

Gemeinde Nebelschütz



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 11 " Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung"

Der Bebauungsplan wurde am 28.06.2012 vom Gemeinderat Nebelschütz als Satzung beschlossen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich und das Gewerbegebiet um zwei im Außenbereiche liegende Flurstücke, Nrn. 227/6 und 227/3, erweitert. Im Zuge der Änderung werden einige bestehende Festsetzungen geändert bzw. aktualisiert, wobei die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser".

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans sind in der Begründung dargestellt. Im Umweltbericht April 2012 sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Anregungen des Umweltberichtes und der Unteren Naturschutzbehörde wurden berücksichtigt und befolgt.

In Übereinstimmung mit dem Umweltbericht wurde festgestellt, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, welche im Zuge der Baugebietsausweisung und der geplanten Nutzung des Areals erfolgen werden, zu einer gänzlichen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft führen werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Durch die festgesetzten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Baugebiete beim Planvollzug sichergestellt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Weder im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, noch während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt und befolgt, jedoch wurde die Anregung vom 24.04.2012 der Landesdirektion Sachsen nur teilweise befolgt und die des Landratsamt Bautzen vom 11.06.2012, bezüglich der Regelung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in GE 2, nicht befolgt.

Ausschluss des Einzelhandels

In der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2012 wurde beschlossen der Anregung der Landesdirektion Sachsen, für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Einzelhandel auszuschließen, nicht gänzlich zu folgen.

Die Anregung der Landesdirektion wurde insoweit befolgt, dass innerhalb der Erweiterungsfläche der Einzelhandel ausgeschlossen ist. Weiterhin sind im bestehenden Gewerbegebiet Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie unzulässig und die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 700 m² begrenzt. Eine weitere Begrenzung durch den gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente wurde nicht festgesetzt.

Der Beschluss wurde wie folgt begründet:

Die Stadt Kamenz (Stellungnahme vom 05.04.2012) und der Regionale Planungsverband Oberlausitz – Niederschlesien (Stellungnahme vom 10.04.2012) haben keine Anregungen diesbezüglich vorgetragen bzw. keine Bedenken geäußert. Die Stadt Elstra hat keine Stellungnahme abgegeben, sodass davon ausgegangen wird, dass ihrerseits ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Der Ausschluss des innenstadtrelevanten Sortiments kann nicht allgemein festgesetzt werden. Hierfür wäre die Innenstadtrelevanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen und das tatsächliche innenstadtrelevante Sortiment zu bestimmen. Dies würde unter anderem, neben der zeitlichen Verzögerung der Planrealisierung, auch den finanziellen Rahmen der Gemeinde sprengen.

Durch die bestehenden Festsetzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die die gewachsene Zentrenstruktur einer Stadt, als auch eine langfristig angelegte Konzeption zur Stärkung bestehender Zentren gefährden können, ausgeschlossen. Derartige Auswirkungen sind ab einer Geschossfläche von 1.200 m² oder rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Regel anzunehmen, wobei dem Gemeinderat bewusst ist, dass in kleineren Städten und Gemeinden auch derartige Auswirkungen schon bei einer erheblich geringeren Geschossflächengröße ausgelöst werden können.

Weiterhin, und das ist ebenfalls ein gewichtiges Argument, wären durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel kleinere Verkaufsflächen, die zu Gewerbetrieben gehören, ebenfalls unzulässig. Dies könnte zu einem weiteren Ansiedlungshemmnis führen. Daher werden die Festsetzungen nicht geändert, wobei sich hierdurch für das bestehende Gewerbegebiet keine Änderung ergibt und der Status-quo ante bestehen bleibt.

Regelung der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen in GE2

In seiner Stellungnahme vom 11.06.2012 regt das Landratsamt Bautzen, Bauaufsichtsamt an, für das GE 2 eine maximale Höhe der baulichen Anlage und Gebäude festzusetzen. Die Anregung zielt auf die Nutzung dieser Flächen für Photovoltaikanlagen, die von Investoren bereits bekundet wurde.

Sollten innerhalb der GE2-Flächen Photovoltaikanlagen zugelassen werden, dann wäre eine Höhenbegrenzung von Vorteil. Derzeit sind dort jedoch nur Lagerplätze zulässig, eine Änderung des Bebauungsplans wäre dann erforderlich, um solchen Anlagen zuzulassen.

