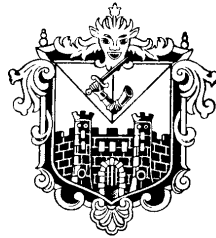


# **STADT SCHIRGISWALDE**



## **Bebauungsplan Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan „GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF“**

### **Begründung**

Beigefügter Teil zur Satzung vom 22.03.2007

---

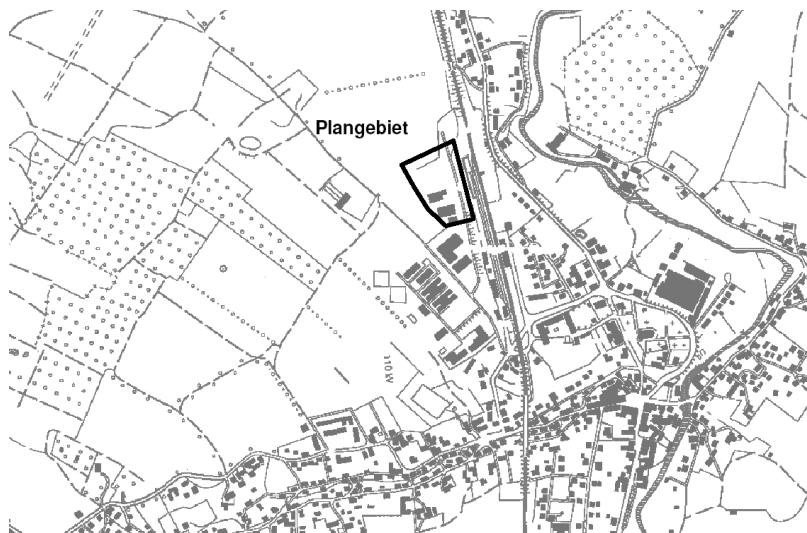
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	
2.1	Abgrenzung .....	2
2.2	Beschreibung .....	4
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	
6.1	Beschreibung der Festsetzungen .....	8
6.1.1	Angaben zum Standort .....	8
6.1.2	Art des Vorhabens .....	9
6.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden . . . .	9
6.1.4	Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen .....	9
6.2	Betrachtete Planungsalternativen .....	10
6.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr.7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen	10
6.3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Schutzgebiete .....	10
6.3.2	Schutzgut Mensch .....	11
6.3.3	Schutzgut Boden .....	12
6.3.4	Schutzgut Wasser .....	12
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential .....	13
6.3.6	Schutzgut Luft und Klima .....	14
6.3.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	14
6.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	14
<b>7</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.1.3	Bauweise .....	16
7.1.4	Flächen für Stellplätze .....	16
7.1.5	Grünordnerische Maßnahmen .....	17
7.1.6	Immissionsschutz .....	17
7.1.7	Schutzfläche .....	18
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Naturschutzfachliche Bilanz.</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>21</b>
<b>Anlage</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>	

# BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

## 1 VORBEMERKUNGEN

Anfang der 90iger Jahre stellte die Stadt Schirgiswalde den Bebauungsplan Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ auf. Nach der Durchführung umfangreicher Erschließungsmaßnahmen konnten sich in der Folgezeit zahlreiche Gewerbebetriebe am Standort ansiedeln.

Im Rahmen eines geplanten Bauantragverfahrens zur Umnutzung eines Gewerbegrundstücks stellte die zuständige Bauaufsichtsbehörde fest, dass die Bebauung des Standortes in einem größeren Teilbereich nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht. Baugrenzen wurden in erheblichem Maß überschritten sowie festgesetzte Grünflächen überbaut. Damit wurde ein Planerfordernis für die Stadt Schirgiswalde festgestellt.



**Abb. 1** Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen

Landkreis Bautzen

Stadt Schirgiswalde, Gemarkung Schirgiswalde

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatlichen Vermessungsamtes.

Der Geltungsbereich umfasst 1,6 ha und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flst. 299/12

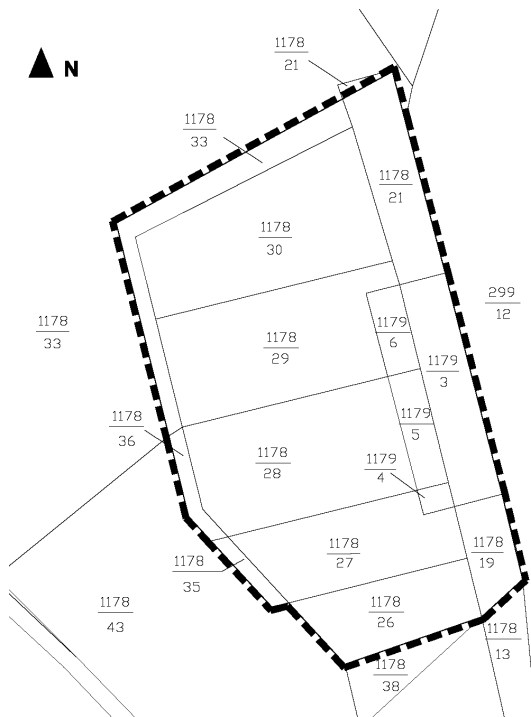
im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flst. 1178/13 und 1178/38

- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Flst. 1178/43 sowie die gedachte Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze des Flst. 1178/36 in nördlicher Richtung
- im Norden durch die Leitungsachse der 110 kV Hochspannungsfreileitung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schirgiswalde:

1178 / 19	1179 / 3	1178 / 21 tw.
1178 / 26	1179 / 4	1178 / 33 tw.
1178 / 27	1179 / 5	
1178 / 28	1179 / 6	
1178 / 29		
1178 / 30		
1178 / 35		
1178 / 36		

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.



