

# GEMEINDE NIEDERWIESA

LANDKREIS MITTELSACHSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2019

„FEUERWEHRDEPOT IN LICHTENWALDE“



FEUERWEHR LICHTENWALDE - ANDREAS RICHTER | ARCHITEKT - STUDIE 2018-02-15

BEARBEITUNGSSTAND:

ENTWURF

11/2019

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

# **Bebauungsplan Nr. 01/2019**

## **„Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“**

**Stand:** Entwurf 11/2019

Gemeinde: Niederwiesa  
Landkreis: Mittelsachsen  
Landesdirektion: Sachsen  
Land: Freistaat Sachsen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, Maßstab 1 : 500
- Teil B - Text
- Begründung mit Umweltbericht

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz  
Leipziger Straße 207 09114 Chemnitz  
Tel.: 0371/ 3674 170 Fax.: 0371/ 3674 177  
e-mail: [info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann  
Leiterin Stadtplanung: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich  
Verantwortl. Bearbeiter: Architektin für Stadtplanung Dipl.-Ing. Christina Heinrich

Geschäftsleitung

Chemnitz, den 27.11.2019

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß §2 Abs.2 sowie §31 Abs.2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01/2019****„Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“**

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1	Planungserfordernis	5
1.2	Standortvarianten	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	10
2.2	Regionalplan	12
2.3	Flächennutzungsplan	14
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	15
3.2	Örtliche Situation, Bestand	15
3.3	Altlasten, Geologie, Baugrund	16
3.4	Plangrundlage	17
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	19
4.4	Grünflächen	20
4.5	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	20
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.7	Flächenbilanz	22
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>23</b>
5.1	Verkehr	23
5.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	24
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	25
6.2	Auswirkungen des Klimawandels	32
6.3	Immissionsschutz	33
6.4	Kostenschätzung	35

Anlage 1: Luftbild des Plangebietes

Anlage 2: Vorplanung Feuerwehrdepot

Anlage 3: Bestandserfassung

## **1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungserfordernis**

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Niederwiesa verfügt derzeit über zwei Feuerwehrgerätehäuser: in Niederwiesa, Chemnitzer Straße 3 und  
in Lichtenwalde, August-Bebel-Straße 6.

Das Gerätehaus im Ortsteil Niederwiesa wurde durch die Gemeinde Niederwiesa neu errichtet und 2007 eingeweiht.

Die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Lichtenwalde nutzt derzeit ein Gebäude auf dem Gelände des Sächsischen Landeskontrollverbandes e.V. in der August-Bebel-Straße. Weil sich der Verband erweitern will wurde der Mietvertrag gekündigt. Der Standort muss bis zum 31.12.2020 geräumt werden.

Nunmehr besteht zur Sicherung der Einsatzbereitschaft der Ortswehr Lichtenwalde die dringende Notwendigkeit zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederwiesa hat deshalb am 29.10.2018 (Beschluss Nr. 27/18) beschlossen, für das Feuerwehrdepot einen Ersatzneubau zu errichten und den Standort dafür festgelegt.

Das neue Feuerwehrdepot soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 452/23 (vorher 452/20) der Gemarkung Lichtenwalde errichtet werden. Das Gelände ist auf Grund der Größe und der Topografie sowie der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils für das Vorhaben geeignet. Der Gemeinderat hat am 25.02.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung des Feuerwehrdepots beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Artenschutzes und des Lärmschutzes sowie der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechend §§ 8 bis 10 BauGB ist erforderlich, weil das Plangebiet außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und sich die geplante Bebauung nicht aus der Umgebung ableiten lässt. Für die Umsetzung kommunaler Bauvorhaben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 BauGB nicht anwendbar.

## 1.2 Standortvarianten

Die Gemeinde Niederwiesa will mit dem Neubau des Feuerwehrdepots die Voraussetzungen zur Sicherung der Einsatzbereitschaft der Ortswehr Lichtenwalde schaffen. Eine Standortuntersuchung erfolgte im Mai 2018 durch Studio 2 Architekten, Chemnitz.

Im Ortsteil Lichtenwalde wurden folgende Standorte auf ihre Eignung geprüft:

- Flurstück 436/4 an der Gartenstraße,
- Teilfläche Flurstück 452/20 im Hinterland der August-Bebel-Straße,
- Teilfläche Flurstück 430/9 an der Frankenbergger Straße.



Übersichtsplan der Standorte

Bei Prüfung der Standorte wurden folgende Kriterien einer Bewertung unterzogen:

- Lage innerhalb des Einsatzgebietes,
- Verfügbarkeit des Grundstücks, Eigentumsverhältnisse,
- sofortige Bebaubarkeit, eventuell erforderlicher Abriss,
- topografische Lage, Gefälle im Gelände,
- Nutzungen im Umfeld,
- Verkehrsanbindung und stadttechnische Erschließung.

Das Ergebnis der Prüfung wurde in nachfolgenden Tabellen zusammengefasst und hat ergeben, dass für einen Neubau des Feuerwehrdepots nur das Flurstück 452/20 der Gemarkung Lichtenwalde geeignet ist.

**Flurstück 436/4 Gemarkung Lichtenwalde, Gartenstraße**Lage:

zentrale Lage im Ortsteil Lichtenwalde,

Verfügbarkeit:

Privateigentum, Eigentümer verkauft nur eine Teilfläche,

Bebaubarkeit:

Grundstück ist bebaut, Gebäude werden derzeit noch vom Eigentümer genutzt,

Topografie:

gute Eignung, relativ ebenes Gelände,

Nutzungen im Umfeld:

gewerblich geprägte Umgebung, östlich Wohngebäude,

Erschließung:

Verkehrerschließung über Gartenstraße gewährleistet,  
stadttechnische Medien liegen in der Gartenstraße an

**Fazit: Der Standort kann für das Feuerwehrdepot nicht genutzt werden.**

**Die verfügbare Fläche ist für das Vorhaben zu klein. Durch Grunderwerb und erforderlichen Abriss würden hohe Kosten entstehen.**

**Das Vorhaben kann im zeitlichen Rahmen nicht umgesetzt werden.**

**Teilfläche Flurstück 452/20 Gemarkung Lichtenwalde, August-Bebel-Straße**Lage:

zentrale Lage im Ortsteil Lichtenwalde,  
aus einsatztaktischer Sicht optimaler Standort,

Verfügbarkeit:

Eigentum der Gemeinde, Grundstückstausch mit dem Landratsamt ist erfolgt,

Bebaubarkeit:

Grundstück ist unbebaut und wird als Weidefläche durch einen Landwirt genutzt,

Topografie:

gute Eignung, Gelände mit geringer Neigung,

Nutzungen im Umfeld:

nördlich Wohnbebauung, nach Süden zum Landschaftsraum offen,  
durch Lage im Außenbereich Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich,

Erschließung:

Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße an, Verkehrserschließung durch  
Anlage einer Grundstückszufahrt zur August-Bebel-Straße möglich,  
stadttechnische Medien liegen in der August-Bebel-Straße an

**Fazit: Der Standort ist für die Errichtung des Feuerwehrdepots geeignet.**

**Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und sofort verfügbar. Durch Gutachten und daraus abgeleitete Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgehen.**

**Das Vorhaben kann in Abhängigkeit von der Dauer des Bauleitplanverfahrens im zeitlichen Rahmen umgesetzt werden.**

### Teilfläche Flurstück 430/9 Gemarkung Lichtenwalde, Frankenberger Straße



#### Lage:

zentrale Lage im Ortsteil Lichtenwalde,

#### Verfügbarkeit:

Privateigentum, Fläche an Kleingartenverein verpachtet,

#### Bebaubarkeit:

das Grundstück ist Teil der Kleingartenanlage „Lichtenwalde“ e.V.,  
den Kleingärtnern müsste gekündigt (Kündigungsfristen) und Entschädigung gezahlt  
werden, vorhandene Lauben müssten abgerissen werden,

#### Topografie:

starke Geländeneigung von Süd nach Nord,  
hohe Böschung zur Frankenberger Straße

#### Nutzungen im Umfeld:

südlich Kindertagesstätte, nördlich Wohngebäude,  
weitere Wohngebäude in der Umgebung sind geplant,

#### Erschließung:

Verkehrerschließung über Frankenberger Straße wegen starker Längsneigung  
problematisch (insbesondere unter Winterbedingungen),  
stadttechnische Medien liegen in der Frankenberger Straße an

**Fazit: Der Standort kann für das Feuerwehrdepot nicht genutzt werden.**

**Die Fläche ist aus topografischer Sicht problematisch. Durch Grunderwerb sowie  
Abriss und Entschädigung würden hohe Kosten entstehen.**

**Das Vorhaben kann im zeitlichen Rahmen nicht umgesetzt werden.**

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013)** befindet sich die Gemeinde Niederwiesa mit ihren Ortsteilen innerhalb des Verdichtungsraums Chemnitz - Zwickau. Für die Gemeinde besteht keine zentralörtliche Einstufung.

