

Auftraggeber: **Gemeinde Doberschütz**

Projekt: **vorzeitiger Bebauungsplan
Gewerbe- und Industriegebiet
Sprotta-Paschwitz
Umweltprüfung gem. § 2 BauGB**

Umweltbericht


Erstellt: **Dezember 2004**

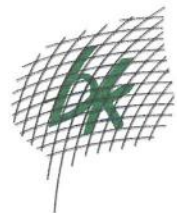
Verfasser: **büro knoblich**
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Pönitzer Weg 13
04425 Taucha

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Knoblich
Prof. Dr. B. Reuter
Dipl.-Ing. A. Kuehl

Projekt-Nr. 04-022

geprüft:


Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Einleitung..... 4
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans..... 4
1.2	Ziele des Umweltschutzes 5
1.3	wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen 7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7
2.1	Bestandsaufnahme..... 7
2.1.1	Geologie und Oberflächengestalt..... 7
2.1.2	Boden..... 7
2.1.3	Wasser..... 8
2.1.4	Klima/Luft..... 8
2.1.5	Biotope, Fauna und Flora..... 9
2.1.6	biologische Vielfalt 9
2.1.7	Landschaftsbild 9
2.1.8	Mensch 10
2.1.9	Kultur- und Sachgüter 10
2.1.10	Schutzgebiete und Objekte 11
	2.1.10.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete 11
	2.1.10.2 Naturschutzgebiete 11
	2.1.10.3 Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 11
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 11
2.2.1	bei der Durchführung der Planung 11
	2.2.1.1 Boden..... 11
	2.2.1.2 Wasser 12
	2.2.1.3 Klima/Luft 12
	2.2.1.4 Biotope, Fauna und Flora..... 13
	2.2.1.5 biologische Vielfalt..... 13
	2.2.1.6 Landschaftsbild 14
	2.2.1.7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete 14
	2.2.1.8 Mensch..... 14
	2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter 17
	2.2.1.10 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen 18
	2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung..... 19
2.2.3	Alternativen 19
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung..... 20
2.3.1	Vermeidung von Emissionen..... 20
2.3.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 21
2.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien..... 21
2.3.4	Sonstige 21
2.4	Maßnahmen zur Kompensation..... 21
2.5	ökologische Bilanz 24

3	zusätzliche Angaben	25
3.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung	25
3.2	Überwachung.....	25
3.3	allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26

Anlagenverzeichnis:

- Schalltechnisches Gutachten (TBL, 2004)

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Doberschütz plant für den bereits voll erschlossenen Bereich des von den Gemeinden Sprotta und Paschwitz 1992 gemeinsam aufgestellten und am 06.11.1992 mit Az.: 51-2511.2-23340 (Reg.-Nr. 1305/21/92) vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Bebauungsplans „Zweckverband Gewerbegebiet-Gewerbepark Sprotta-Paschwitz“ (in Kraft gesetzt am 10.12.1992 durch Veröffentlichung an den Verkündigungsstafeln vom 09.12.1992 bis zum 26.12.1992) eine Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bestands- und Bedarfssituation. Dazu werden im genehmigten Bebauungsplan vier als Gewerbegebiete (GE) festgesetzte Baugebiete in Industriegebiete (GI) umgewidmet. Die Umwidmung soll die Ansiedlung einer geplanten Asphaltmischanlage im Gebiet ermöglichen. Gleichzeitig wird im gesamten Geltungsbereich eine Lärmkontingentierung durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsbeurteilungspegeln vorgenommen, um den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Herausnahme des Geltungsbereiches des hiermit vorgelegten Bebauungsplanes aus dem genehmigten Bebauungsplan von 1992 voraussichtlich erheblich schneller zielführend sein wird als eine Planänderung, weshalb diese Variante weiter verfolgt wird.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist mit 15 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung entspricht den Anforderungen, die für gewerbliche und industrielle Anlagen i.d.R. notwendig sind. In Anpassung an die Festsetzung von 6 zulässigen Vollgeschossen auf dem Flurstück 209/6 sind hier 18 m als maximale Traufhöhe der Gebäude zulässig.

Die maximale Höhe technischer Anlagen ist auf 30 m begrenzt. Für die Produktion zwingend erforderliche Bauteile größerer Höhe, sowie aus Emissionsschutzgründen erforderliche Schornsteine größerer Höhe können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Als Höhenbezugspunkt wurde der Mittelpunkt der bestehenden Gehrenstraße mit einer Höhe von 103,50 m üNN festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen wurden entsprechend dem Bebauungsplan von 1992 beibehalten und betragen

- in den Gewerbegebieten entlang der Bahnlinie (Norden)	0,4
- in den Gewerbegebieten entlang der B 87 (Süden) sowie auf der Ostseite	0,6
- in den Industriegebieten	0,8

Die Differenzierung ergibt sich daraus, daß entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan von 1992 in den Randbereichen durch Begrünung und geringere Bebauungsdichte hochwertiges Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden sollen.

Gleichzeitig trägt diese Differenzierung zur Einbindung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes in die Umgebung bei.

Bei Ausschöpfung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche wird eine maximal mögliche Versiegelung von 105.710 m² erreicht.

Diese Flächensumme setzt sich aus folgenden Anteilen zusammen:

-	Gewerbegebiet (GE) mit GRZ 0,4	7.832 m ²
-	Gewerbegebiet (GE) mit GRZ 0,6	38.406 m ²
-	Industriegebiet (GI und GIe) mit GRZ 0,8	59.472 m ²

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 189.510 m².

Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird nur für die Gebäude getroffen, die eine Geschossgliederung aufweisen. Für diese Gebäude sind maximal 3 Vollgeschosse, auf den eingeschränkten Gewerbegebieten im Norden des Bebauungsplanes 4 bzw. auf dem Flurstück 209/6 6 Vollgeschosse zulässig.

Auch die Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem städtebaulichen Konzept bzw. vom Bebauungsplan von 1992 übernommen.

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist nur für die Gebäude auf dem Flurstück Nr. 209/6 als offene Bauweise festgesetzt, da hier die Flächengröße und -verhältnisse dies erfordern. Für alle anderen Bauflächen ist keine Festsetzung der Bauweise vorgenommen worden, um die Bebauungsmöglichkeiten so großzügig wie möglich zu gestalten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 1, 5 und 7 BauGB sowie den in § 1a BauGB festgesetzten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. In diesen wird im Absatz 2 ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert und in Absatz 3 die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgeführt. Diese Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In § 1a BauGB ist weiterhin dargelegt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Gebiet ist Teil des Naturparks „Dübener Heide“ und liegt an dessen südlicher Grenze in der Entwicklungszone des Naturparks. Auch hieraus leiten sich keine speziellen Ziele des Umweltschutzes ab.

Andere Gebiete und geschützte Biotop- bzw. Einzelobjekte nach Naturschutzrecht bestehen im Plangebiet nicht.

Für die Schutzgüter Wasser/Gewässer/Grundwasser, Boden, Landschaftsbild sind im Gebiet keine besonderen fachgesetzlichen Schutzkategorien festgesetzt, so daß hier die allgemeinen Ziele gelten.

Spezielle Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes existieren für das Gebiet und seine Umgebung nicht.