**Abb. 2** Übersichtplan Flurkarte, maßstabslos

## 2.2 Beschreibung

### *städtebaulich-feiräumlich*

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes der Stadt Schirgiswalde, welches am Hangfuß des Lärchenberges in unmittelbarer Bahnnähe errichtet wurde. Die Bebauung des Berganges führte zu Terrassierungen und zur Ausbildung markanter Böschungsbereiche, die das Erscheinungsbild des Standortes nachhaltig prägen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Einschnitt in den Hangbereich des Lärchenberges dar, so dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vor allem durch Aufsicht geprägt sind.

In nördlicher Richtung wird der Standort vom Verlauf einer Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Osten bildet ein Gehölzstreifen, als einziges Großgrün, die Abgrenzung zum Gelände der Bahn.

Drei Gewerbegrundstücke sind bebaut. Eines davon steht derzeit leer. Eine Umnutzung ist in Planung. Die beiden anderen werden durch eine Spedition sowie durch einen Betrieb des Bauhandwerks genutzt.

Die Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke infolge der topographischen Gegebenheiten führte zu einer fast vollständigen Versiegelung der nutzbaren Flächenanteile, während die Böschungen die einzigen unversiegelten Bereiche blieben.

Die derzeit noch ungenutzten Gewerbeflächen liegen brach und werden teilweise für temporäre Lagerzwecke genutzt. Sie weisen unterschiedliche Sukzessionsstadien auf.

#### *Verkehr*

Das Plangebiet wird über die Straße am Unteren Lärchenbergweg öffentlich erschlossen. Der 6m breite Straßenraum verfügt über einen einseitigen Fußweg, welcher entlang der Gewerbegrundstücke verläuft.

Die Straße endet nördlich des Plangebietes mit einer Wendeanlage.

#### *Medientechnische Erschließung*

Der Standort ist medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden im bzw. entlang des öffentlichen Straßenraumes des Unteren Lärchenbergweges verlegt. Die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und wird der zentralen Kläranlage des AZV Obere Spree in Rodewitz zugeführt.

#### *Baugrundverhältnisse*

Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet werden – sieht man von den durch die vorhandene Bebauung anthropogen veränderten und versiegelten Bereichen sowie der Bodenbildung ab – durch etwa 0,5 bis 2m mächtigen Gehängelehm (schwach feinsandiger Schluff, an der Basis z.T. steinig) über darunter anstehendem Zweiglimmergranodiorit („Anatexit“) geprägt, wobei das zumeist feinkörnige Festgestein in seinen oberen 1 bis 2m zu einem schwach schluffigen, grusigen Gesteinsschutt verwittert ist.

Der Gehängelehm ist für kleine bis mittlere Belastungen als Baugrund geeignet. Setzungen können wegen des inhomogenen Aufbaus (sandige, an der Basis steinige Einlagerungen) ungleichmäßig verlaufen. Frostveränderlichkeit liegt vor.

Das Festgestein weist einschließlich seiner Verwitterungszone eine gute Tragfähigkeit auf. Sofern im Rahmen von Baugrundgutachten Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem LfUG gem §4 Lagerstätten-gesetz zu beachten

Im Plangebiet sind keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten durchgeführt worden, ebenso keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Für das Gebiet gelten keine Bergbauberechtigungen und existieren keine Betriebe zur Aufsuchung, Gewinnung und Aufbereitung von Bodenschätzen nach BBergG.

### **3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 01.01.2004 (SächsGVBl. S.915), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 30.05.2002 vor, deren Vorgaben und Grundsätze bei der Planung zu berücksichtigen sind.

### *Flächennutzungsplan*

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schirgiswalde weist das Plangebiet in seiner Gesamtheit als gewerbliche Baufläche aus.

### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schirgiswalde sieht in seinem Maßnahmeneteil Eingrünungsmaßnahmen des Baugebietes zur Ausbildung eines Ortsrandes vor.



**Abb. 3** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

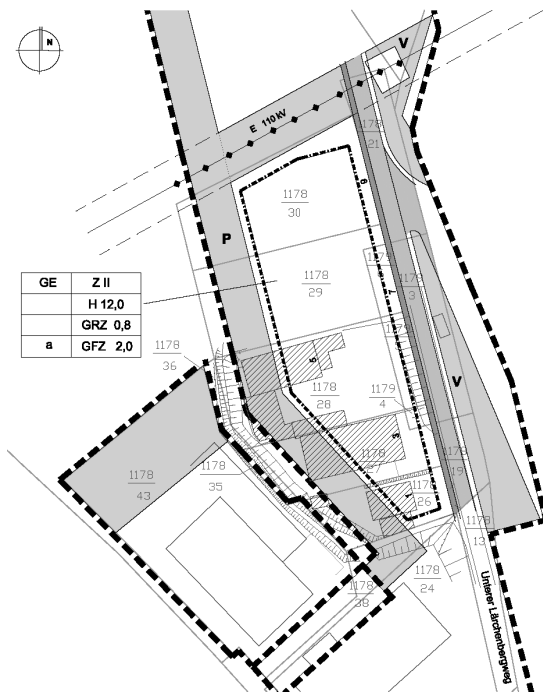


**Abb. 4** Auszug aus dem Maßnahmenplan des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Schirgiswalde

### *Bebauungsplan*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ und schließt an den B-Plan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ unmittelbar an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ wird in den Teilen aufgehoben, der durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überdeckt wird.