Die Mittelzentren Mittweida und Freiberg sind ca. 15 km bzw. 25 km entfernt. Das Oberzentrum Chemnitz grenzt unmittelbar an.

Das Gemeindegebiet befindet sich an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse im Zuge der Bahnstrecke Chemnitz – Dresden und der B 173.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Der neue Standort für die Feuerwehr befindet sich im Rückraum der August-Bebel-Straße. Bei den östlich und westlich benachbarten Grundstücken reicht die Bebauung weiter in südliche Richtung, so dass durch die Ansiedlung der Feuerwehr keine wesentliche Ausweitung des Siedlungsbereiches erfolgt.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Lichtenwalde sind keine Flächen in der für den Neubau der Feuerwehr benötigten Größe vorhanden, die geeignet wären.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung wurden auch bereits baulich genutzte Grundstücke bezüglich ihrer Eignung für die Feuerwehr geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass insbesondere die Freilenkung dieser Grundstücke nicht im

erforderlichen Zeitraum möglich ist und ein Neubau auf bisher un bebauter Fläche aus städtebaulicher und funktioneller Sicht die einzig praktikable Lösung darstellt.

Der Standort liegt im Bereich der Ortsmitte von Lichtenwalde. Die Haupteinsatzgebiete für die Feuerwehr liegen in der Nähe des Plangebietes.

Z 4.1.1.16 In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festzulegen und ein großräumig übergreifender Biotopverbund zu sichern und als solcher zu kennzeichnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im südlichen Bereich sowohl im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge wie auch im Entwurf Regionalplan Region Chemnitz durch ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) überlagert. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird den Grundsätzen in Abschnitt 3.1. des Regionalplans Chemnitz – Erzgebirge sowie dem Ziel Z 2.1.3.1 im Regionalplanentwurf Region Chemnitz entsprochen.

G 6.5.2 Die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Gerichtsbarkeit, Sicherheit und Ordnung (Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) sollen räumlich so verteilt werden, dass in allen Landesteilen eine ausreichende und bürgernahe Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit öffentlichen Dienstleistungen sichergestellt ist.

Mit dem Neubau des Feuerwehrdepots in Lichtenwalde kann die öffentliche Sicherheit und Ordnung in allen Ortsteilen der Gemeinde Niederwiesa wieder gewährleistet werden, die durch die Kündigung der derzeit von der Feuerwehr genutzten Räumlichkeiten in Frage gestellt wurde. Die Gemeinde kann damit ihren kommunalen Aufgaben insbesondere im Bereich des Rettungswesens und Katastrophenschutzes gerecht werden.

Mit dem neuen Feuerwehrdepot wird ein leistungsfähiges Objekt geschaffen, das auch entsprechend den Zielstellungen der LAEDER- Entwicklungsstrategie (LES) der Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal zur Stärkung der Sicherheit sowie zum Schutz der Bevölkerung im ländlichen Raum beiträgt.

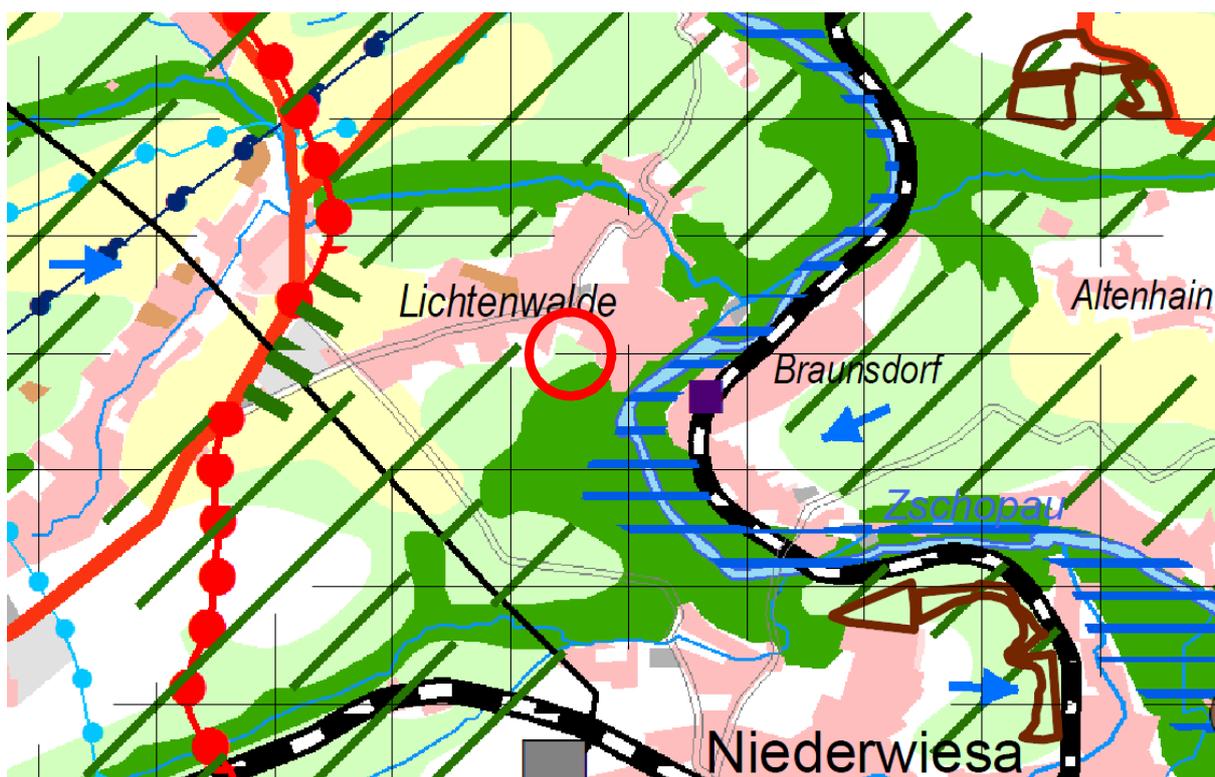
## 2.2 Regionalplan

Die Ziele des **Regionalplanes Chemnitz - Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

Die Gemeinde Niederwiesa hat keine zentralörtliche Funktion. Die nächstgelegenen Grundzentren sind die Nachbarstädte Frankenberg/Sa. und Flöha.

Entsprechend Karte 2 Raumnutzung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge im südlichen Bereich durch ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) überlagert. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dem Arten- und Biotopschutz in ausreichendem Maße entsprochen.

Weiter südlich daran anschließend befindet sich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) im Zuge des NSG „Zschopautalhänge“.



Ausschnitt Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2 mit Markierung des Geltungsbereichs

Entsprechend Karte 3 Tourismus und Erholung liegt Lichtenwalde in der Ferienlandschaft „Tal der Burgen“ und stellt einen überregionalen Tourismus- und Erholungsschwerpunkt insbesondere im Bereich Ausflugsverkehr dar.

Die festgesetzten Schutzgebiete LSG „Lichtenwalde“, NSG „Zschopautalhänge“, FFH „Zschopautal“ (Karten B und E) liegen weiter südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden durch die Planung nicht berührt.

Der Regionalplan der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf liegt mit Stand 15.12.2015 vor. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vorgesehen.

Entsprechend Karte 1 Raumnutzung wird das Plangebiet im südlichen Bereich durch ein Vorbehaltsgebiets Arten- und Biotopschutz überlagert und durch einen regionalen Grünzug tangiert. Weiter südlich befindet sich im Zuge des NSG „Zschopautalhänge“ ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Die festgesetzten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.



Ausschnitt Regionalplan Region Chemnitz Karte 1 mit Markierung des Geltungsbereichs

Die gesamte Ortslage Lichtenwalde liegt in einem Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der gemäß SächsDSchG festgelegten Sachgesamtheit „Schloss, Park, Vorwerk Lichtenwalde“.

