



**Bebauungsplan
„Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“
in Schirgiswalde**

Begründungen



Teil I **Begründung zum Bebauungsplan**

Teil II **Begründung zum Grünordnungsplan**

Teil I - Begründung

zum Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ nach § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlaß und Ziel der Planung	3
2. Geltendes Recht im Bebauungsplangebiet	3
3. Bestand	3
3.1 Lage des Gebietes und Größe des Bebauungsplanes	3
3.2 Topographie	4
3.3 Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“	4
4. Städtebauliche Strukturen	4
5. Erschließung	4
5.1 Verkehrserschließung	4
5.2 Ver- und Entsorgung	4
6. Umweltbelange	4
6.1 Altlasten	4
6.2 Erdmassenausgleich	4
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
7.4 Private Stellplätze	5
7.5 Grünordnung	6
7.6 Gestalterische Festsetzungen	6
8. Hinweise zum Bebauungsplan	6
9. Realisierung des Baugebietes	6
10. Flächenbilanz	6

1. Anlaß und Ziel der Planung

1992/93 hat sich die Firma Fensterbau Rösler im „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ in Schirgiswalde niedergelassen. Die Anzahl der Mitarbeiter erhöhte sich von 1 bis heute auf 85.

Für eine weitere Vergrößerung des Unternehmens reicht das bisher genutzte Grundstück nicht mehr aus. Die komplette Verlagerung des Unternehmens ist jedoch aus finanziellen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Deshalb plant die Firma Fensterbau Rösler eine Erweiterung des Betriebes nach Nordosten. Die dafür in Betracht kommende Fläche ist gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und im Eigentum der Kirche. Es besteht Verkaufsbereitschaft.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist ein Ausgliederungsverfahren erforderlich. Auch hier haben bereits erste Gespräche mit den zuständigen Fachämtern und Behörden stattgefunden. Es wurde Zustimmung zur Erweiterung signalisiert.

Die Erschließung wird über die vorhandenen Anlagen der Firma Fensterbau Rösler abgesichert. Es müssen keine weiteren Anlagen errichtet werden. Um eine Verbindung zu bereits bestehenden Gebäuden zu ermöglichen, ist eine Einbeziehung eines Teilbereiches des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Am Bahnhof“, dessen Festsetzungen für diesen Bereich mit dem Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ außer Kraft gesetzt werden sollen, erforderlich.

Auf dem Grundstück soll eine Produktionshalle in Größe von 30 m x 54 m errichtet werden. Die Randbereiche sind für Verkehrsanlagen sowie Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ziel der Planung ist es, der Firma Fensterbau Rösler die Erweiterung ihrer Produktionsmöglichkeiten und damit auch die Sicherung der bestehenden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen, jedoch unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes unmittelbar am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Dies bedeutet, daß die Erweiterung des Betriebes so gestaltet werden muß, daß sie sich ins Landschafts- und Ortsbild einfügt, beim Blick vom Lärchenberg nicht als störend empfunden und durch grünordnerische Maßnahmen eine Abschirmung zur freien Landschaft hin und ein Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft geschaffen wird.

2. Geltendes Recht im Bebauungsplangebiet

Der größte Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ und befindet sich im Außenbereich. Für diesen Bereich wird zur Zeit der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde im Parallelverfahren geändert.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (ca. 820 m²) hat der genehmigte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ Gültigkeit. Auf einem Teil dieser Fläche (ca. 550 m²) ist ein Pflanzgebot ausgewiesen, das durch die Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler nun nicht mehr realisiert werden kann. Ein Ersatz dazu wird im nun vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

3. Bestand

3.1 Lage des Gebietes und Größe des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Schirgiswalde. Diese gehört zum Städteverbund Kirchschau - Schirgiswalde - Sohland - Wilthen in der Planungsregion Oberlausitz/Niederschlesien. Dieser Städteverbund ist im Landesentwicklungsplan Sachsen als Unterzentrum ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 1178/34 sowie Teile der Flurstücke 1178/18 und 1178/24 der Gemarkung Schirgiswalde und grenzt im Nordosten an das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“. Im Südosten wird ein Teil des „Gewerbegebietes Am Bahnhof“ in die nun vorliegende Planung einbezogen, um die beiden Plangebiete sinnvoll miteinander zu verbinden. Die südwestliche Grenze des Gebietes bildet der Lärchenbergweg. Im Nordwesten schließt ein Acker und das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ an das Gebiet an.

