festlegung zur Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der beabsichtigten Versiegelung
→ je 500 m² neuversiegelter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen
2. Festlegung zur Begrünung von Fassaden
→ Fassadenflächen sind zu 50 % zu begrünen

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, wurden die grünordnerischen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen Pkt. 2.4, 3.1 und 3.4 festgelegt. U.a. wird hier die zeitliche Realisierung der Maßnahmen geregelt.

Um das ermittelte Kompensationsdefizit von ca. 176.524 WE auszugleichen zu können, werden Flächen durch die Stadt akquiriert, bewertet, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und innerhalb der weiteren Planbearbeitung benannt.

2cab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

- keine -

Schutzobjekte

- keine -

2cac) Wald im Sinne des SächsWaldG

- ohne Betrachtung -

2cad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2cb) Fauna

Zum Schutz der potentiell im Plangebiet vorkommenden Fauna sind umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden vorerst ausschließlich Maßnahmen festgelegt (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 3.3), die zur Vermeidung von Tötungsdelikten dienen. Hintergrund hierfür ist, dass keine Erfassungen der Fauna innerhalb des Plangebietes durchgeführt wurden und daher kein konkretes, artspezifisches Gefährdungspotential ermittelt werden kann.

2cc) Boden & Altlasten

Boden

Um die Versiegelung innerhalb des Baugebietes einzuschränken, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebietsflächen auf 0,8, innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf 0,5 und im Mischgebiet auf 0,6 begrenzt. Daneben wird bestimmt (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2.5), dass die zu errichtenden Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind und der Oberboden im Bereich der geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld zu sichern und anschließend einer Wiederverwertung zuzuführen ist.

Altlasten

Direkte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich bei dem Vorhabenstandort nicht um eine Altlast bzw. um eine altlastenverdächtige Fläche handelt.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

1. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
2. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

2cd) Wasser

Grundwasser

Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers orientieren sich an den Pkt. 2cc) „Boden“ und Pkt. 2cc) „Altlasten – Nr. 1“.

Oberflächengewässer

Aufgrund der Planungskonzeption wird zum Schutz des Oberflächengewässers (Graben) festgelegt, dass dieser mit dem Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung, den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern, zwischen den Gewerbegebietsflächen 3 und 4 festgesetzt wird.

Im Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG ist folgendes zu berücksichtigen

- in einer Breite von fünf Metern ist die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbisschutzmittel, verboten

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ist verboten
- die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist verboten

Schutzgebiete

Es sind keine direkten Maßnahmen erforderlich.

2ce) Klima

Direkte Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Klimas werden nicht festgelegt. Indirekt tragen die textlichen Festsetzungen Pkt. 2.4, 3.1 und 3.2 zur Reduzierung des Eingriffspotentials bzw. zum Erhalt der Bestandssituation bei.

2cf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist das Landesamt für Archäologie (LfA) vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) frühzeitig vorher zu informieren. Die Erdarbeiten werden archäologisch begleitet, woraus sich archäologische Untersuchungen ergeben können. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, v.u.a.) sind sofort dem LfA zu melden.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da das Schutzgut von der Planung unberührt bleibt.

2cg) Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Derzeit sind keine direkten Maßnahmen zum Lärmschutz festgelegt. Aufgrund der direkten Nähe des Planvorhabens zu Immissionsorten im Geltungsbereich bzw. zu angrenzenden Immissionsorten (Mischgebiet im südlichen Plangebiet bzw. im Süden, Südosten und Südwesten außerhalb des Plangebietes sowie Wohngebiet im Westen) sind jedoch die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 / 40 dB (A) tags / nachts und Mischgebiete (MI) von 60 / 45 dB (A) tags / nachts zu beachten.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von $< 20 \text{ kBq/m}^3$ in der Bodenluft vorliegen.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m^3 (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