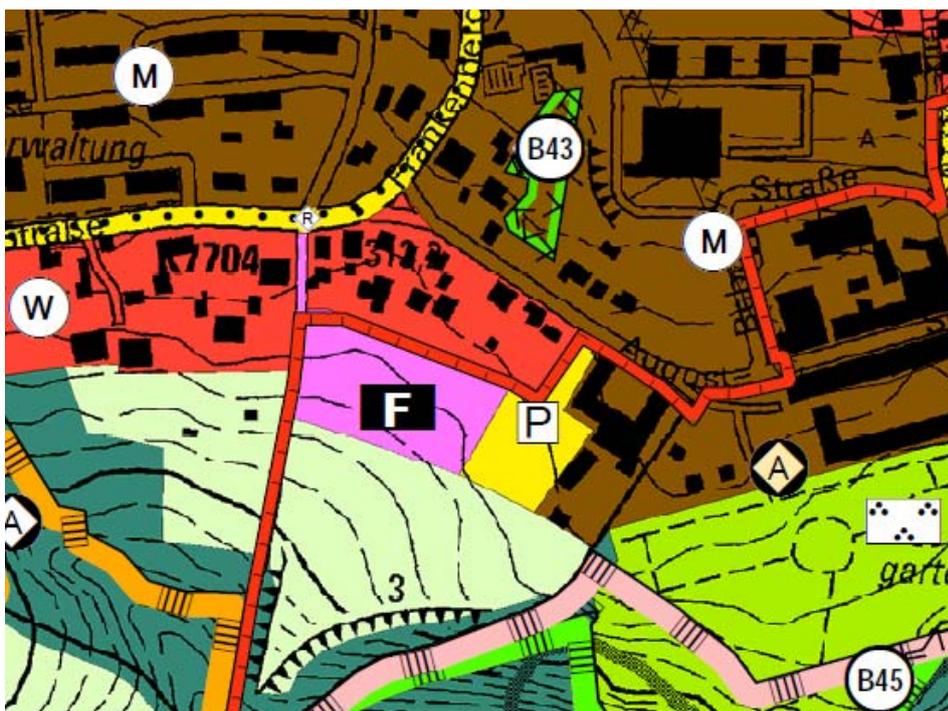
Durch die Reduzierung der versiegelten Flächen im Entwurf, die Einbindung des Gebäudes in das Gelände, die Begrünung des Daches sowie die festgesetzten Pflanzmaßnahmen können Auswirkungen auf den Naturschutz und den Denkmalwert durch das Vorhaben nahezu ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbestand an der östlichen Grenze des Plangebietes ist als relevanter Multifunktionsraum in Karte 13 „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ festgelegt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzbindung ist eine Übereinstimmung mit regionalplanerischen Festlegungen gegeben.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Niederwiesa verfügt derzeit noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat beschlossen. Der Vorentwurf wurde erstellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist vorgesehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Planung gewährleistet, weil eine Fläche angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Die Bebauungstiefe der Nachbargrundstücke wird dabei aufgenommen.



Ausschnitt Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen FNP

### **3 Grundlagen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 452/23 der Gemarkung Lichtenwalde. Das Flurstück ist durch eine Zuwegung an die August-Bebel-Straße angebunden. Über diesen Weg führt auch ein Wanderweg in Richtung Zschopautal. Das Flurstück befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niederwiesa. Darüber hinaus wird zur Verbreiterung der Zufahrt eine Teilfläche des privaten Flurstücks 54/4 der Gemarkung Lichtenwalde in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 7.542 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung an der August-Bebel-Straße,
- im Osten durch einen Parkplatz für Besucher von Schloss und Park,
- im Süden durch Fläche für die Landwirtschaft (Weidefläche),
- im Westen durch Wohngrundstücke an der August-Bebel-Straße.

#### **3.2 Örtliche Situation, Bestand**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des OT Lichtenwalde. Nördlich angrenzend im Bereich der August-Bebel-Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz für Besucher des nahegelegenen Schlosses sowie des Schlossparks Lichtenwalde. Schloss und Park haben für die Naherholung im Raum Chemnitz eine hohe Bedeutung.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird als Weidefläche durch einen Landwirt genutzt. Bei der künftigen Bebauung wird nur der nördliche Teil der Weidefläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der südliche Teil der Fläche kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, so dass eine Existenzbedrohung für den Landwirtschaftsbetrieb nicht gegeben ist.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Wanderweg, der durch ein Waldgebiet an einem Nebengewässer der Zschopau (Teufelsschlucht) entlang ins Zschopautal führt.

### 3.3 Altlasten, Geologie, Baugrund

Strukturgeologisch gehört das Gemeindegebiet zur Vorerzgebirgs-Senke (Erzgebirgisches Becken). Strukturen sind im Wesentlichen das Frankenberger Zwischengebirge, die Flöhaer Schichten des Oberkarbons, die Hainichener Schichten des Unterkarbons und die Rotliegenden-Anlagerungen als übergreifende Einheit.

Die Vorerzgebirgs-Senke wird im Nordwesten von der Mittelsächsischen Antiklinalzone (Granulithgebirge) und im Süden/Südosten von der Fichtelgebirgisch-Erzgebirgischen Antiklinalzone (Erzgebirg) begrenzt.

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet wird überwiegend durch Sedimentgesteine der Härtensdorf-Formation gebildet. Nur im südlichen Bereich werden graue Konglomerate, Sandsteine und Tonsteine der Flöha-Formation aus der Zeit des Oberkarbons erwartet. Die Festgesteine liegen an ihrer Oberfläche in verwitterter bis zersetzter Form vor und zeigen Lockergesteinseigenschaften. Die Verwitterungszone wird am Standort durch quartäre Deckschichten in Form von Hangschutt überlagert.

In bebauten Gebieten können oberflächennah anthropogene Auffüllungen angetroffen werden, die die natürliche geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Im Bereich der Talaue der Zschopau und ihrer Nebentäler werden oberflächennah fluviatile Sedimente aus Auelehm, Sand und Kies erwartet.

Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an den Hangschutt und die rolligen Verwitterungsbildungen gebunden. Es unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürlicher Vorflut. Die unverwitterten Sedimentgesteine stellen kombinierte Poren-/Kluftgrundwasserleiter dar. Hier ist das Grundwasser an diskrete Bereiche wie hydraulisch wirksame Trennflächen aus Kluft- und Störungszonen und untergeordnet offene Porenräume gebunden.

Im Altablagerungs- und Altlastenkataster beim Landratsamt Mittelsachsen ist das Plangebiet nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Für das Bauvorhaben wurde ein Baugrundgutachten der Ingenieurbüro Eckert GmbH, Chemnitz vom 27.06.2019 erstellt. Daraus ergibt sich, dass der Baugrund für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Aufgrund der weichplastischen feinkörnigen Böden (Hanglehm) ist zur Ableitung der Gebäudelasten aber ein Gründungspolster erforderlich.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten ist der Baugrund nicht für Versickerungsvorhaben geeignet. Daher werden Maßnahmen ergriffen, um den Oberflächenwasseranfall zu reduzieren (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung) sowie ein Regenwasserverdunstungsbecken im Plangebiet angelegt.

Wenn Bohrungen für standortkonkrete Baugrunduntersuchungen niedergebracht werden, sind die Regelungen zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz an die Abteilung Geologie des LfULG einzuhalten.

### Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Im Strahlenschutzgesetz vom 27.06.2018, in Kraft getreten zum 31.12.2018, wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben.

Bei Bauvorhaben sind 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.

### Altbergbau

Das Vorhaben liegt nicht in einem Gebiet, in dem früher bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Baubereich sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen bekannt, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Östlich des Plangebietes sind unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (Bergkeller u.ä.) bekannt.

## **3.4 Plangrundlage**

Die Plangrundlage bildet der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz, Stand 01.02.2019. Es wurde das Höhenbezugssystem DHHN\_92 verwendet. Die liegenschaftsrechtliche Grundlage bildet die Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Mittelsachsen, Referat Vermessung, Mittweida.

## **4 Städtebauliche Planung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die dem Plangebiet nächstliegende Bebauung an der August-Bebel-Straße entspricht einem Wohngebiet. Östlich befindet sich ein Besucherparkplatz für Schloss und Park Lichtenwalde.

Das Plangebiet selbst enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO. Der Bereich für das Feuerwehrdepot wurde als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Konkret ist am Standort in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr das Feuerwehrdepot mit Fahrzeughalle, Schulungsraum, Sanitärräumen und Lager vorgesehen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Flächen für Unterweisungen im Freien, Funktionskontrolle von Geräten sowie für Stellplätze für Pkw der Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr vorgesehen. Somit können alle funktionell erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden.

Da im vorliegenden Fall ein spezieller Planungsbedarf zur Neuerrichtung des Feuerwehrdepots besteht, wurde die Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit Zweckbestimmung vorgenommen.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Baugebiet nach BauNVO z. B. Mischgebiet wäre dem Planungserfordernis nicht gerecht geworden, da dann neben dem Vorhaben die Zulässigkeit auch auf andere Nutzungen, z. B. das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben hätte ausgedehnt werden müssen. Die ausschließliche Planung von Gemeinbedarfseinrichtungen ist in einem Baugebiet nach §6 BauNVO nicht möglich.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus den funktionellen Erfordernissen für das Vorhaben ab.

Für das geplante Gebäude des Feuerwehrdepots wurde eine max. Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Neben dem Gebäude sind Zufahrten, Aufstellflächen und Stellplätze notwendig, die eine nutzungsgerechte Versiegelung erfordern.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ ist nicht zweckmäßig, da innerhalb des Geltungsbereichs auch Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden und deshalb der Grundstücksbezug nicht eindeutig hergestellt werden kann.

Da es sich bei Gemeinbedarfseinrichtungen nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt, sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO nur im Sinne der Prägung der Umgebung anwendbar.

Die Umgebung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch Wohngebäude geprägt. Hier sind Gebäude mit größerer Kubatur und Bauhöhe sowie flach geneigten Dächern wie bei dem Feuerwehrgebäude vorgesehen, kaum vorhanden.

Die Höhe der baulichen Anlage des Feuerwehrdepots wurde mit max. 314,5 m über DHHN\_92 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Höhe unter Bezugnahme auf das Gauss-Krüger-Koordinatensystem (System Bessel RD 83) ist gewährleistet, dass die nördlich gelegene Bebauung in der Sicht nicht beeinträchtigt und das geplante Gebäude in das Gelände eingefügt wird.