Die Gesamtfläche beträgt 7350 m². Davon liegen ca. 820 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Bahnhof“.

3.2 Topographie

Das Plangebiet wurde zum größten Teil auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen. Auf den Vegetationsbestand wird im Grünordnungsplan näher eingegangen. Das Gelände fällt hinter dem bisher von der Firma Fensterbau Rösler genutzten Grundstück ab (Böschung), steigt dann aber nach Nordwesten hin wieder gleichmäßig an.

3.3 Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“

Der Großteil des Bebauungsplangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“. Dieser Bereich soll mit einem Kreistagsbeschuß aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Entsprechende positive Vorgespräche haben dazu mit dem Landratsamt stattgefunden. Der Antrag auf die Ausgliederung wird zusammen mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan beim Landratsamt Bautzen eingereicht.

4. Städtebauliche Strukturen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung der Produktionsanlagen der Firma Fensterbau Rösler. Auf dem Betriebsgelände befinden sich heute zweigeschossige Produktions- und Sozialgebäude mit Satteldach. Diese Struktur soll auch auf die neue Halle übertragen werden. Sie wird eine Abmessung von 54 x 30 m haben und mit einem flachen Satteldach errichtet. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Jedoch darf die absolute Höhe auch im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht die der bestehenden Gebäude überschreiten.

Die Gebäuderichtung verläuft parallel zum Lärchenbergweg.

Die äußere Gestaltung wird den schon bestehenden Anlagen angepaßt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über den Lärchenbergweg und die vorhandenen Zufahrten der Firma Fensterbau Rösler erschlossen. Dabei sollen auf dem neuen Gelände eine Umfahrung des Gebäudes und Stellplätze entstehen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes müssen keine neuen Anlagen errichtet werden. Es werden die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der Firma Fensterbau Rösler genutzt. Diese sind ausreichend dimensioniert.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und auch aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Es dürften somit gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

6.2 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, den Erdaushub des Baugebietes im Plangebiet zu belassen und damit die bestehenden Höhenunterschiede durch das nach Südosten abfallende Gelände auszugleichen.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches Eingriffe in Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen des Bodens zur Gestaltung von Nutzflächen zu erwarten.

Die in das Bebauungsplangebiet einbezogenen Flächen sind momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besitzen keine besondere ökologische Bedeutung. Dies kann als Kulturlandschaft bezeichnet werden. Durch die teilweise Versiegelung im Zuge der geplanten Bebauung sind auf Dauer bleibende Nachteile der natürlichen Funktion des Bodens zu erwarten.

Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Ausweisung eines Gewerbegebietes dient, sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Deshalb wurde ein qualifizierter Grünordnungsplan mit einer Bewertung der Schutzgüter erarbeitet. Die vorgefundenen Naturgüter und die vorgesehene Bebauungsplanung werden darin erfaßt und beurteilt. Es sind im wesentlichen folgende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzgebote auf der privaten Grünfläche zur Gestaltung eines Übergangs in die Landschaft und Ortsrandgestaltung
- Baumpflanzungen
- Minimierung der Versiegelung der Verkehrs-, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Stellplätze durch wasserdurchlässige Beläge.

7. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe aller Art, außer solche mit einer Verkaufsfläche bis 200 m², die im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang mit Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder Handwerks stehen, unzulässig.