**Abb. 4** Auszug aus dem B-Plan Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ und dem B-Plan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“

#### Schutzverordnungen

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", dessen Geltungsbereich unmittelbar angrenzt.

## 4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

- Schaffung von Baurecht in Übereinstimmung mit den vorhandenen baulichen Anlagen
- Aufzeigen der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Beurteilung dieser und Ausweisung ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft
- Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für den Vollzug weiterer Maßnahmen

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr.9 beinhaltet im Vergleich zum B-Plan Nr.1 eine Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung um ca. 20m. Damit wird planungsrechtlich zum einen die bisher unbeplante, jedoch genutzte Zwischenzone zum B-Plan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ geschlossen. Zum anderen ist die Erweiterung erforderlich, um die rechtswidrig in westlicher Richtung vorgerückte Bebauung planungsrechtlich einzubinden und gleichzeitig eine grünplanerische Ortrandrandausbildung zu ermöglichen.

Für letztere ist die Inanspruchnahme eines schmalen Streifens landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich.

Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen werden die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an den bisher gültigen B-Plan Nr.1 Gewerbegebiet am Bahnhof angeglichen. Lediglich die Baufenster werden dem Gebäudebestand entsprechend erweitert.

### *Grünplanung*

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich auf Grund der baulichen Vorprägung des Plangebietes nicht am Standort realisieren, so dass eine gemeindeeigene Fläche im LSG „Oberlausitzer Bergland“ dafür vorgesehen wird.

### *Verkehr*

Das gegenwärtig vorhandene Arbeitskräfteaufkommen am Standort verursacht einen Parkraumbedarf, welcher durch die Gewerbetreibenden auf den eigenen Grundstücken gegenwärtig nicht realisiert werden kann. Aus diesem Grund soll öffentlicher Parkraum bevorzugt in Bedarfsnähe geschaffen werden. Die Ausweisung der Stellflächen erfolgt entlang der Erschließungsstraße in Längsaufstellung, um die angrenzende Gehölzfläche längs des Bahngeländes nicht bzw. nur geringfügig zu beeinträchtigen.

Zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Bahntrasse wies der Bebauungsplan Nr.1 eine entsprechende Verkehrsfläche aus. Auf Grund des fehlenden Bedarfs wird der Bereich überplant und entsprechend dem derzeitigen Bestand als Grünfläche festgesetzt.

### *Ver- und Entsorgung*

Das Gewerbegebiet ist abwassertechnisch vollständig erschlossen jedoch nur zu ca. 50% bebaut. Die vorhandenen Abwasserkanäle sind aus diesem Grund mindergenutzt.

Durch die Planung ergibt sich gegenüber dem genehmigten Ver- und Entsorgungskonzept eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 1.000m<sup>2</sup>.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung (Anpassung der Infrastruktur an die veränderten Bedingungen), der anhaltenden regionalen Wirtschaftsschwäche sowie der begrenzten kommunalen Finanzausstattung wäre eine Erweiterung des Abwassernetzes bzw. Neubaumaßnahmen (Rückhaltung) verursacht durch die rechnerische Mehrmenge wirtschaftlich nicht vertretbar. Der RW-Kanal ist aufgrund seiner derzeitigen Mindernutzung in der Lage die zusätzliche Einleitmenge aufzunehmen.

Sollten künftig die brachliegenden Flächen des Gewerbegebietes jenseits der 110kV Leitung in Anspruch genommen werden, ergibt sich die Notwendigkeit eines erneuten Planverfahrens, u.a. resultierend aus der Nichtübereinstimmung der Lage der gebauten Verkehrsanlagen mit den diesbezüglichen Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes für diesen Bereich. Die angesprochene Abwasserproblematik ist in diesem Verfahren zu klären. Die Stadt Schirgiswalde trifft dazu eine entsprechende Vereinbarung mit dem Kanalbetreiber.

Die Wiederverwendung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wird planungsrechtlich angeregt.

## **6. Umweltbericht**

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der folgende Umweltbericht stellt die ermittelten wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung dar. Den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung bildet im wesentlichen der Geltungsbereich des B-Planes, mit einem Umgriff von ca. 100 m über die Grenze hinaus.

### **6.1 Beschreibung der Festsetzungen**

#### **6.1.1 Angaben zum Standort**

Lage, Größe und Abgrenzung des Standortes sind dem Punkt 2 der Begründung zu entnehmen.



### **6.1.2 Art des Vorhabens**

Der Bebauungsplan Nr.9 überplant einen Teilbereich des bisher rechtgültigen Bebauungsplanes Nr.1. Zur Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen werden die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an den bisher gültigen B-Plan Nr.1 Gewerbegebiet am Bahnhof angeglichen. Lediglich die Baufenster werden um ca. 20m in westlicher Richtung erweitert. Infolgedessen verschiebt sich die für die Ortsrandausbildung erforderliche Grünfläche ebenfalls westwärts unter Inanspruchnahme eines schmalen Bereiches landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Zur Deckung von Parkraumbedarf werden öffentliche Stellflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist in einem großen Teilbereich bebaut. Die erforderlichen Verkehrsanlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes. Der Standort ist medien- und verkehrstechnische erschlossen.