Für das Gebäude selbst ist eine Höhe von 6,50 m bei den höchsten Gebäudeteilen vorgesehen. Die Anfahrt ist von Süden geplant. Damit ist eine Einsenkung des Gebäudes in das Gelände möglich. Ein Herausragen des Gebäudes aus dem Gelände mit Störung der Sichtbeziehungen wird somit vermieden.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde für das Feuerwehrgebäude eine Baugrenze festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass ein mit den Nachbarn vereinbarter Abstand von 21 m zwischen der Grundstücksgrenze der nördlichen Wohngrundstücke und dem Feuerwehrgebäude eingehalten wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur die erforderlichen Nebenanlagen, wie Zufahrten, Aufstellflächen und Stellplätze zulässig.

Die Grundstückszufahrt soll weiterhin als Zugang zum vorhandenen Wanderweg mitgenutzt werden können. Dafür erfolgte die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit.

Für das Feuerwehrdepot wird eine offene Bauweise festgesetzt, da die Fläche räumlich begrenzt ist und keine Baulängen über 50 m vorgesehen sind.

Die Grenzabstände zu privaten Nachbargrundstücken sind entsprechend SächsBO einzuhalten. Durch Zuordnung von begrünten Flächen zu Nachbargrundstücken werden die Abstände nach SächsBO weit überschritten.

#### **4.4 Grünflächen**

Im Plangebiet wurden keine öffentlichen bzw. privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB, die einer Zweckbestimmung unterliegen, festgesetzt.

Die dargestellten Grünflächen dienen der Eingrünung des Vorhabens sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### **4.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Am westlichen Plangebietsrand ist im Zuge des vorhandenen Wanderweges in Richtung Zschopautal eine strukturreiche Gebüsch- und Baumreihe vorhanden. Im nördlichen Bereich sind hier infolge der Herstellung der Zufahrt für die Feuerwehr Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Der südliche Bereich wurde zum Erhalt festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand steht eine Baumreihe aus Esche, Birke, Spitzahorn sowie eine Solitär-Eiche, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt wurden.

Durch Verschiebung des Feuerwehrgebäudes in westliche Richtung sowie der Reduzierung der versiegelten Fläche konnte die im Plangebiet vorhandene Birne mit Baumhöhlen erhalten werden.

Aufgrund der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände durch Marko Eigner Umweltplanung, Chemnitz durchgeführt. Dabei wurden die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien sowie die Zauneidechse betrachtet.

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffenen Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des Gutachtens vorgenommen.

Die Habitatstrukturen sind als Ausgleich bzw. Ersatz für verloren gehende Strukturen beim Bau des neuen Feuerwehrdepots in Lichtenwalde anzulegen.

**Baumreihen:** Die Zufahrt, der Parkplatz sowie der Vorplatz des Feuerwehrhauses werden beleuchtet. Als Abschirmung der umliegenden Grünstrukturen vor Licht (vor allem für Fledermäuse), aber auch als Abschirmung vor Lärm und Ruhestörung (vor allem für Brutvögel im Sommer) sollen Baumreihen gepflanzt werden. Insgesamt sollen nördlich und südlich des Feuerwehrgebäudes zwei Baumreihen (**Maßnahme 1**) mit möglichst hochwüchsigen und dicht wachsenden heimischen Baumarten ausgewählt werden.

**Streuobstwiese:** Als Aufwertung der vorhandenen Wiesenstruktur soll eine Streuobstwiese mit standortheimischen Obstsorten (**Maßnahme 2**) angepflanzt werden. Die Bäume sollen in einem Abstand von 10 m gepflanzt werden.

**Hecken:** Zur Neuschaffung von Strukturen, in denen Vögel brüten können, als Leitlinie für Fledermäuse sowie als Rückzugsmöglichkeit bzw. Überwinterung für Amphibien sollen Hecken angelegt werden. Es sollen insgesamt an drei Stellen Hecken angelegt werden (**Maßnahme 3**). Die Hecken 3.1 und 3.2 können ähnlich aufgebaut sein. Hierfür sollten möglichst heimische Arten ausgewählt werden, die hochwüchsig sind, aber auch ein großes Breitenwachstum aufweisen. Für die Hecke 3.3 sollten dagegen heimische Arten ausgewählt werden, die möglichst niedrigwüchsig sind, damit das sich nördlich befindende Eidechsenhabitat durch die Hecke nicht beschattet wird. Die Hecke III soll als Rückzugsmöglichkeit für Amphibien dienen, aber auch die Einwanderung von Eidechsen aus Richtung Süden in das Gebiet ermöglichen, weshalb sie als lückige Heckenstruktur geplant ist.

**Extensive Wiese:** Auf allen Freiflächen, auch im Bereich der Streuobstwiese, ist eine extensiv zu bewirtschaftende Wiese anzulegen. Die Wiese ist maximal 2x jährlich je nach Wachstum zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Je nach Wachstum ist die Wiese frühestens nach dem 15. Juni, besser aber erst Anfang August zu mähen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass zu den vorhandenen Wohngrundstücken der August-Bebel-Straße ein genügender Abstand eingehalten sowie das Feuerwehrgebäude grünordnerisch eingebunden wird. Damit entsteht eine Pufferzone, die aber noch Durchblicke in den Landschaftsraum offenlässt.

Nach Süden wird der Baukörper durch eine Baumreihe und eine naturnahe Heckenpflanzung in die Landschaft eingebunden. Damit soll vermieden werden, dass

der Neubau im Landschaftsraum insbesondere für Besucher des Schlossparks sowie für Wanderer sichtbar ist und das Ortsbild beeinträchtigt.

Weitere Aussagen erfolgen im Umweltbericht.

#### 4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauvorhaben Feuerwehrdepot stellt gegenüber der umgebenden Bebauung ein Sonderbauvorhaben dar. Deshalb sind aus der umgebenden Bebauung keine gestalterischen Aspekte ableitbar und auf das Vorhaben übertragbar.

Um die Bauhöhe möglichst gering zu halten und die Sichtbeziehung zu benachbarten Wohngebäuden möglichst wenig zu beeinträchtigen wurden Flachdächer oder flach geneigte Dächer festgesetzt. Zur besseren Einbindung in die Landschaft sowie zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls wurde eine Dachbegrünung vorgesehen. Gestalterische Festsetzungen für die Ausbildung der Zäune sind nicht erforderlich, da das Plangebiet nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar ist.

Die Festsetzungen einer wasserdurchlässigen Bauweise bei Stellplätzen, Wegen und sonstigen befestigten Flächen am Gebäude z.B. Aufstellflächen für Fahrzeuge, Flächen für Unterweisungen im Freien dienen dazu, den Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten.

#### 4.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	7.542 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	2.524 m <sup>2</sup>
Flächen unbebaut/unversiegelt für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	4.841 m <sup>2</sup>
davon: Streuobstwiese	1.497 m <sup>2</sup>
Heckenpflanzung	464 m <sup>2</sup>
Zauneidechsenhabitat	183 m <sup>2</sup>
Regenwasserverdunstungsbecken	127 m <sup>2</sup>
Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	548 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg	177 m <sup>2</sup>

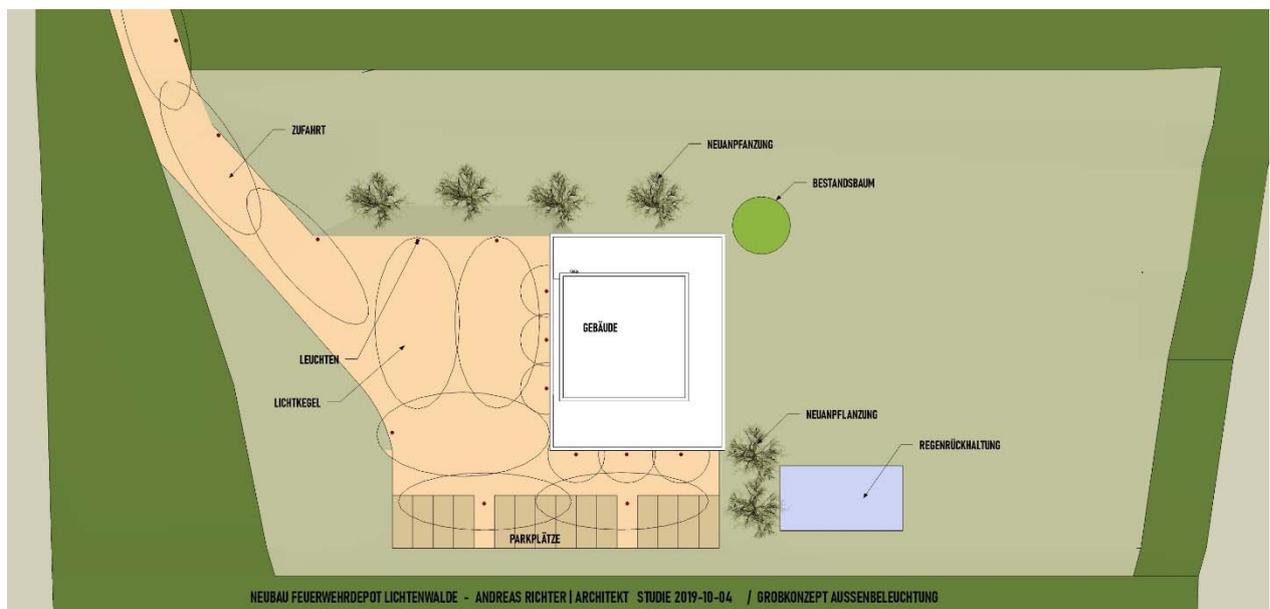
## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehr

Das Flurstück 452/20 der Gemarkung Lichtenwalde besitzt eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche August-Bebel-Straße. Da diese Zufahrt eine Engstelle aufweist ist unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstücks 54/4 eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf eine durchgängige Breite von ca. 7 m vorgesehen. Die Zufahrt ist Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche, da sie nur der Zufahrt zum Feuerwehrgelände dient.