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und haben sich den gestalterischen Vorgaben und Einengungen des Planes zu fügen. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angabe der Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe beschrieben. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 9,0 m festgelegt. Die absolute Höhe der Gebäude über HN darf jedoch nicht die der vorhandenen Anlagen der Firma Fensterbau Rösler überschreiten.

Als Dachform ist Satteldach festgelegt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wurde die abweichende Bauweise festgesetzt, da ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m entstehen soll.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche anhand des Baufensters ist die vorgesehene Struktur umgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen umschlossen, um dem Investor bei der Gestaltung seiner baulichen Anlagen ein Maß an Gestaltungsfreiheit zu geben.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Gebäuderichtung definiert. Diese verläuft in Abhängigkeit vom Grundstückszuschnitt parallel zum Lärchenbergweg.

7.4 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden.

7.5 Grünordnung

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet, dessen wesentlicher Inhalt als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Auf diesen Grünordnungsplan wird verwiesen.

Trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet sollen durch entsprechende Maßnahmen die Eingriffe in Naturhaushalt (vor allem Wasserhaushalt und Bodenfunktion) und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Festsetzungen von Pflanzgebotes und das Anpflanzen von Bäumen dienen als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Klimafunktion, weiterhin der Ortsrandeingrünung, der Schaffung eines Übergangs in die Landschaft und als zusätzlicher Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Mit den grünordnerischen Festsetzungen erfolgt ebenso ein Ausgleich für den Wegfall eines Pflanzgebotes auf der Fläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Bahnhof“, die nun in die vorliegende Bebauungsplanung einbezogen wurde.

Weiterhin sind alle Flächen, die nicht für Baukörper, Zufahrten, Stellplätze, Lager- und Ausstellungsflächen benötigt werden, zu begrünen und extensiv zu pflegen.

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Zum sinnvollen Einfügen der geplanten Bebauung in die Nachbarschaft und Landschaft sind gestalterische Festsetzungen notwendig. Dabei sind unverträgliche Gestaltungselemente ausgeschlossen worden. Ziel ist es, daß sich die Gestaltung des neuen Gebäudes in die Umgebung einfügt und sich an den benachbarten baulichen Anlagen der Firma Fensterbau Rösler orientiert.

8. Hinweise zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch Hinweise ergänzt.

Dies sind die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz sowie der sparsame und vorsorgliche Umgang mit Boden. Dazu sind auch die durch das Staatliche Umweltfachamt Bautzen im Merkblatt -Altlasten/Bodenschutz- getroffenen Aussagen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden. Im Interesse der Erhaltung und dem sorgsamem Umgang mit Natur und Landschaft ist die Einhaltung dieser Punkte äußerst wichtig.

9. Realisierung des Baugebietes

Der Vollzug des Bebauungsplanes erfordert keine Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Schirgiswalde. Deshalb ist das Grundstück entsprechend dem Planungsfortschritt nach §§ 30 oder 33 BauGB bebaubar. Die Firma Fensterbau Rösler beabsichtigt, das Bauland von der Kirche zu erwerben und schnell zu bebauen.

10. Flächenbilanz

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Bebauungsplan		0,74 ha
Bestand	Acker, Grünland	0,74 ha
Planung	Nettobauland	0,74 ha.

Großenhain, den 02.12.1998, März 1999

Gefertigt: Kerstin Degenkolbe

Teil II - Begründung

zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einführung und Grundlagen	8
2. Beschreibung des Plangebietes und Nutzung	8
3. Natürliche Grundlagen	8
3.1 Landschaft	8
3.2 Geologie und Boden	9
3.3 Klima	9
3.4 Heutige potentielle Vegetation	9
3.5 Lokale Besonderheit	9
3.6 Schutzgebiete	9
4. Grünordnung	9
4.1 Beschreibung des Eingriffs	9
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
4.2.1 Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft Vorschläge zum Ausgleich	10
4.2.2 Bilanzierung nach SächsAVO	11
4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen	12
4.3.1 Allgemeine Festlegungen	12
4.3.2 Minimierung/Vermeidungsmaßnahmen	12
4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
4.3.4 Grünordnerische Einzelmaßnahmen	12
5. Realisierung	14

1. Einführung und Grundlagen

Mit dem Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan „Erweiterung der Firma Fensterbau Rösler“ in Schirgiswalde“ soll eine ca. 0,7 ha große Fläche einer Neubebauung zugeführt werden, die sich an die schon vorhandenen Betriebsfläche der Firma Rösler nach Nordwesten hin anschließt.