### **6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Angaben zum Umfang des Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund und Boden sind der Flächenbilanz unter Punkt 8 der Begründung zu entnehmen.

Unter Beachtung des nach den Festsetzungen möglichen Überbauungsgrades ergibt sich innerhalb des Baugebiets bei Durchführung des Vorhabens ein Anteil von baulichen Anlagen, d.h. bebauten und weitgehend versiegelten Flächen von ca.11.000 m<sup>2</sup>.

### **6.1.4 Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen**

Der Nutzungsrahmen des Plangebietes ergibt sich aus § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen ihrer allgemeinen Zweckbestimmung nach vorwiegend der Unterbringung von „nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben“. Allgemein zulässig sind „Gewerbebetriebe aller Art“. In diesem Begriff ist ein sehr breites Spektrum möglicher zulässiger Betriebe zusammengefasst. Im Grundsatz sind somit alle unter den Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe einschl. Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerblicher Garagenanlagen u.ä. im Gebiet möglich.

Dem Sinn und Inhalt nach soll im Gewerbegebiet jedoch in erster Linie das Klein- und Mittelgewerbe seinen Standort haben.

Weiterhin sind in den als GE festgesetzten Gebieten allgemein zulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für Vergnügungsstätten sowie für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen.

Wohnungen sind im Baugebiet nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Form von Bereitschaftswohnungen oder Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben erforderlich sind.

Die GRZ ist im Gebiet einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Sie gibt den Flächenanteil am Baugrundstück an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden (d.h. bebaut oder versiegelt werden) darf (hier 80%). Dies bedeutet, dass ein unbebauter und unversiegelter Anteil der Grundstücksfläche von 20 % einzuhalten ist. Dieser ist entsprechend bauordnungsrechtlicher Festsetzungen grünordnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Festgesetzt sind im Bebauungsplan weiterhin die öffentlichen und privaten Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestimmter Landschaftsbereiche insbesondere Maßnahmen zur Erhaltung und Neuanlage von Anpflanzungen.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Festsetzungen sind Punkt 5 und 7 der Begründung zu entnehmen.

Den Wortlaut der Festsetzungen enthalten die Planzeichnung (Bebauungsplan Teil A) sowie der Entwurf der Satzungsbestimmungen (Bebauungsplan Teil B).

## **6.2 Betrachtete Planungsalternativen**

Wie unter Pkt.3 dargestellt besteht das Planungsziel in der Anpassung des Planungsrechts an die widerrechtlich eingetretene Überbauung der Gewerbegrundstücke. Unter diesem Aspekt ergeben sich keine alternativen Lösungsmöglichkeiten.

## **6.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr.7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus der Charakteristik des Baugebietes gem. BauNVO und dessen Verknüpfung mit der gegenwärtigen Standortsituation (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung) Für jedes Schutzgut findet, soweit zutreffend, die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen
- Bewertung

Grundlage der Bewertung ist der Vergleich:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. überplanter Bereich | mit der voraussichtlichen Entwicklung bei Umsetzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 „Gewerbegebiet am Bahnhof“ |
| 2. unplanter Bereich   | mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebiets bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)  |

Für die Schutzgüter werden folgende Bewertungskategorien verwendet:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| umweltverträglich       | Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.  |
| erhebliche Auswirkungen | Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. |
| nicht umweltverträglich | Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten z.B. infolge von Grenzwert- /Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.     |

Die Darstellung erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

### **6.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Schutzgebiete**

#### Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die im Gebiet vorhandenen bebauten Flächen sind aufgrund ihrer Bebauungsdichte und des hohen Versiegelungsgrades hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere als sehr geringwertig einzuschätzen.

Der nordwestliche Randbereich des Plangebiets wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen, deren Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ebenfalls als unterdurchschnittlich zu bewerten ist.

Die an der östlichen Gebietsgrenze befindliche Gehölzfläche am Bahndamm stellt einen wichtigen Baustein im Biotopverbund dar. Die Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere kann als potentiell hoch eingeschätzt werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ an.

Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind insbesondere durch die Emissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe (Lärm, Staub, Luftschadstoffe) vorhanden.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Errichtung von Stellflächen entlang der Erschließungsstraße kann zu Beschädigungen und Gefährdungen von Vegetationselementen der Gehölzfläche am Bahndamm während der Bauausführung führen sowie zu temporärer Flächeninanspruchnahme und Beseitigung natürlich gewachsener Boden- und Vegetationsstrukturen durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätze. Die Frequentierung der Stellplätze wird den schützenswerten Lebensraum für Tiere einer zunehmenden Störung aussetzen.