Die Zuwegung für Fußgänger zum vorhandenen Wanderweg wird über die geplante Feuerwehrezufahrt gesichert.

Die Zufahrt, der Parkplatz sowie der Vorplatz des Feuerwehrhauses werden beleuchtet, dabei sind Lampen einzusetzen, die nur die zwingend notwendigen Bereiche beleuchten und eine Abstrahlung in die umgebenden Flächen vermieden wird.



Die nächtliche Beleuchtung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um die Aktivität von Fledermäusen nicht zu stören sowie eine Dezimierung des Nahrungsspektrums von Fledermäusen (Insekten) zu vermeiden. Wünschenswert wäre eine Steuerung über Bewegungsmelder. Die Lampen müssen so gestaltet sein, dass der Lichtkegel nur Zufahrt, Gehwege und Vorplatz beleuchten und eine Abstrahlung in die freie Landschaft und Reflektionen von Gebäudewänden vermieden werden.

## 5.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann ausgehend von der vorhandenen Leitung in der August-Bebel-Straße gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde zu sichern. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den Richtwerten für den Löschwasserbedarf nach Beiblatt der DVGW W 405 zu ermitteln und über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Löschwasser kann aus dem öffentlichen Netz entnommen werden. Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen, ob ein Hydrant im Plangebiet errichtet werden soll oder Regenwasser auch für Löschzwecke genutzt werden kann.

### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann dem Schmutzwassersammler in der August-Bebel-Straße zugeführt werden.

Der Oberflächenwasseranfall im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen (Reduzierung der versiegelten Flächen durch veränderte Einordnung des Gebäudes im Entwurf, wasserdurchlässige Beläge am Gebäude, Dachbegrünung) möglichst gering zu halten. Anfallendes Oberflächenwasser kann in einem naturnahen Becken verdunstet werden oder in geringem Umfang versickern.

Die Gasversorgung und Stromversorgung können ausgehend von den bestehenden Netzen in der August-Bebel-Straße realisiert werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes kann ausgehend von der August-Bebel-Straße gewährleistet werden. Die koordinierte Erschließung mit anderen Medien ist erforderlich.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Die festgesetzten Schutzgebiete LSG „Lichtenwalde“, NSG „Zschopautalhänge“, FFH „Zschopautal“ liegen weiter südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden durch die Planung nicht berührt.

Um zu prüfen, ob und bei welchen Arten ggf. artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung auftreten können wurde eine Risikoabschätzung durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR vom 08.04.2019 erstellt.

Die geplante Fläche für den „Neubau FFW Lichtenwalde“ besteht aus artenarmem Grünland, das als Kuh-Weide genutzt wird und aus einem gräserdominierten Bestand (Knäuelgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Wiesen-Lieschgras, Vielblütiges Weidelgras und Löwenzahn, Brennnessel, Stumpfblättriger Ampfer als Stickstoffzeiger) besteht. Auf der Fläche befinden sich zwei alte Solitärbäume (Eiche und alte, höhlenreiche Birne).

Im Westen besteht eine strukturreiche Gebüsch- und Baumreihe entlang eines Wanderpfades, in der auch eine Ausfaltung (Höhlenansatz) in einer Hainbuche gefunden wurde. Im Osten zum Parkplatz hin steht eine Baumreihe aus Esche, Birke, Spitzahorn und einer weiteren Solitär-Eiche, in der keine Höhlen oder Spaltenquartiere gefunden werden konnten.

Zur Einschätzung des vorhandenen Artenpotentials wurde am Beginn der Brutzeit von Vögeln bzw. Hauptaktivitätszeit von Amphibien/Reptilien eine Begehung durchgeführt. Dabei wurden folgende Arten nachgewiesen oder entsprechend der vorhandenen Lebens- / Nahrungsräume nach dem „worst-case-szenario“ für das UG prognostiziert: Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buntspecht, Feldsperling, Graureiher, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Schwanzmeise, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Star, Stieglitz, Zilpzalp, Erdkröte, Ringelnatter (nach Aussage der Anwohner), div. Fledermausarten.

Wiesenbrüter (wie z. B. Wiesenpieper, Braunkehlchen etc.) sind hier aufgrund der Ausstattung des Grünlandes und fehlender Strukturen bzw. fehlender Nassbereiche aber auch aufgrund der Dimension auszuschließen und Offenlandarten (wie Feldlerche) kommen ebenfalls nicht vor.

Das Plangebiet mit dem randlichen Gehölzbestand ist als geeignetes Nahrungs-/ Jagdhabitat sowie als Überflug-Leitstruktur für verschiedene Vogel- oder auch Fledermausarten einzustufen. Diese Strukturen bleiben aber weitestgehend erhalten, so dass hier keine Risiken für diese Artengruppen zu prognostizieren sind.

Vor Ort konnten keine Nachweise von Amphibien/Reptilien erbracht werden.

Im Plangebiet ist die alte Birne als höhlenreicher Einzelbaum (§ 21 SächsNatSchG, Abs. 1, Nr. 2 in Verbindung mit § 30 BNatSchG) mit Vorkommen von Star, Blaumeise sowie potentiellen Quartieren für Fledermausarten in den Höhlen hervorzuheben.

Der Baum ist sowohl artenschutzrechtlich (§ 44 BNatSchG) als auch biotopschutzrechtlich (§ 30 BNatSchG) von hoher Relevanz.

**Im Entwurf wurde der Erhalt des Baumes durch Verschieben des Gebäudes in westliche Richtung gesichert.** Darüber hinaus werden durch den weitestgehenden Erhalt der randlichen Gehölzbestände wertvolle Lebensräume erhalten.

Allgemeine Maßnahmen zum Ausschluss weiterer artenschutzrechtlicher Verbote:

- Fällen der Bäume an gepl. Zufahrt/Solitäreiche nur von Oktober bis Ende Februar,
- zur Kompensation des Höhlenpotentials sollten Nischen- und Höhlenquartiere (für Vögel- und Fledermäuse) am umliegenden Baumbestand angebracht werden,
- Gewährleistung der Amphibiendurchgängigkeit zwischen Gärten und benachbartem Hangwald,
- als naturschutzrechtliche Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahme wäre die Etablierung einer Streuobstwiese aus Hochstammobst regionaler Provenienzen bei extensiver Grünlandbewirtschaftung (Beweidung oder 1-2 Schnitte/Jahr) zu favorisieren, da sich diese auch positiv auf den lokalen Artenschutz auswirken würde.

**Nach der vorliegenden Risikoeinschätzung lässt sich prognostizieren, dass eine artenschutzrechtlich zulässige Gestaltung des Vorhabens möglich ist.**

Aufgrund der besonderen naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage der unter § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG definierten Verbotstatbestände durch Marko Eigner Umweltplanung, Chemnitz mit Stand 20.11.2019 durchgeführt. Dabei wurden die Artgruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien sowie die Zauneidechse betrachtet.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen wird ein „worst-case-szenario“ angenommen, wodurch erhöhte Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Als Ausgleich bzw. Ersatz für verloren gehende Gehölzstrukturen wurden wie unter Punkt 4.5 beschrieben, Baumreihen, Heckenpflanzungen und eine Streuobstwiese im Plangebiet angelegt, um die Lebensräume und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse zu erhalten und wiederherzustellen. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen erforderlich:

Bei **Brutvögeln** gehen durch die Gehölzentfernung Nistmöglichkeiten verloren. Als Ersatz für verloren gehende Brutmöglichkeiten bzw. als Aufwertung der vorhandenen Strukturen sollen Nisthilfen zur Anbringung an Bäumen und Gebäuden bereitgestellt werden. Die Nisthilfen an Bäumen sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn zu montieren. Die Nisthilfen für Gebäude sind dann nach der Bauphase am neuen Feuerwehrgebäude zu montieren. Montageorte sollten im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet gelten 7 **Fledermausarten** als sicher nachgewiesen.

