

Gemeinde Niederwiesa

Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Feuerwehrdepot in Lichtenwalde“

Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsabsicht

Die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Lichtenwalde nutzt derzeit ein Gebäude auf dem Gelände des Sächsischen Landeskontrollverbandes e.V. in der August-Bebel-Straße. Das Objekt steht nur noch bis zum 31.12.2020 zur Verfügung.

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

Der Gemeinderat hat am 25.02.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung des Feuerwehrdepots beschlossen.

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

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 7.542 m².

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird als Weidefläche durch einen Landwirt genutzt. Am westlichen und östlichen Rand befinden sich Gehölzbestände die weitestgehend erhalten werden. Nördlich angrenzend an das Plangebiet im Bereich der August-Bebel-Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Östlich des Plangebietes liegt ein Parkplatz für Besucher des Schlosses Lichtenwalde.

Der Bereich für das Feuerwehrdepot wurde als Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Für das geplante Gebäude des Feuerwehrdepots wurde eine max. Grundfläche von 700 m² festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage des Feuerwehrdepots wurde mit max. 314,5 m über DHHN_92 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich das geplante Gebäude in das Gelände eingefügt wird. Für Ausgleichsmaßnahmen wurden Grünflächen festgesetzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 13.06.2019 bis zum 12.07.2019 wurden Bedenken von acht Anwohnern des Plangebietes vorgebracht. Dem wurde durch die im Gelände abgesenkte Einordnung des Gebäudes, die Dachbegrünung und die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet weitestgehend entsprochen. Durch Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine wesentlichen Auswirkungen durch Lärm zu erwarten sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 15.01.2020 bis zum 18.02.2020 wurden nur noch von einem Anwohner Einwände vorgebracht. Hier handelte es sich um Fragen der Zufahrt zum Grundstück insbesondere während der Bauzeit, um ausreichende Abstände zum Grundstück sowie Fragen des Lärmschutzes. Die Konflikte können durch die vorliegenden Gutachten sowie Abstimmungen mit der Gemeinde während der Bauzeit und dem Betrieb des Objektes ausgeräumt werden.

Die Zuwegung zu den südlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen wird für den Bewirtschafter, das Landgut Lichtenwalde, über die geplante Feuerwehrezufahrt und den vorhandenen Weg gesichert und wurde als Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Behördenbeteiligung:

Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Der Planung stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

Entsprechend Karte 1 Raumnutzung des in Aufstellung befindlichen Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich die gesamte Ortslage Lichtenwalde 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. Die geplante Einordnung wird durch das Landesamt für Denkmalpflege für verträglich gehalten.

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 in der Fassung 10/2019 liegt vor. Darin wurde der Standort für das Feuerwehrdepot berücksichtigt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt.

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Die geplante Einordnung wird durch das Landesamt für Denkmalpflege für verträglich gehalten.

Damit wurde im Rahmen der Bauleitplanung gewährleistet, dass die Planung mit der Sachgesamtheit (gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz) des Schlosses Lichtenwalde mit seinen Parkanlagen vereinbar ist.

Das Bauvorhaben bedarf aber einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Dabei sind Darlegungen zur Fassadenfarbigkeit und ein qualifizierter Freiflächenplan zur näheren Abstimmung der Eingrünung der Parkplatzflächen sowie der Umgebung des Feuerwehrhauses erforderlich, da hier Wechselwirkungen innerhalb der Sachgesamtheit zu erwarten sind.

Naturschutz

Die geplante Fläche für den „Neubau FFW Lichtenwalde“ besteht aus artenarmem Grünland, das als Kuh-Weide genutzt wird und aus einem gräserdominierten Bestand besteht. Auf der Fläche stehen zwei alte Solitärbäume (Eiche und höhlenreiche Birne). Im Westen besteht eine strukturreiche Gebüsch- und Baumreihe entlang eines Wanderpfades, in der ein 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 wurden.

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.

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.

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.

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

Nördlich und südlich des Feuerwehrgebäudes sollen zwei Baumreihen (**Maßnahme 1 - Baumreihe**) mit möglichst hochwüchsigen und dicht wachsenden heimischen Baumarten angelegt werden.

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

Es sollen insgesamt an drei Stellen Hecken angelegt werden (**Maßnahme 3 - Heckenpflanzung**). Hierfür sollten möglichst heimische Arten ausgewählt werden.