Durch die Festsetzung größerer überbaubarer Flächenanteile im Gewerbegebiet sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, da ein Großteil der Flächen bereits rechtswidrig überbaut wurde.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die planungsrechtliche Festsetzung des B-Planes Nr.1 zur Inanspruchnahme eines Teilbereichs der Gehölzfläche am Bahndamm zu Anbindung der Gewerbeflächen an die Bahn bestehen bleiben. Des weiteren könnte eine Ortsrandbegrünung aufgrund der rechtswidrigen Überbauung der ausgewiesenen Grünflächen nicht umgesetzt werden.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Durch die Ausweisung einer Grünzone am Ortsrand soll eine Pufferzone zwischen der Siedlung und den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Sinne linearer Vernetzungsstrukturen für einen Biotopverbund geschaffen werden. Dabei soll durch die Verwendung einheimischer Gehölzarten Lebensraum für einheimische Tierarten entstehen, dabei vorrangig von Arten in Siedlungsrandlage weniger der freien Landschaft.

Der Bbauungsplan verzichtet zugunsten der Geschlossenheit des Gehölzstreifens am Bahndamm auf die Ausweisung einer Verkehrsanbindung an die Bahn und setzt für den Bereich ein Erhaltungsgebot fest.

#### Bewertung

Aufgrund dem begrenzten Umfang der Beeinträchtigungen wird die Planung als umweltverträglich eingestuft.

### **6.3.2 Schutzgut Mensch**

#### Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet selbst sowie das angrenzende Gewerbegebiet wird ausschließlich von gewerblicher Nutzung geprägt. Nutzungen mit Schutzanspruch sind in diesem Bereich nicht vorhanden, Immissionskonflikte gegenwärtig nicht bekannt.

Von dem Gewerbegebiet in seiner Gesamtheit gehen Vorbelastungen, wie Verkehrs- und Gewerbelärm, Staub und Luftschadstoffe, für schützenswürdige Nutzungen aus. Dabei han-

delt es um Wohn- und Erholungsnutzung entlang des Lärchenbergweges sowie um Wohnnutzung östlich der Bahntrasse.

*Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Verschiebung überbaubarer Flächenanteile um ca. 20m in westlicher Richtung wird keine zusätzlichen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen haben, da die gebäudehohen Abböschungen in dieser Richtung der freien Schallausbreitung entgegen wirken. Auf Grund der geringen Erweiterungsfläche ist keine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe möglich. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolgedessen ebenfalls nicht zu erwarten.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei weiterhin ausbleibender Planung würde sich gegenüber dem heutigen Zustand kein erheblicher Unterschied ergeben, da die gewerbliche Nutzung der Flächen bereits überwiegend vollzogen wurde.

*Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen*

Maßnahmen der genannten Art sind nicht vorgesehen.

*Bewertung*

Aufgrund der Geringfügigkeit der von der Planung ausgehenden Beeinträchtigungen wird die Planung als umweltverträglich bewertet.

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

*Derzeitiger Zustand / Vorbelastung*

Durch die rechtsgültigen Festsetzungen des bisher gültigen Bbauungsplanes ist ein erheblicher Teil des Plangebietes vollständig versiegelbar (Verkehrsflächen, Gewerbeflächen 80% überbaubar). Die natürlichen Bodenfunktionen sind lediglich noch in den vegetationsbedeckten Bereichen vorhanden (Gehölzfläche an der Bahn, nicht überbaubarer Flächenanteil der Gewerbegrundstücke – überwiegend auf Böschungsbereiche beschränkt).

*Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Umsetzung der Planung wird zu einer weiteren Versiegelung im Umfang von etwa 1.000m<sup>2</sup> führen.

*Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei weiterhin ausbleibender Planung würde sich gegenüber dem heutigen Zustand kein erheblicher Unterschied ergeben, da ein Teil der zusätzlichen Versiegelung bereits in Form der rechtswidrig errichteten Bebauung vorhanden ist.

*Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen*

Im Bbauungsplan wird als Minderungsmaßnahme die Herstellung begrenzt versickerungsfähigen Oberfläche im Bereich der Stellplätze festgesetzt.

*Bewertung*

Aufgrund dem begrenzten Umfang der Beeinträchtigungen sowie unter Würdigung des Sachstands bei Nichtdurchführung des Verfahrens wird die Planung hinsichtlich des Schutzgutes Boden als umweltverträglich eingestuft.

### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

*Derzeitiger Zustand / Vorbelastung*

Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist

auf Grund des hohen Überbauungsgrades der Gewerbegrundstücke (Grundflächenzahl 0,8) gering.

Hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also der Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen in das Grundwasser, ist der größte Teil des Plangebietes als relativ geschützt einzustufen. Grund dafür sind Grundwasservorkommen im Kompaktgestein (Granodiorit) mit bindigen Deckschichten >2-5m.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes nimmt die Gehängelehmmächtigkeit deutlich ab (< 2m) und das Kluffgrundwasser ist wegen der hier nur noch geringmächtigen bindigen Bedeckung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von ca.1000m<sup>2</sup> wird sich die Grundwasserneubildungsrate weiter reduzieren.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde gegenüber dem heutigen Zustand keinen erheblichen Unterschied ergeben, da die mit dem B-Plan rechtlich zu sanktionierende Bebauung bereits vorhanden und damit als Versiegelung wirksam wird.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt enthält der Bebauungsplan die Festsetzung einer begrenzt versickerungsfähigen Oberfläche im Bereich der Stellplätze.