Art deutsch	Art wissenschaftlich	BNatSchG
Abendsegler	<i>Nyctalus noctul</i>	streng geschützt
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	streng geschützt
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	streng geschützt
Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>	streng geschützt
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	streng geschützt
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	streng geschützt
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	streng geschützt

Nicht zweifelsfrei zu bestimmen waren die Arten Braunes und Graues Langohr sowie die Gattung *Myotis* und *Nyctaloiden*. Es ist möglich, dass die höhlenreiche Birne zumindest zeitweise als Quartier in Anspruch genommen wird. Gehölzstrukturen und die Wiesenfläche werden von verschiedenen Arten als Jagdhabitat genutzt.

Gehölzfällungen sind nur in den Wintermonaten (zwischen November und März) vorzunehmen. Als Ersatz für verloren gehende Quartiere bzw. als Aufwertung der vorhandenen Strukturen, sind Quartierkästen zur Anbringung an Bäumen und Gebäuden bereitzustellen. Die Quartierkästen für Bäume sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) vor Baubeginn zu montieren. Montageorte sowie Ausführung der Kästen sollten im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Die nächtliche Beleuchtung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um die Aktivität von Fledermäusen nicht zu stören und eine Dezimierung des Nahrungsspektrums von Fledermäusen (Insekten) zu vermeiden.

Ob die Untersuchungsfläche als Wanderkorridor für Amphibien oder als Lebensraum für geschützte Arten, wie z. B. Zauneidechsen, dient, konnte auf Grund der Untersuchungszeit im Spätsommer bzw. Herbst nicht untersucht werden.

Das Untersuchungsgebiet könnte als Wanderkorridor für **Amphibien** dienen. In den Siedlungsbereichen im Umfeld sind möglicherweise potentielle Laichgewässer für Amphibien vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet könnte verschiedenen **Reptilienarten**, wie z. B. Zauneidechsen als Lebensraum dienen. Auf Grundlage der vorhandenen Strukturen ist das Vorkommen von Zauneidechsen unwahrscheinlich, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Das Baufeld ist mit einem Amphibienschutzzaun/Reptilienschutzzaun so abzuschirmen, dass Tiere nicht ins Baufeld gelangen. Dies sollte im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Bei Verwendung von Reptilienzaun aus glattem PVC-Material werden Reptilien und Amphibien gleichermaßen abgeschirmt.

**Zauneidechsenhabitat:** Primär als Lebensraum für Zauneidechsen, aber auch als Unterschlupf für Amphibien oder als Lebensraum für andere Kleintiere sind entsprechende Strukturen in der festgesetzten Fläche (**Maßnahme 4**) zu schaffen. Dafür sollten innerhalb der Fläche mosaikartig mehrere Steinhaufen angelegt werden, die auch Bereiche mit Totholz und sandigem, grabfähigen Boden haben. Damit Zauneidechsen überwintern können, sollte der Boden unterhalb der Steinhaufen mindestens 80 cm tief ausgehoben werden. Wenn die Fläche für das geplante Zauneidechsenhabitat für diese Zwecke freigegeben ist, können die notwendigen Strukturen im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung genauer geplant werden.

**Regenrückhaltung:** Das geplante Regenrückhaltebecken muss so hergestellt werden, dass es nicht zur Falle für Amphibien wird. Es muss also so konstruiert sein, dass keine Steilwände vorhanden sind und Amphibien über einen flach auslaufenden Uferbereiche das Beckens verlassen können.

Die Planung stellt jedoch auch infolge der Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen einen **Eingriff in Natur und Landschaft** dar. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung basiert auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Die Festsetzung der Höchstmaße für die bauliche Nutzung im Bereich des Feuerwehrdepots von 700 m<sup>2</sup> für Gebäude sowie die für die bauliche Nutzung festgesetzte Fläche wurden bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für die Planung zugrunde gelegt.

Weitere Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen im Umweltbericht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen:

- Anbindung an vorhandene Baustrukturen,
- Minimierung der Eingriffe in Boden und Naturhaushalt durch Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche,
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im Entwurf,
- Erhaltung von Gehölzbeständen im westlichen und östlichen Randbereich,
- Kompensation von Eingriffen durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung einer Bauhöhe mit Einbindung in das Gelände sowie Begrünungsmaßnahmen.

Die Kompensation von Eingriffen ist nach den Maßgaben des BauGB zu entscheiden. Bei der Kompensation ist es zulässig, Funktionsbeeinträchtigungen durch die Aufwertung anderer gleichwertiger Funktionen zu ersetzen.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet zur Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen sowie von CEF-Maßnahmen und Ersatzquartieren kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Es wurde sogar ein Überschuss an Werteinheiten ermittelt. Es wäre unverhältnismäßig für die Gemeinde Niederwiesa, darüber hinaus noch Entsiegelungsmaßnahmen aus dem Ökokonto zu erwerben, da die Gemeinde über keine Flächen zur Entsiegelung verfügt. Im vorliegenden hochwertigen Landschaftsraum ist es aus naturschutzfachlicher Sicht geraten, einen Ausgleich vor Ort zu erbringen.

Die Gemeinde Niederwiesa hat sich bereits mit Erstellen des Landschaftsplans 1998 mit Maßnahmen der Aufwertung des Naturhaushaltes auseinandergesetzt. Darin wurden insbesondere der Rückbau von brachgefallenen Stallanlagen sowie die Renaturierung von Gartenanlagen in landschaftlich sensiblen Bereichen genannt. Es ist vor allem Ziel, bereits versiegelte Flächen wieder einer baulichen Nachnutzung zuzuführen. Bei Gartenanlagen ist eine Renaturierung erst nach Aufgabe der Nutzung möglich ist. Aus diesem Grund lassen sich Entsiegelungsmaßnahmen nicht sinnvoll in ein Kompensationskonzept einbinden. Da innerhalb der Gemeinde keine Möglichkeiten der Entsiegelung gegeben sind und die Ausweitung von Ersatzmaßnahmen auf den Naturraum nicht im Verhältnis zum naturschutzfachlichen Nutzen steht, wird von gemeindeübergreifenden Entsiegelungsmaßnahmen abgesehen. Weitere Aussagen zum Ausgleich erfolgen im Umweltbericht.

#### Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen

Zum besseren Erkennen der Potenziale und Chancen der Region wurde im Auftrag des Landratsamtes Mittelsachsen durch die TU Dresden, Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung das Forschungsprojekt „Kulturlandschaftsprojekt Mittelsachsen“ (Fertigstellung 12/2014) erstellt.

Nach einer Analyse der Kulturlandschaft wurden unter Einbeziehung der Bürger u. A. die Herausforderungen der Region durch demografischen Wandel, Klimawandel und Energiewende betrachtet und Leitbilder und Strategien erarbeitet.

Aus den Analysen der Kulturlandschaft wurden unterschiedliche Landschaftstypen herausgearbeitet. Diese Hauptgliederung besteht aus Tallandschaften, Offenlandschaften, Halboffenlandschaften, waldbestimmten Landschaften sowie städtisch verdichteten Bereichen.

Die Gemeinde Niederwiesa liegt innerhalb der Tallandschaft des Zschopautals. Insbesondere der Ortsteil Lichtenwalde wird stark durch den Verlauf der Zschopau geprägt.

Die Ortsteile Niederwiesa und Lichtenwalde einschließlich des Plangebietes liegen im Zschopautal und in der Halboffenlandschaft Erzgebirgsbecken, zu der auch die Stadt Chemnitz gehört, während der Ortsteil Braunsdorf dem Zschopautal sowie der Halboffenlandschaft Mulde-Lößhügellandschaft zuzuordnen ist.

Die Kulturlandschaft besonderer Eigenart „Zschopautal um Lichtenwalde“ innerhalb der Tallandschaft Zschopautal befindet sich im Gemeindegebiet von Niederwiesa.

Folgendes Leitbild wurde für die Kulturlandschaft – Tallandschaft – formuliert:

- Die landschaftsprägenden Wälder, ausgedehnten Feucht- und Nasswiesen, naturnahen Gewässerläufe und Kleingewässer bewahren,
- die Ökologische Durchgängigkeit der Flüsse wiederherstellen und den naturnahen Landschaftscharakter der Täler erhalten,
- die Attraktivität der herausragenden Schlösser und Burgen entlang der Täler durch Verbesserung der touristischen Angebote sowie der Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen erhöhen,
- Auen als natürliche Überschwemmungsgebiete von neuer Bebauung freihalten, in geeigneten Bereichen Überschwemmungsgebiete zurückgewinnen,
- die künftige Siedlungsentwicklung der prägenden Klein- und Mittelstädte auf hochwasserrisikofreie Bereiche konzentrieren,
- die Täler im Sinne einer naturnahen, extensiven Erholung erlebbar machen,
- die markanten Viadukte und Brücken erhalten und stillgelegte Bahntrassen möglichst für Tourismus und Erholung nachnutzen,
- die Zeugnisse der Industriekultur für neue Erholungsangebote nutzen,
- in den Dörfern und Städten entlang der Täler die verbindende Kraft der Flüsse für gemeinschaftliche Initiativen und Aktivitäten nutzen.