Die neu zu bebauende Fläche befindet sich zur Zeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“, soll jedoch mit Kreistagsbeschuß ausgegliedert werden. Positive Vorgespräche dazu haben mit dem Landratsamt stattgefunden.

Der Übergangsbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ zum Ortsrand sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche erfordern die Aufstellung eines Grünordnungsplanes.

Die rechtliche Grundlage zur Aufstellung von Grünordnungsplänen bildet das Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 11. Oktober 1994. Nach § 7 Abs. 2 haben die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufzustellen, falls Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berührt und nicht bereits berücksichtigt sind.

Deshalb wird es als notwendig erachtet, mittels eines Grünordnungsplanes die Auswirkungen des Eingriffes auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu untersuchen.

Aufgabe dieses Grünordnungsplanes wird es sein, für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff Maßnahmen zum Ausgleich vorzuschlagen sowie den neuen Ortsrand harmonisch in die Landschaft einzufügen.

2. Beschreibung des Plangebietes und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Schirgiswalde am Lärchenbergweg. Im Osten und Süden wird es vom Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“. Im Norden schließt sich Ackerland an. Die westliche Begrenzung bildet der Lärchenbergweg.

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

3. Natürliche Grundlagen

3.1. Landschaft

Schirgiswalde liegt im Naturraum Oberlausitzer Bergland innerhalb des Sächsischen Lößgefildes.

Die Landschaft wird hier durch den Übergang zwischen dem lößbestimmten Hügelland und den Bergrücken des Oberlausitzer Berglandes charakterisiert. Sie äußert sich als aufgelockerte Bergrücken-Tal-Struktur - der sogenannten Vorbergezone. Auffallend ist die Anordnung mehrerer gestaffelter in West-Ost-Richtung verlaufender Höhenrücken. Die dazwischen liegenden breiten Talungen sind dicht besiedelt und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortslage von Schirgiswalde erstreckt sich am Fuße des Höhenzuges zwischen Valtenberg und Bieleboh und entlang des Spreetales, das die Höhenzüge von Süden nach Norden durchschneidet.

3.2. Geologie und Boden

Geologisch gehört das Oberlausitzer Bergland dem Lausitzer Granit-Granodioritmassiv an, das sich zwischen Elbe und östlich der Neiße erstreckt. Eine untergeordnete Rolle spielt das Auftreten jungvulkanischer Basalte, z. B. im Raum Kirschau.

Die Bodenverhältnisse werden in diesem Gebiet durch Lössleinwehungen bestimmt. Auf der 50-150 cm dicken Lössdecke haben sich Braunerden, begleitet von Parabraunerden herausgebildet, die in den Mittel- und Unterhängen örtlich durch Hangwasser beeinflusst werden. Als Bodenart überwiegen Lösslehme mit einer guten Fruchtbarkeit. Die Böden im Auebereich der Spree sind durch die Ablagerungen des Gewässers geprägt. Hier kommen Lösslehme über Sanden und Kiesen vor.

3.3. Klima

Das Klima im Oberlausitzer Bergland ist in den unteren Lagen feucht bis mäßig feucht, mäßig kühl und meist schwach kontinental beeinflusst.