Primär als Lebensraum für Zauneidechsen, aber auch als Unterschlupf für Amphibien oder als Lebensraum für andere Kleintiere sind entsprechende Strukturen im Plangebiet (**Maßnahme 4 - Zauneidechsenhabitat**) zu schaffen.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden im Rahmen der Planung festgesetzt. Durch den weitestgehenden Erhalt der randlichen Gehölzbestände sowie der Neuanlage von Baumreihen, Hecken und einer Streuobstwiese im Plangebiet werden wertvolle Lebensräume erhalten und neu geschaffen. Die Anbringung von Höhlenbrüterkästen für Vögel am Baumbestand im Plangebiet wurde als CEF-Maßnahme festgesetzt. Für Fledermäuse sind Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme an Bäumen am südlichen und südöstlichen Waldrand im gemeindeeigenen Flurstück 452/23 der Gemarkung Lichtenwalde anzubringen. Weitere Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse sind in Form von Nischenbrüterkästen und Flachkästen am geplanten Gebäude vorzunehmen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Immissionsschutz

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.

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.

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

Zur Lärminderung sollte die Funktionskontrolle mobiler motorbetriebener Geräte auf die Tageszeit (6-22 Uhr) beschränkt und im Freien an der immissionsortabgewandten Südseite erfolgen. 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. Weiterhin 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.

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Betrieb des Feuerwehrdepots kein schallimmissionsrechtlicher Konflikt zu erwarten ist.

Der Ausbildungsbetrieb findet nur im Tageszeitraum statt. Im Einsatzfall 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.

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.

Oberflächenwasserableitung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser kann dem Schmutzwassersammler in der August-Bebel-Straße zugeführt werden. Dafür ist die Errichtung eines Hauspumpwerkes erforderlich.

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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde durch die Untere Wasserbehörde des LRA Überarbeitungsbedarf bezüglich der Oberflächenentwässerung gesehen, so dass Maßnahmen Regenrückhaltung festgesetzt wurden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einem Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von mind. 34 m³ zurückzuhalten und kann gedrosselt (Drosselabfluss von 10 l/s) über den öffentlichen Kanal DN 300 in den Vorfluter geleitet werden. Das Regenrückhaltebecken kann als offenes Becken in naturnaher Ausbildung mit flach auslaufenden Uferbereichen oder als unterirdische Speicherblockrigole ausgebildet werden. Die Bemessung des Beckens erfolgte nach DWA-A 117 unter Berücksichtigung eines 5-jährigen Regenwasserereignisses.

Planungsalternativen:

Die Gemeinde Niederwiesa will mit dem Neubau des Feuerwehrdepots die Voraussetzungen zur Sicherung der Einsatzbereitschaft der Ortswehr Lichtenwalde schaffen.

Im Ortsteil Lichtenwalde sind drei Standorte vorhanden, die durch das Architekturbüro Studio 2 Architekten, Chemnitz auf ihre Eignung geprüft wurden:

- Flurstück 436/4 an der Gartenstraße,

Der Standort kann für das Feuerwehrdepot nicht genutzt werden. Die verfügbare Fläche ist für das Vorhaben zu klein. Durch Grunderwerb und Abriss würden hohe Kosten entstehen. Das Vorhaben kann im zeitlichen Rahmen nicht umgesetzt werden.

- Teilfläche Flurstück 430/9 an der Frankenger Straße,

Der Standort kann für das Feuerwehrdepot nicht genutzt werden. Die Fläche ist aus topografischer Sicht ungeeignet. Durch Grunderwerb sowie Abriss und Entschädigung der Kleingärtner würden hohe Kosten entstehen. Das Vorhaben kann im zeitlichen Rahmen nicht umgesetzt werden, weil die Gärten noch verpachtet sind.

- Teilfläche Flurstück 452/20 im Hinterland der August-Bebel-Straße.

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 abhängig von der Dauer des Bauleitplanverfahrens im zeitlichen Rahmen umgesetzt werden. Somit ist zur Errichtung des Feuerwehrdepots nur dieser Standort geeignet.

Weitere Planungsalternativen werden im Ortsteil Lichtenwalde nicht gesehen.

Die Nullvariante (keine bauliche Entwicklung im Plangebiet) würde dazu führen, dass die Gemeinde den Brand- und Katastrophenschutz nicht sichern könnte.

Niederwiesa, den 15.07.2021


Bürgermeister