Für die Kulturlandschaft Halboffenlandschaft hier –Erzgebirgsbecken und Mulde-Lößhügelland – wurde folgendes Leitbild formuliert:

- die im Umfeld der Städte typischen Waldhufendörfer mit ihren Drei- und Vierseitenhöfen harmonisch mit Streuobstwiesen oder anderen Grünflächen in ihre Umgebung einzubetten,
- die markanten Hochflächen nicht nur aufgrund ihrer Bodenfruchtbarkeit, sondern zugleich ihrer Robustheit gegenüber den zu erwartenden Klimaveränderungen auch künftig der Landwirtschaft vorzuhalten, jedoch vielfältiger durch Gehölze zu gliedern,
- das Mulde-Lößhügelland mittels attraktiver Sichtbezüge und Wegeverbindungen gut mit seinen eingeschnittenen Tälern zu verbinden und in seinem landschaftlichen Abwechslungsreichtum zu erhöhen.

Diesen Zielen soll bei Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

## 6.2 Auswirkungen des Klimawandels

Eine klimagerechte Bauleitplanung bevorzugt kompakte Siedlungsstrukturen und die Reduzierung der Ausdehnung des Siedlungskörpers. Dem wird durch die unmittelbare Anbindung des Standortes für das Feuerwehrdepot an den Siedlungsbereich Rechnung getragen. Durch eine möglichst geringere Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Stärkung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen des Klimawandels gemildert.

Gerade bei Fortschreiten des Klimawandels mit höheren Temperaturen und damit auch steigender Waldbrandgefahr ist die Sicherung einer wirkungsvollen Katastrophenabwehr in allen Landesteilen von großer Bedeutung. Dazu leistet die Freiwillige Feuerwehr einen entscheidenden Beitrag. Durch Umsetzung des Vorhabens soll deren Einsatzbereitschaft weiterhin gesichert und stabilisiert werden.

Zur Reduzierung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen wurde eine Dachbegrünung für das Feuerwehrdepot festgesetzt. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der Verminderung von Wärmeabstrahlung über die Dachflächen und trägt insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch Verschiebung des Gebäudes nach Westen wurde gegenüber dem Vorentwurf die versiegelte Fläche reduziert. Die befestigten Flächen am Gebäude sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Mit diesen Maßnahmen wird der Oberflächenwasseranfall wesentlich reduziert. Noch anfallendes Oberflächenwasser soll in einem naturnahen Becken verdunstet werden und in geringem Umfang versickern. Die Sammlung von Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung oder zur Löschwasserbevorratung ist grundsätzlich möglich und wird bei der Erarbeitung des Bauantrages geprüft.

Bei der weiteren Planung werden zur Wärmeversorgung Maßnahmen für den Klimaschutz, die auch gesetzlich durch die Energieeinsparverordnung geregelt sind, berücksichtigt. So wurde im Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass der Einsatz von festen und flüssigen fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen ist. Bei der nachgeordneten Objektplanung wird der Einsatz von Wärmepumpen und Solarmodulen für die Wärme- bzw. Stromgewinnung geprüft.

### 6.3 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind folgende schalltechnische Orientierungs- und Richtwerte maßgebend:

Baugebiet	tags	nachts 1)	nachts 2)
WA	55 dB (A)	40 dB (A)	45 dB (A)
MI	60 dB (A)	45 dB (A)	50 dB (A)

1) Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

2) Verkehrslärm

#### Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm

Als maßgebliche Schallquelle ist die August-Bebel-Straße (K 7704) zu betrachten. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich relativ gering ist und sich überwiegend auf den innerörtlichen Verkehr beschränkt.

#### Lärmeinwirkungen durch Gewerbelärm

Dem Plangebiet unmittelbar benachbart liegt ein Gewerbegebiet. Es sind keine Lärmeinwirkungen durch Gewerbebetriebe zu erwarten.

#### Schallemissionen durch das Feuerwehrdepot

Die Feuerwehr Lichtenwalde umfasst 23 aktive Mitglieder. Die Ausbildung erfolgt 2 x im Monat. Darüber hinaus werden Jugendliche und Kinder ebenfalls 2 x im Monat ausgebildet. Am Standort sollen 3 Einsatzfahrzeuge untergebracht werden.

Es wird im Alarmfall mit 22 Einsätzen pro Jahr (davon 16 Einsätze im Tageszeitraum zwischen 6 – 22 Uhr und 6 Einsätze im Nachtzeitraum zwischen 22 – 6 Uhr) gerechnet.

Um die Auswirkungen der Neuerrichtung des Feuerwehrdepots auf die umgebende Bebauung bewerten zu können wurde eine Schallimmissionsprognose durch die solaris Ingenieur Consult GmbH Chemnitz mit Stand 31.05.2019 erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmission durchgeführt, die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Feuerwehrdepots einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs zu erwarten sind. Die prognostizierten Beurteilungs- und Spitzenpegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) verglichen, um zu überprüfen, ob das Planungsobjekt der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Im Rahmen des regelmäßigen Ausbildungsbetriebes, der nur im Tageszeitraum stattfindet, unterschreiten die zu erwartenden Beurteilungs- und Spitzenpegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach 6.1 TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten.

Das **Lärminderungskonzept** für das Vorhaben beinhaltet die zeitliche und örtliche Beschränkung der Funktionskontrolle mobiler benzinbetriebener Geräte auf die Tageszeit (6-22 Uhr) und hauptsächlich innerhalb geschlossener Gebäude bzw. im Freien an der immissionsortabgewandten Gebäudefassade (Südfassade des Feuerwehrdepots). Das wurde als textliche Festsetzung in die Planung aufgenommen. Die im Alarmfall unter Einsatz des Signalhorns zu erwartenden Beurteilungs- und Spitzenpegel überschreiten die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach 6.1 bzw. 6.3 TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten. Zur Lärminderung sollte eine Beschränkung des Einsatzes des Signalhorns auf das erforderliche Maß erfolgen, d.h. Signalhorneinsatz beim Ausrücken der Einsatzfahrzeuge erst in der Grundstückszufahrt ca. 1 bis 2 Fahrzeuglängen vor Einfahrt in die August-Bebel-Straße und nur dann, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern.

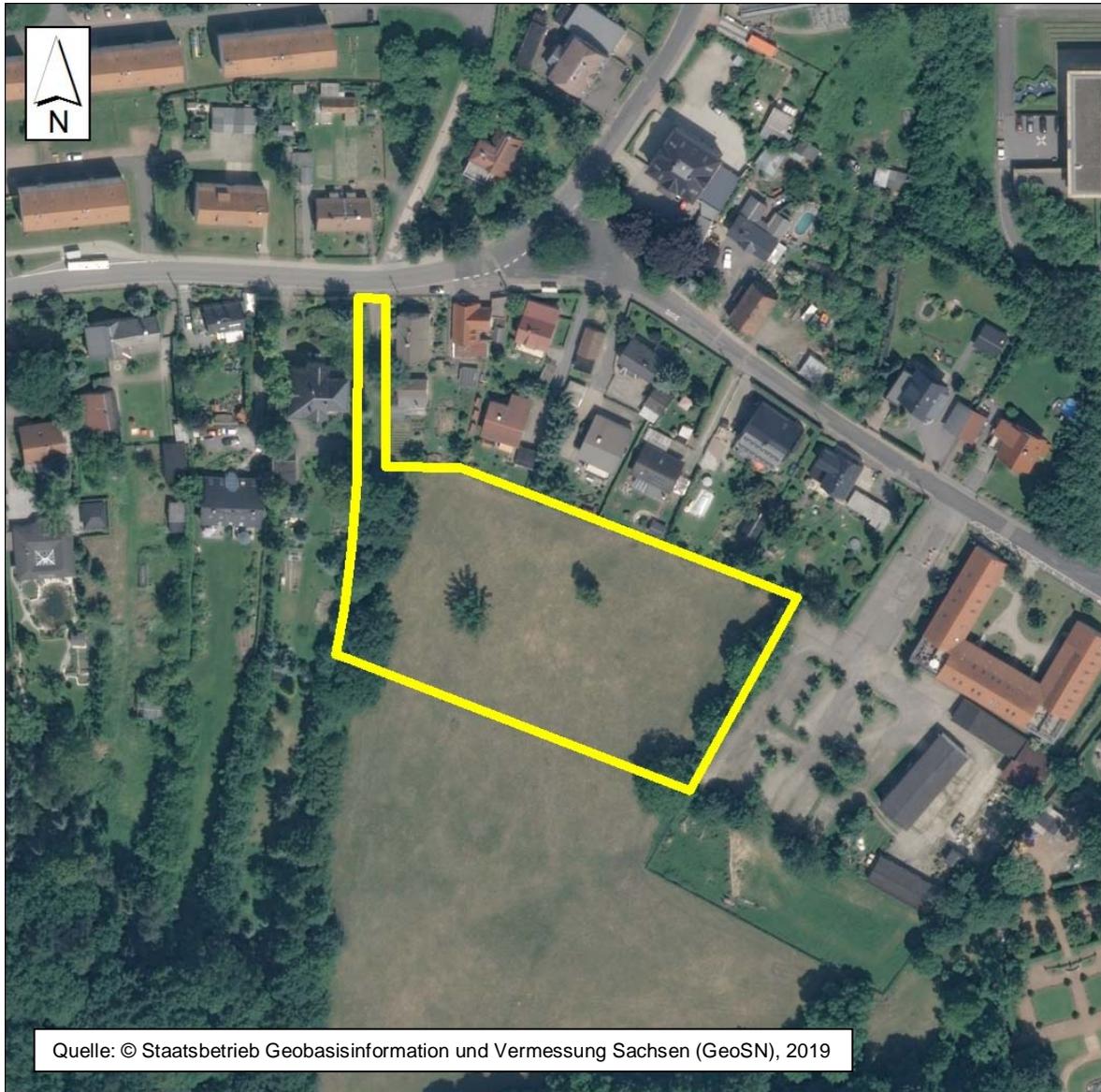
Das Lärminderungskonzept nach Abschnitt 7.3 des schalltechnischen Gutachtens vom 31.05.2019 ist vom Anlagenbetreiber, der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Niederwiesa im Ortsteil Lichtenwalde, im Zuge des Anlagenbetriebs umzusetzen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein schallimmissionsrechtlicher Konflikt zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Betrieb des Feuerwehrdepots zu erwarten ist. Insbesondere während der Nachtzeit sind mögliche Richtwertverletzungen durch den Einsatz von Signalhörnern vor dem Hintergrund der hoheitlichen Aufgaben der Feuerwehr und der damit verbundenen Sozialadäquanz dieser Geräusche grundsätzlich zumutbar.