#### Bewertung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung sowie unter Würdigung des Sachstands bei Nichtdurchführung des Verfahrens ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

### **6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential**

#### Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Vom nahen Lärchenbergweg, der als touristische Wegführung dient, ist das Plangebiet vor allem durch Aufsicht im Landschaftsraum wirksam. Vor dem Hintergrund der historischen Stadtsilhouette fallen insbesondere der hohe Überbauungsgrad, die geringe Durchgrünung der Bauflächen, die hellen Gebäude- und Dachflächen sowie die fehlende Ortsrandbegrünung als gestalterische und grünordnerische Defizite auf. Markant tritt die Trasse der Hochspannungsfreileitung in Erscheinung, die den Berghang von West nach Ost quert.

#### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die rechtswidrige Überbauung der ursprünglich geplanten Ortsrandbegrünung wird durch die Neuausweisung adäquater Flächen ausgeglichen.

Die Verschiebung der Baugrenzen um ca.20m in westlicher Richtung führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Bebauung verbleibt im Geländeeinschnitt und tritt nicht über die Hangkanten hinaus. Dazu dient die festgesetzte Höhenbegrenzung.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen. Damit kann die Errichtung von Höhendominanten, die keine Gebäude sind, das Landschaftsbild beeinträchtigen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Ausbildung einer Ortsrandbegrünung weiterhin nicht gegeben und damit keine grünplanerische Einbindung der Baumassen in den Landschaftsraum.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Zur Erhöhung des Großgrünanteils im Plangebiet werden Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung der Bauflächen festgesetzt sowie Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper (Farbigkeit, Materialwahl) getroffen.

Bewertung

Die Planung wird unter Vorbehalt der Höhenregelung baulicher Anlagen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential haben.

### **6.3.6 Schutzgut Luft und Klima**

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Vom unversiegelten Teil des Plangebietes dürften nur noch in geringem Maß klimatische Ausgleichswirkungen für angrenzende bebaute Flächen ausgehen.

Die Luft in der Umgebung des Plangebietes kann als gering belastet angesehen werden. (Stadtrandlage, immissionsseitige Auswirkungen Kfz-Verkehr gering)

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der geringen betroffenen Flächengrößen (ca.1.000m<sup>2</sup>) sind keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas sowie Veränderungen der Luftqualität zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde gegenüber dem heutigen Zustand keinen erheblichen Unterschied ergeben, da die mit dem B-Plan rechtlich zu sanktionierende Bebauung bereits vorhanden ist und damit auch die entsprechenden Auswirkungen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Mindestbegrünungsmaßnahmen der gewerblichen Grundstücke festgesetzt, des weiteren Flächen zur Ortsrandbegrünung, die zur Minderung der geringfügigen lokalklimatischen Veränderungen beitragen können sowie der Staub- und Schadstoffbindung dienen.

Bewertung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung ist die Planung als umweltverträglich einzustufen.

### **6.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Objekte im Sinne des Denkmalschutzes (Bau-, Boden- oder Gartendenkmäler) sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht bekannt. Hinsichtlich einer etwaigen Beeinträchtigung schützenswerter Kulturgüter sind damit keine Anhaltspunkte gegeben.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

### Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ist die Planung als umweltverträglich zu bezeichnen.

## **6.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Sie kommt für die Belange nach §1a Abs.(6) Nr.7a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>
<b>Mensch (Lärm)</b>	<i>Umweltverträglich</i> Vorhaben führt zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Umweltverträglich Beeinträchtigungen sind begrenzt
<b>Boden</b>	<i>Umweltverträglich</i> Zunahme der Versiegelung in geringem Maß
<b>Wasser</b>	<i>Umweltverträglich</i> Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
<b>Luft</b>	<i>Umweltverträglich</i> Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten
<b>Klima</b>	<i>Umweltverträglich</i> Geringfügige Beeinträchtigung des Lokalklimas
<b>Landschaft</b>	<i>Umweltverträglich</i> Planung wird unter Vorbehalt der Höhenregelung baulicher Anlagen keine erheblichen Auswirkungen haben
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<i>Umweltverträglich</i> Keine feststellbare Beeinträchtigung

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Planungen. Ihnen sind die bauleitplanerischen Abwägungen aller anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

## **7 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Baugebiet wird die Kategorie Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt.

Von den im **GE** zulässigen Ausnahmen gemäß §8 Abs.3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche , soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Angesichts der wirtschaftlichen Lage möchte die Stadt davon Gebrauch machen die ausgewiesenen und inzwischen erschlossenen gewerblichen Bauflächen für eine arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen im innerörtlichen Bereich errichtet werden. Die dezentrale Lage des Plangebietes ist für Nutzungen dieser Art städtebaulich ungeeignet und würde zudem die Funktionen der Innenstadt schwächen. Vor dem Hintergrund baulichen Leerstandes im Stadtkern ist dieser Belang von besonderer Bedeutung.

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Branchen nicht zulässig sein.

Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist nur gewährleistet, wenn Angebote des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs zu Fuß erreichbar sind. Der Stärkung der Innenstadt kommt hierbei aus städtebaulichen Gründen eine besondere Bedeutung zu.

Unter Berücksichtigung der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Behandlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in der Landes- und Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 3. Dezember 1996 ist von folgenden innenstadtrelevanten Branchen für Schirgiswalde auszugehen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieprodukte
- Textilien, Gardinen
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spiel- und Sportwaren
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel, Computer
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Geschosse sowie der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 werden übernommen.

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen gekennzeichnet.