2ch) Schutzgut Landschaftsbild

Direkte Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes werden nicht festgelegt. Indirekt tragen die textlichen Festsetzungen Pkt. 2.4 und 3.1 zur Reduzierung des Eingriffspotentials bei. Hierbei handelt es sich u.a. um die Festlegung, dass 50 % der Fassadenflächen zu begrünen sind und im Plangebiet Bäume anzupflanzen sind.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes wurden keine anderen Planungsmöglichkeiten geprüft. Die Stadt Reichenbach / O.L. verfügt nicht über weitere zusammenhängende, zu großen Teilen gemeindeeigene Flächen. Zudem soll mit dem Vorhaben eine seit mehr als zehn Jahren ungenutzte Großimmobilie (ehemaliges Hotel Reichenbacher Hof) saniert und umgenutzt werden. Konzeptionell ist die Reduzierung des Eingriffspotentials innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich, da die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen im Norden den Standort für das technische Kernelement des Vorhabens darstellen.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Darstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2e) zum Baugesetzbuch und wird in den Kapiteln „Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ beschrieben. Die Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, welche durch die Umsetzung des Planvorhabens verursacht werden, sind dem Pkt. 2c) zu entnehmen.

2ea) Biotop, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2eaa) Biotop

Mit Umsetzung der Planung treten nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Biotop“ ein, da Grünlandflächen, welche intensiv bewirtschaftet werden, mit einem Flächenumfang von ca. 9.600 m² sowie Hecken und Gehölzflächen mit einer Fläche von ca. 4.100 m beansprucht werden.

2eab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Mit Umsetzung der Planung treten keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Erhaltungsziele der nächstliegenden Natura-2000 Gebiete ein.

Schutzobjekte

Aus der Planung resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Schutzobjekte“, da das gesetzlich geschützte Biotop nordwestlich außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht beansprucht wird.

2eac) Wald im Sinne des SächsWaldG

- ohne Betrachtung –

2ead) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2eb) Fauna

Mit Umsetzung der Planung treten ggf. nachteilige Umweltauswirkungen für Arten der Fauna (hierbei Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten, Säugetiere – Fledermaus sowie ggf. Libellen) im Bebauungsplan-gebiet ein, da artspezifische Habitate überplant werden. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen des Pkt. 2cb) sowie der Maßnahmen des Pkt. 2caa) werden Beeinträchtigungen vermieden.

2ec) Boden & Altlasten

Boden

Aus der Planung resultieren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, da sich in Summe der Versiegelungsgrad (Teil- und Vollversiegelung) im Bereich des nördlichen Vorhabenstandortes um ca. 1,04 ha erhöht.

Altlasten

- ohne Betrachtung, da der Vorhabenstandort nicht als Altlast erfasst ist –

2ed) Wasser

Grundwasser

Aus der Planung resultieren nachteilige Umweltauswirkungen, da sich in Summe der Versiegelungsgrad (Teil- und Vollversiegelung) im Bereich des vor allem nördlichen Vorhabenstandortes um ca. 1,04 ha erhöht.

Oberflächengewässer

Aus der Planung resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da der Graben und der Gewässer-randstreifen bestehen bleiben und als Fläche für die Erhaltung von Gewässern festgesetzt wurden. Das Reichenbacher Wasser im Südwesten bleibt vom Vorhaben unberührt.

Schutzgebiete

Nachteilige Umweltauswirkungen lassen sich aus der Planung nicht ableiten, da keine Erhöhung der natürlichen Abflussmenge aus dem Plangebiet beabsichtigt ist.

2ee) Klima

Aus der Planung resultieren nachteilige Veränderungen des lokalen Klimas, da ein Verlust von Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen zu verzeichnen ist. Inwiefern nachteilige Veränderungen der klimatischen Verhältnisse im Bereich der Stadt Reichenbach / O.L. eintreten, lässt sich quantitativ nicht ermitteln.

2ef) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Aus der Planung resultieren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Archäologie“, wenn die zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen (siehe Pkt. 2cf) umgesetzt werden.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

- ohne Betrachtung, da sich innerhalb Vorhabenstandortes keine baulichen Denkmale befinden -

2eg) Schutzgut Mensch

Aufgrund der Planungscharakteristik muss vorerst von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ausgegangen werden, da der empfohlene Mindestabstand der DIN 18005-1 (Abstandstabelle) zwischen Gewerbegebiet und schutzbedürftiger Wohnbebauung (Misch-, Wohngebiet) deutlich unterschritten wird. Eine Beurteilung erforderlicher Maßnahmen ist aktuell nicht möglich.