Im Lee des Valtenberges liegen die Jahresniederschläge bei 800-850 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur von 7°C weist auf den Übergang zu montanen Bedingungen und ist mit einer erhöhten Früh- und Spätfrostgefahr verbunden. Der West-Ost-Verlauf des Kammes des Lausitzer Berglandes wirkt führend auf die Windbewegungen. Es herrschen daher Windrichtungen aus West vor.

Die in den Waldgebieten gebildete Kalt- und Frischluft fließt von den Hanglagen entlang der Täler in das Tiefland ab. Das Spreetal hat dabei eine große Bedeutung als Frischluftkorridor.

3.4. Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die Bergrücken des Oberlausitzer Berglandes sind auch heute noch fast geschlossen bewaldet. Die natürlichen Waldgesellschaften submontaner Bergmischwälder sind jedoch bis auf kleine Ausnahmen in Fichtenforste umgewandelt worden. Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich aufgrund der Lage an der Mittelgebirgsschwelle ein Eichen-Buchen-Wald einstellen (MANNSELD et. al.). In feuchteren Lagen ist die Einmischung von Tannen gegeben.

3.5. Lokale Besonderheit

Das Planungsgebiet liegt am Osthang des Lärchenberges. Die Geländeoberfläche ist ca. 5° (10 %) geneigt, wodurch sich von vornherein eine größere Erosionsgefährdung vor allem für nicht vollständig vegetationsbedeckte Flächen ergibt.

3.6. Schutzgebiete

Schirgiswalde liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Oberlausitzer Bergland. Besonders geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG sind auf dem Plangebiet nicht vorhanden.

4. Grünordnung

4.1 Beschreibung des Eingriffs

Die vorgesehene Bebauung bedingt einen unvermeidbaren Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Dieser Eingriff wirkt sich wie folgt aus:

- Versiegelung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 7.350 m². Durch den Bau einer neuen Werkhalle werden ca. 1.620 m² vollständig versiegelt.

- Verlust von Vegetationsfläche

Durch die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stell- und Lagerflächen kommt es zu einem Verlust von ca. 2.700 m² Vegetationsfläche.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.2.1 Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft / Vorschläge zum Ausgleich

Das Bauvorhaben hat Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzfläche, den Bodenschutz und Wasserhaushalt, klimatische Funktionen, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

Folgen des Bauvorhabens:	Auswirkungen auf Natur und Landschaft:	Ausgleich/Maßnahmen:
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche	Auswirkungen gering, da der Standort durch Kultivierung (Monokulturen, Dünger- und Pflanzenschutzmittelbelastung) beeinträchtigt ist	kein Ausgleich möglich
Versiegelung offener Flächen: <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versickerungsfläche und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung - Verringerung der Verdunstungsfläche und damit Reduzierung der Kaltluftproduktion und des Klimaausgleichs 	Auswirkungen gering aufgrund der kleinen Flächengröße (nur lokal)	Minimierung durch Verwenden wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten
Vergrößerung von Strahlungsflächen <ul style="list-style-type: none"> - Stärkere Aufheizung 	Auswirkung vorhanden, aber aufgrund der Lage innerhalb einer großen offenen Fläche nur mikroklimatisch von Einfluß	Minimierung durch Baumpflanzung (Beschattung) sowie durch wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen und Zufahrten
Beeinträchtigung und Beseitigung des Lebensraumes von Pflanzen- und Tierarten	Auswirkung auf Ackerfläche gering, da Kulturfläche und Monokultur Auswirkung auf Nebenflächen (Wiese) vorhanden, jedoch mittlere Regenerationsfähigkeit vorhanden	Minimierung durch Schaffung einer Extensivwiese und eines Gehölzsaumes
Beseitigung des Lebensraumes von Bodenlebewesen (Edaphon)	Auswirkungen gering (Störung vorhanden)	Minimierung, da der Mutterboden vor der Baumaßnahme entfernt und wieder verwendet wird
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Auswirkung gering, da die angrenzende Bebauung bereits Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat	Minimierung des Eingriffes durch Laubgehölzstreifen am Rand der Fläche (Einbindung in die Landschaft) sowie Baumpflanzungen