#### **7.1.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

#### **7.1.4 Flächen für Stellplätze**

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gem. SächsBO auf den Baugrundstücken selbst zu errichten.

Zusätzlich werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dienen dem öffentlichen ruhenden Verkehr.



### **7.1.5 Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs.1 BauGB)**

Die ausgewiesenen Grünstrukturen übernehmen wichtige Funktionen hinsichtlich der Gliederung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche sowie der Vernetzung von Biotopstrukturen.

Das Plangebiet wird in westlicher Richtung von Grünflächen zur Ortsrandausbildung begrenzt. Sie sollen das Baugebiet in den Landschaftsraum einbinden und die Übergänge zum Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ mildern. Die Festsetzung von Pflanzgeboten in diesem Bereich dient einer standortgerechten Begrünung.

Die vorhandenen Gehölzflächen am östlichen Plangebietsrand werden als Erhaltungsgebot festgesetzt. Die ursprünglich ausgewiesene Verkehrsfläche zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Bahn wird zugunsten der Geschlossenheit des Grünbereiches aufgehoben.

Die Grünfläche entlang der 110kV-Freileitung dient in Hinblick auf die vollständige Bebauung des Gewerbegebietes der gebietsinternen Gliederung und Auflockerung des Baugebietes.

Die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist aufgrund der Vorprägung des Plangebiets am Standort nicht möglich. Geplant ist, auch in Hinblick auf die touristische Bedeutung von Schirgiswalde, eine Erweiterung des Stadtparks.

Der Stadtpark von Schirgiswalde befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kulturdenkmal ehemalige Papiermühle (Heimatmuseum Hauptstraße 11a) und gehört geschichtlich gesehen zu diesem Objekt, da sich auf dem Territorium ursprünglich der Mühlgraben befand. Nach der Verfüllung in den 1950iger Jahren wurde der kleine Park angelegt. Die Wegeführungen sowie Terrassen sind in ihrer Struktur noch original aus der Bauzeit erhalten. Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft gegenwärtig die Unterschutzstellung der Anlage.

Die Stadt Schirgiswalde plant die Rekonstruktion und Wiederaufwertung der Anlage im Rahmen eines grünplanerischen Gesamtkonzeptes, welches durch ein Landschaftsarchitekturbüro fachplanerisch erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden (u.a. Untere Denkmalschutzbehörde) abgestimmt wird. In diesem Zusammenhang soll eine Erweiterung der Erholungsnutzung durch die Einbeziehung der südlich an den Park angrenzenden Fläche im Sinne der Entwicklung eines naturnahen Auenbereiches erfolgen. Die Ausgleichfläche stellt ein Bindeglied zu dem Naherholungsbereich Gondelteich dar.

Bei Gestaltung der neu zu erweiternden Stadtparkfläche ist besonders darauf zu achten, dass diese den derzeit noch natürlichen im Spreetal vorhandenen Biotopstrukturen angepasst wird. Dies betrifft vor allem die Gehölzartenzusammensetzung und das Verhältnis Baumbestand/-Wiesenfläche in der Aue. Dies ist notwendig, um den Landschaftscharakter im Spreetal zu erhalten.

Die Ausgleichsmaßnahme liegt im nach Maßgabe des § 100 Abs. 3 SächsWG geltenden Überschwemmungsgebiet der Spree und sollte deshalb hinsichtlich damit verbundener Gehölzpflanzungen im Rahmen der weiteren Planungen mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abgestimmt werden.

### **7.1.6 Immissionsschutz**

Das Planvorhaben bewirkt aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der bestehenden rechtlichen Festsetzungen des B-Planes Nr.1.

Durch die Verschiebung der bebaubaren Flächenanteile in westlicher Richtung um ca. 20m sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu erwarten. Die gebäudehohen Abböschungen in dieser Richtung dürften als Gegebenheiten wirken, die freie Schallausbreitungen behindern.

Im Bereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung (110kV) sind Bau- und Nutzungseinschränkungen u.a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verordnung über elektromagnetische Felder – BImSchV) zu berücksichtigen. Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen.

### **7.1.7 Schutzfläche**

Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Schutzfläche sind Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung, Bebaubarkeit und Begrünung zu erwarten, die sich aus dem Sicherheitsbereich der 110kV - Freileitung ergeben.

Die Errichtung von Gebäuden sowie Grundstücksnutzungen, die nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind ausgeschlossen. Gesonderte Standortzustimmungen sind beim Betreiber der Leitung einzuholen.

### **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Einfriedungen, Werbung, Gestaltung der unbebauten Flächen). Die Regelungen sollen dem Landschaftsbild Rechnung tragen sowie die Belange der angrenzenden Bahnanlagen berücksichtigen.

Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt aus Gründen der topographisch bedingten Fern- und Aufsicht auf das Plangebiet glänzende und reflektierende Materialien aus.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen des Bauordnungsrechts haben das Ziel die Baufläche durch eine angemessene Mindestdurchgrünung in den Landschaftsraum einzubinden.