#### **6.4 Kostenschätzung**

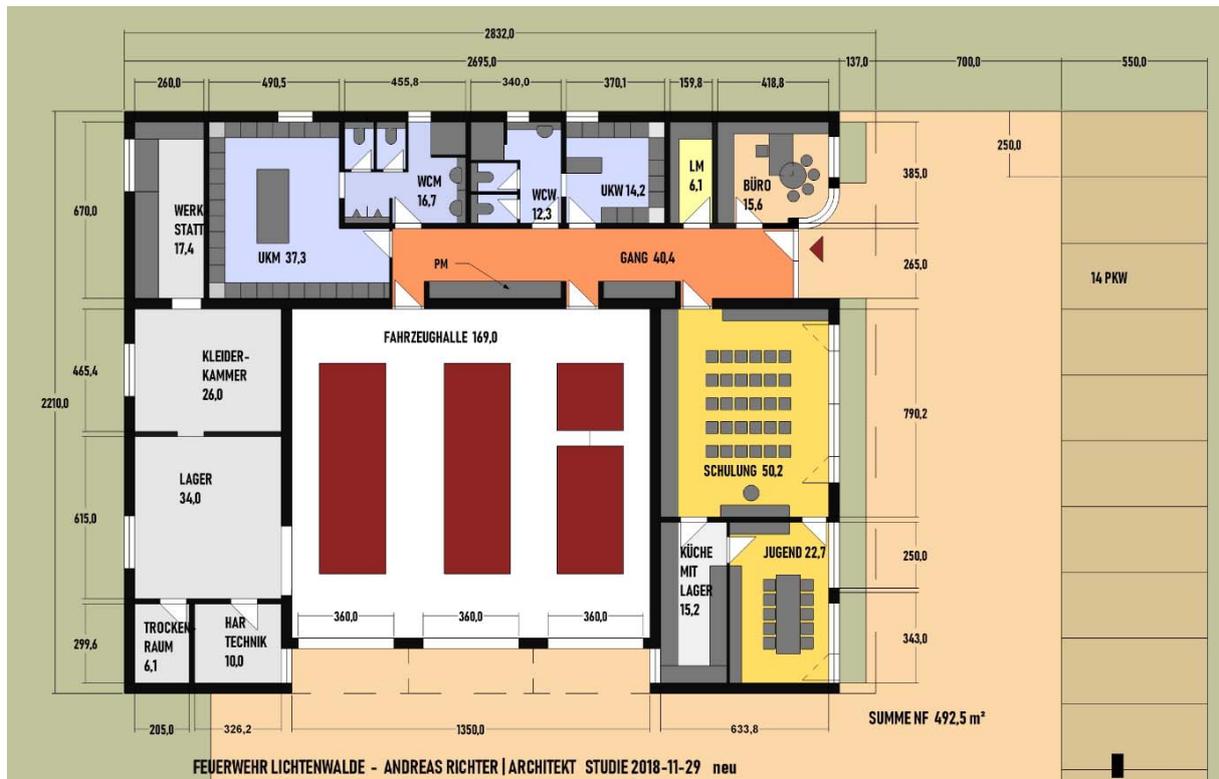
Für den Bau des Feuerwehrdepots einschließlich der Zufahrt und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird im Rahmen der Objektplanung eine Kostenschätzung erstellt.

**Anlage 1:** Luftbild  
(Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



Lage Plangebiet mit Feuerwehrdepot

Anlage 2: Vorplanung zum Feuerwehrdepot



Grundriss



Ansicht

**Anlage 3:** Bestandserfassung



**PLANGRUNDLAGE**

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Niederwiesa, Stand April 2019  
 - Lage- und Höhenplan, Stand Februar 2019, Autor Vermessungsbüro Oertelt, Zwickauer Str. 211, 09116 Chemnitz  
 Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

Nummer	Art	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	Stammzahl
6854	Eiche	2.7	12	1
6855	Laubbaum	1.9	7	1
6898	Eiche	0.9	10	1
6902	Eiche	0.7	8	1
6905	Eiche	2.7	20	1
6918	Laubbaum	1.3	8	1
6919	Laubbaum	0.9	6	1
6920	Laubbaum	1.4	11	3
6921	Laubbaum	0.9	10	2
6922	Laubbaum	0.5	6	1
6923	Laubbaum	0.9	8	1
6924	Laubbaum	0.8	7	1
6925	Laubbaum	0.6	6	1
6926	Laubbaum	0.5	4	1
6927	Laubbaum	0.6	7	1
6978	Eiche	1.0	10	1
6979	Laubbaum	1.4	12	2
6980	Laubbaum	0.6	5	1
6981	Ahorn	0.5	5	1
6982	Ahorn	0.6	6	2
6983	Ahorn	0.6	6	1
6984	Laubbaum	2.4	12	1
6985	Laubbaum	1.2	8	1
7006	Tanne	1.4	7	1
7007	Ahorn	2.4	12	3
7008	Birke	0.8	6	1
7100	Laubbaum	1.5	10	1
7102	Ahorn	1.8	8	3
7107	Laubbaum	1.2	7	1
7112	Laubbaum	1.5	11	1
7122	Eiche	0.6	5	1
7123	Eiche	1.5	10	1
7124	Eiche	1.5	10	1
7125	Ahorn	2.4	14	4
7126	Ahorn	1.2	6	1
7127	Ahorn	1.2	6	1
7128	Ahorn	0.9	5	1
7129	Ahorn	0.6	4	1
7130	Ahorn	0.5	5	1
7131	Eiche	0.5	4	1
7132	Ahorn	0.9	6	1
7143	Laubbaum	2.4	10	3
7145	Laubbaum	1.5	9	2
7146	Laubbaum	2.1	9	5
7148	Laubbaum	1.5	7	2

7149	Eiche	0.7	6	1
7150	Laubbaum	1.4	10	2
7151	Laubbaum	0.5	5	1
7152	Laubbaum	0.6	6	1
7153	Laubbaum	1.5	7	3
7158	Eiche	1.2	8	1
7159	Laubbaum	2.7	10	4
7160	Laubbaum	1.4	7	1
7161	Laubbaum	1.4	8	3
7162	Laubbaum	0.9	8	1
7163	Laubbaum	0.6	6	1
7164	Laubbaum	0.5	5	1
7165	Ahorn	1.2	8	1
7176	Laubbaum	0.5	3	1
7179	Linde	2.1	10	7
7180	Linde	2.7	10	6
7181	Ahorn	1.2	7	1
7182	Ahorn	1.4	9	1
7183	Ahorn	0.6	5	1
7185	Laubbaum	4,00	10	11
7186	Laubbaum	1.5	12	1
7192	Ahorn	0.4	8	1
7193	Ahorn	0.6	5	1
7194	Ahorn	0.6	6	1
7207	Ahorn	0.5	3	1
7208	Eiche	2.7	16	1
7250	Laubbaum	0.6	3	1
7255	Ahorn	0.7	7	1
7256	Ahorn	0.9	7	1
7257	Ahorn	0.5	4	1
7258	Ahorn	0.6	5	1
7259	Ahorn	0.6	5	1

**LEGENDE**

- artenarmes Grünland, Weidefläche
- Gehölzstreifen
- Gartenland
- Wirtschaftsweg, Wanderweg
- Baumbestand
- Geltungsbereich

**Anlage Bestandserfassung**  
**Gemeinde Niederwiesa** Landkreis Mittelsachsen  
**Bebauungsplan „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“**  
 Stand 04/2019 1:750