2eh) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Planung treten nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ein, da eine landschaftsbildprägende Grünlandfläche bebaut wird sowie die Errichtung von Gebäuden mit einer zulässigen Höhe von bis zu 12 m geplant ist.

→ Um das Beeinträchtigungspotential auf das Schutzgebiet zu minimieren, sind Fassadenbegrünungen sowie Gehölzanpflanzungen umzusetzen.

3. Zusätzliche Angaben

3a) Merkmale der verwendeten technischer Verfahren / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende technische Verfahren angewandt:

1. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Biotop“ erfolgte durch die Gegenüberstellung des Ist- und Planzustandes. Hierbei wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaates Sachsen verwendet.
2. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Fauna“ wurde die Biopausstattung herangezogen. An Hand dessen sowie der Größe und der Lage des Vorhabenstandortes wurde angenommen, dass verschiedene Artgruppen (Säugetiere - insbesondere Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien, ggf. Libellen) den Vorhabenstandort als Nahrungs- und Reproduktionsstandort nutzen. Es sind aber keine konkreten Vorkommen ableitbar. Somit bestehen Unsicherheiten in Bezug zu betroffenen Arten.
3. In Anlehnung an der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaates Sachsen wurden die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Landschaftsbild“ ermittelt. Die Betrachtung zielt immer darauf ab, dass bauliche Maßnahmen nach dem Stand der Technik sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt werden.
4. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Archäologie / Denkmale“ wurde der Bestand an Baudenkmalen innerhalb des Baugebietes geprüft. Da keine Baudenkmale innerhalb des Baugebietes vorhanden sind, ist eine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes nicht erforderlich. In Bezug zu archäologischen Kulturdenkmalen ist festzuhalten, dass sich der südliche Planbereich gemäß Flächennutzungsplan in einem archäologischen Relevanzbereich befindet.
5. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Mensch“ erfolgte unter Berücksichtigung des Planvorhabens sowie unter Auswertung der vorhandenen Daten zum Radonvorkommen.

3b) geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wurde vorerst festgelegt, dass:

- der Vorhabenstandort vor Beginn geplanter Gehölzentfernungen und Baufeldfreimachungen / Geländemodellierungen auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen ist – in Abhängigkeit der Vorkommen sind Maßnahmen zu deren Schutz (Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen

- vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen.
- Durchführung von Kontrollen im Rahmen der gemeindlichen Aufgaben bzgl. Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan
- ökologische Baubegleitung

3c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Reichenbach / O.L. beabsichtigt am nordöstlich Stadtrand ein Gewerbegebiet auf zu großen Teilen gemeindeeigenen Grundstücken zu entwickeln. Um die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ zu ermitteln, wurden die in Pkt. 1b) genannten Fachgesetze / Fachplanungen sowie die zur Verfügung stehenden Daten (siehe Pkt. 3d) ausgewertet bzw. herangezogen. Im Ergebnis wurde festgehalten, das mit Umsetzung der Planung umweltrelevante Belange des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Artenschutzes sowie des Biotopschutzes berührt sind. Da der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, sind externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich durchzuführen.

Die abschließende Bewertung der berührten Umweltbelange sowie die Darstellung aller erforderlichen Maßnahmen (u.a. naturschutzfachlicher Ausgleich) erfolgt im weiteren Planverfahren unter Beachtung der Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.

3d) Quellen, die für die Bewertung herangezogen wurden

1. Flächenbegehung im Rahmen der Biotopkartierung durch das Planungsbüro Richter+Kaup (Stand: 10/2024)
2. digitale Daten des Landkreises Görlitz (Quelle: <https://gis-lkgr.de>)
3. digitale Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.lfulg.sachsen.de>)
4. digitale Daten des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Quellen: <https://www.wald.sachsen.de>, <https://www.umwelt.sachsen.de>)
5. digitale Daten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsens (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de>)
6. digitale Daten des Landesamtes für Denkmalpflege (Quelle: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
7. digitale Daten der Landesdirektion Sachsen (Quelle: <https://rapis.sachsen.de>)
8. Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach (2006)