4.2.2. Bilanzierung nach SächsAVO

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Naturschutz-Ausgleichsverordnung NatSchAVO Sachsens sowie §§ 2 und 5 SächsNatSchG nach Flächennutzungstypen und Flächenfunktionen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt 7.350 m². Als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der bereits vorhandenen Halle besteht noch ein Pflanzgebot auf einer Fläche von 550 m² aus dem Bebauungsplan-gebiet „Gewerbegebiet Am Bahnhof“. Diese wird auf einer Teilfläche des Plangebietes (Bestand: Ackerland) realisiert. Aus diesem Grund wurde für die Bilanzierung eine betrachtete Fläche von 6.800 m² zugrunde gelegt.

Flächennutzungstyp		Wertzahl	Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche x Wertzahl
Bestand					
A1	Wasserdurchlässige, befestigte Flächen (Rasengitter)	0,1	Pflasterfläche vor bestehender Halle, Zufahrt	632,0	63,2
A3	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweilige Ackerbrachen)	0,3	Ackerland	5.276,0	1.582,8
A2	Begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken	0,2	Ackerrand, Nebenflächen	892,0	178,4
Summe Bestand					1.824,4

Als Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft durch das Bauvorhaben wird eine Aufwertung der Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes durch das Anpflanzen eines Feldgehölzes sowie eine Extensivierung (Vernetzung mit den vorhandenen Extensivflächen in der Umgebung) vorgeschlagen. Der Bilanzierung liegen folgende Flächenansätze zugrunde,

- Gesamtfläche private Grünfläche (für Pflanzgebot): 1.400 m²
 - Gesamtfläche Gewerbegebiet 5.400 m²
- davon voll versiegelt (Halle) 30 % 1.620 m²
wasserdurchlässig befestigt 55 % 3.000 m²
Grünflächen (Extensivwiese) 15 % 780 m²

Planung					
A0	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen	0,0	Gebäude,	1620,0	0,0
A1	Wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (Rasengitter)	0,1	Parkplätze, Zufahrten	3.000,0	300,0
A7	Flächen mit extensiver Landnutzung	0,7	Extensivwiese, Feldrain,	1000,0	700,0
			Entwässerungsmulde, Freiflächen	780,0	546,0
A8	Gehölze in der freien Landschaft	0,8	Feldgehölz	400,0	320,0
Summe Planung					1.866,0

Ausgleichsdifferenz: 1.866,0 Punkte (Planung) - 1.824,0 Punkte (Bestand) = 42,0 Punkte

Bei Begrünung und extensiver Bewirtschaftung aller nicht befestigten und überbauten Flächen sowie bei Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist unter Zugrundelegung der Sächsischen Naturschutz-Ausgleichsverordnung der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.3.1. Allgemeine Festlegungen

- Schonung des Naturhaushaltes

Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen sind so auszuführen, daß Boden, Wasser und Luft nicht verunreinigt werden.

- Oberbodensicherung

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung erfolgt auf 1,20 m hohen Mieten. Der zwischengelagerte Boden wird für die Anlage der Vegetationsflächen und Bodenmodellierungen wiederverwendet.

- Vegetationspflege

Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer hinsichtlich des Entwicklungszieles dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.3.2 Minimierung/Vermeidungsmaßnahmen

Während der Planung zum B-Plan wurde versucht, den Eingriff so minimal wie möglich zu gestalten. So sollen z. B. alle befestigten Flächen, die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) erhalten.

Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Versickerung, Speicherung und Verdunstung von Regenwasser bei und verringert die Abflussspitzen von Oberflächenwasser bei Regen. Zusätzlich oberflächlich abfließendes Regenwasser (außer Dachwasser) wird in den Grünflächen versickert.