## **8 Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

<b>Größe Plangebiet</b>	<b>15.975 m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	11.674m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.173m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	520m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.608m <sup>2</sup>

**9 naturschutzfachliche Bilanz**

Biotopbewertung - Bestand im Plangebiet (gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung	Biototyp/ Biotopwertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
Bebaute und wasserundurchlässig versiegelte Flächen	A 0 / 0,0	6.389	0
Straßenverkehrsfläche		1.830	
Begrünte Flächen, gebäudenah	A2 / 0,2	2.875	575
Ortsrandbegrünung, Gehölzfläche, naturnahe Artenzusammensetzung	A8 / 0,8	3.142	2.514
Gehölzstreifen entlang Bahngelände	A8 / 0,8	850	680
Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	A3 / 0,3	889	267

<b>Summe Bestand</b>		15.975	4.036
----------------------	--	--------	-------

Eingriffsbilanz (gem. § 2 NatSchAVO)

Beschreibung	Biototyp/ Biotopwertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Biotopwert
Geplanter überbaubarer, d.h. versiegelter Flächenanteil	A0 / 0,0	9.339	0
Straßenverkehrsfläche		1.830	
Öffentliche Parkstellfläche	A1 / 0,1	520	52
Begrünte Flächen, gebäudenah	A2 / 0,2	2.335	467
Ortsrandbegrünung, Gehölzfläche, naturnahe Artenzusammensetzung	A8 / 0,8	1.696	1.357
Gehölzstreifen entlang Bahngelände	A8 / 0,8	912	730
<b>Summe</b>			<b>2.606</b>

<b>Eingriffsbilanz</b>			<b>- 1.430</b>
------------------------	--	--	----------------

Ausgleichsbilanz (gem. § 2 NatSchAVO)

<b>Beschreibung</b>	<b>Wertzahl Differenz</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichswert</b>
Erweiterung des Stadtparks im Sinne der Entwicklung eines naturnahen Auebereiches mit Auwaldgehölzen	A8 B1, B3 / 0,5	3.000	1.500
<b>Ausgleichsbilanz</b>			<b>+ 70</b>

Unter Einbeziehung der beschriebenen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der mit der Maßnahme verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in seiner Gesamtheit ausgleichbar.

## 10 Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Planes Nr.9 von

### a) Umweltbelangen

Die Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht ergibt, dass für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Wasser geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Der Umweltbericht besagt, dass ein Ausgleich möglich ist. Er wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachteilige Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere verbleiben, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Durch die Nichtregelung der Höhe baulicher Anlagen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auftreten.

In der planerischen Abwägung werden den umweltbezogenen Belangen gegenüber den anderen öffentlichen und privaten Belangen kein Vorrang eingeräumt. Die Inhalte der Planung bleiben unverändert.

### b) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.9 „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ hat in der Zeit vom 13.11.2006 – 15.12.2006 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2006 bzw. 13.11.2006 um eine Stellungnahme gebeten.

Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits frühzeitig um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Es gingen Anregungen zu den Themen Bodendenkmale, Umweltbelange sowie Stadtökologie ein. Schwerpunkt bildeten die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft. Desweiteren wurden die Belange der Niederschlagswasserentsorgung behandelt. Den Hinweisen zur Problematik Lärmimmission wurde teilweise entsprochen.

Es fand eine Abwägung aller Anregungen untereinander und gegeneinander statt. Die meisten konnten berücksichtigt werden.

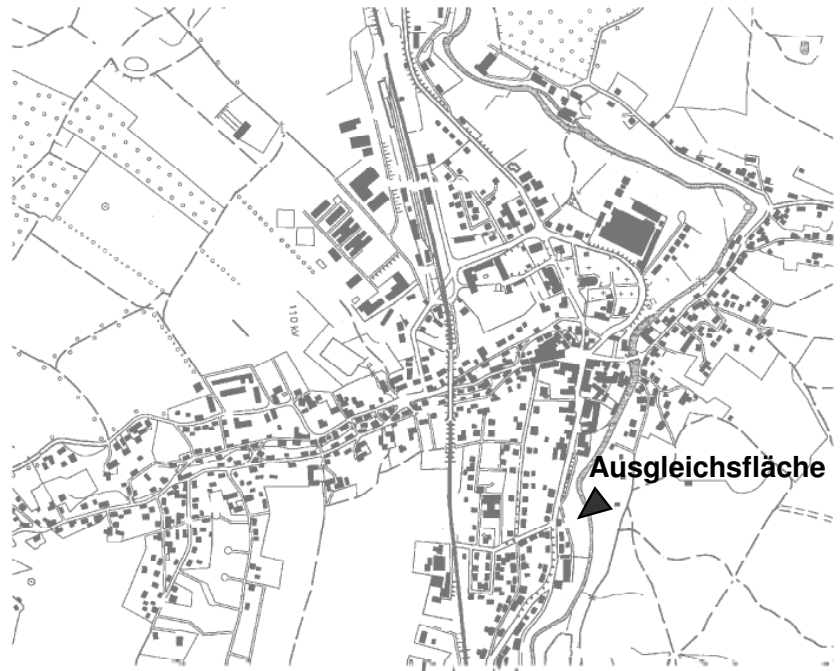
Einige Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern greifen als gesetzliche Grundlage unmittelbar oder konnten aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht festgesetzt werden.

### **Angabe der Gründe, warum der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

Andere Standorte zur Realisierung des Vorhaben kamen nicht in Betracht. Für eine Abwägung fehlte somit die Grundlage.

**Anlage: Ausgleichsfläche**

**Abb. 4** Übersichtskarte



**Abb. 5** Flurkarte