4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind entsprechend § 9 SächsNatSchG Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, „wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgetreu neu gestaltet ist.“ Bei nicht ausgleichbaren Eingriffen hat der Verursacher durch Ersatzmaßnahmen den Landschaftsraum möglichst gleichwertig wieder herzustellen.

Eine Entscheidung, ob der Eingriff vollständig ausgeglichen ist, obliegt der Naturschutzbehörde.

Im folgenden sind die Maßnahmen beschrieben, die den Eingriff ausgleichen sollen.

4.3.4. Grünordnerische Einzelmaßnahmen

Begrünung und landschaftliche Einbindung

Die Begrünung umfaßt das Pflanzen der auf dem Grünordnungsplan eingezeichneten Bäume und einer Feldhecke als Einfassung des Planungsgebietes. Alle Pflanzungen werden nur mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Obstgehölzen ausgeführt. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind den Pflanzenlisten zu entnehmen. Um das Ziel einer ökologisch aber auch gestalterisch wertvollen Bepflanzung zu erreichen, werden Pflanzgebote festgesetzt. Im einzelnen sind dies:

Pflanzgebote von Einzelbäumen:

Für die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote von großkronigen Bäumen oder Obsthochstämmen werden nachfolgende Pflanzen festgesetzt:

Pflanzenliste 1 - Einzelbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

- sowie hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Pflanzqualität: 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm (großkr. Bäume)
3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14-16 cm (Obstgehölze)

Pfg 1: Nach Südwesten wird das Plangebiet durch eine wegbegleitende Baumreihe (vgl. Pflanzgebot für Einzelbäume) und einen breiten Grünstreifen abgegrenzt. Der Grünstreifen wird als Extensivwiese angelegt und gepflegt. Verwendung von Landschaftsrasen RSM 7, im 1. Jahr 3- bis 4-mal mähen, ab dem 2. Jahr wird 2-mal im Jahr gemäht.

Pfg 2: Feldhecke mit Extensivwiese

Mit der Pflanzung einer 13 bis 16 m breiten Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen soll ein vielfältig strukturierter Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Diese Hecke schafft einen harmonischen Übergang zur Landschaft und schirmt die Halle äußerlich ab. Sie sollte an die als Pflanzgebot festgelegten Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ anschließen, damit die Verbindung zwischen beiden Anpflanzungen hergestellt wird.

Die Pflanzung sollte so erfolgen, daß sich ein gestaffelter Gehölzaufbau entwickeln kann. Die Ränder sind gebuchtet auszuführen. Der Hecke vorgelagert wird ein breiter Randstreifen (je ca. 7 m) als Kräuter- und Gräseraum entwickelt (Verwendung von RSM 7 – Landschaftsrasen), der extensiv gepflegt wird.

Für die Pflanzung vorgeschlagene Gehölze:

Pflanzenliste 2 - Bäume:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus communis*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)

Pflanzenliste 3 - Kleinbäume und Sträucher:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Echte Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)

Pflege:

Um einen stabilen Zielbestand der Feldhecke zu erreichen, ist das pflegende Eingreifen in den ersten Jahren unerlässlich. Hierbei sind vor allen Dingen konkurrierende Gräser und Wildkräuter zu entfernen, damit sich die Junggehölze etablieren können. Zurückgeschnitten werden lediglich abgestorbene und kranke Gehölzteile. Bei fachgerechter Pflanzplanung wird das Herausnehmen einzelner Bäume und Sträucher nicht erforderlich sein.

Der Wiesensaum wird im ersten Jahr 3 bis 4-mal gemäht, um die Bestockung zu fördern. Ab dem 2. Jahr erfolgt der Schnitt höchstens 1 bis 2-mal jährlich, damit Hochstauden eine Entwicklungschance haben.

5. Realisierung

Die Festsetzungen im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Abschluß der Bauarbeiten auf dem Grundstück zu realisieren.

Großenhain, den 02.12.1998, März 1999

Gefertigt: Beate Kretschmer, Dipl.-Ing (FH)