Da zur Aufstellung einer Photovoltaikanlage an diesem Standort weitere Änderungswünsche vorgebracht wurden, soll eine Änderung des Bebauungsplans diesbezüglich erst erfolgen, wenn tatsächlich konkrete Ansiedlungsabsichten vorliegen. In diesem Zusammenhang könnte für diesen Bereich die zulässige Höhenentwicklung geregelt werden.

Für die festgesetzte Nutzung in GE2 ist die Begrenzung der zulässigen Höhen von baulichen Anlagen nicht erforderlich.

Nebelschütz, den

Zschornak
(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

"Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung"



BEGRÜNDUNG
Juni 2012



INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensspiegel	Seite 2
I. Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
II. Ziel und Zweck	Seite 3
III. Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite 4
IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite 5
V. Umweltbericht	Seite 6
VI. Anlass des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses	Seite 7
VII. Festsetzungen nach § 9 BauGB – Im Bereich der Ergänzung	Seite 8
• Gliederung • Art der baulichen Nutzung • Erschließung • Altstandort • Grünordnerische Festsetzungen • Ausgleich • Bauordnungsrechtlichen Vorschriften • Nachrichtliche Übernahmen	
VIII. Festsetzungen nach § 9 BauGB – Änderung des bestehenden Bebauungsplans	Seite 15
• Aktualisierung der Festsetzung A. 1.1 • Verringerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Flurstück Nr. 228/5 • Verschiebung der Baugrenze – Flurstück Nr. 228/5 • Flächen für Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - Bergwerkseigentum Nr. 3054 • Aktualisierung der Pflanzliste	
IX. Flächenbilanz	Seite 16
X. Bodenordnung	Seite 16

Anlage zur Begründung

Anlage 1	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet"
Anlage 2	Merkblatt "110-kV-Freileitungen" der ENSO Netz GmbH

VERFAHRENSSPIEGEL

Aufstellungsbeschluss 15.12.2011

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses 22.12.2011 – 06.01.2011

Verabschiedung des Vorentwurfs des Bebauungsplans für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 26.01.2012

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 10.04.2012 – 24.04.2012

Bekanntmachung 30.03.2012 - 19.04.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger 26.03.2012 – 18.04.2012

Erörterung der Anregungen 26.04.2012

1. Öffentliche Auslegung

Offenlegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB 26.04.2012

Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB 27.04. – 16.05.2012

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB 08.05.2012

Offenlegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB 14.05.2012 – 15.06.2012

Prüfung der Stellungnahmen 28.06.2012

Mitteilung der Entscheidung 20.08.2012

Abschließender Satzungsbeschluss 28.06.2012

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Gemeinde Nebelschütz
Gmejna Njebjelčicy



B E G R Ü N D U N G

(Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB)

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet"

Juni 2012

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat am 15.12.2011 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet" beschlossen.

Die Begründung ist als Ergänzung der Begründung - Juni 1997- des rechtskräftigen Bebauungsplans bearbeitet. Die Begründung Juni 1997 behält ihre Gültigkeit.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, die Flurstücke Nrn. 206/2, 206/4, 226 teilweise und die Flurstücke Nrn. 74, 227/3, 227/6, 228/2, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, 229/3, 229/6, 229/7, 229/8 und 229/9.

Das Flurstück Nr. 227/3 liegt derzeit im Außenbereich. Um die bestehenden baulichen Anlagen und deren Nutzung zu sichern und um mögliche Änderungen und Erweiterungen zu ermöglichen, wird dieses Flurstück ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

II. Ziel und Zweck

Eine auf dem Flurstück Nr. 227/3 ansässige Firma beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 227/6 eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen. Beide Flurstücke befinden sich im Außenbereich. Um den Anbau zu ermöglichen, ist die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet" erforderlich.

Weiterhin soll im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans, die innerhalb des Flurstücks Nr. 228/5 im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern geringfügig geändert werden, um bauliche Anlagen, entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl, auf diesem Grundstück ebenfalls zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Miltitz – Gewerbegebiet“ wird im Sinne des § 30 des BauGB, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, geändert und ergänzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans wird um die Flurstücke Nrn. 227/3 und 227/6 erweitert.

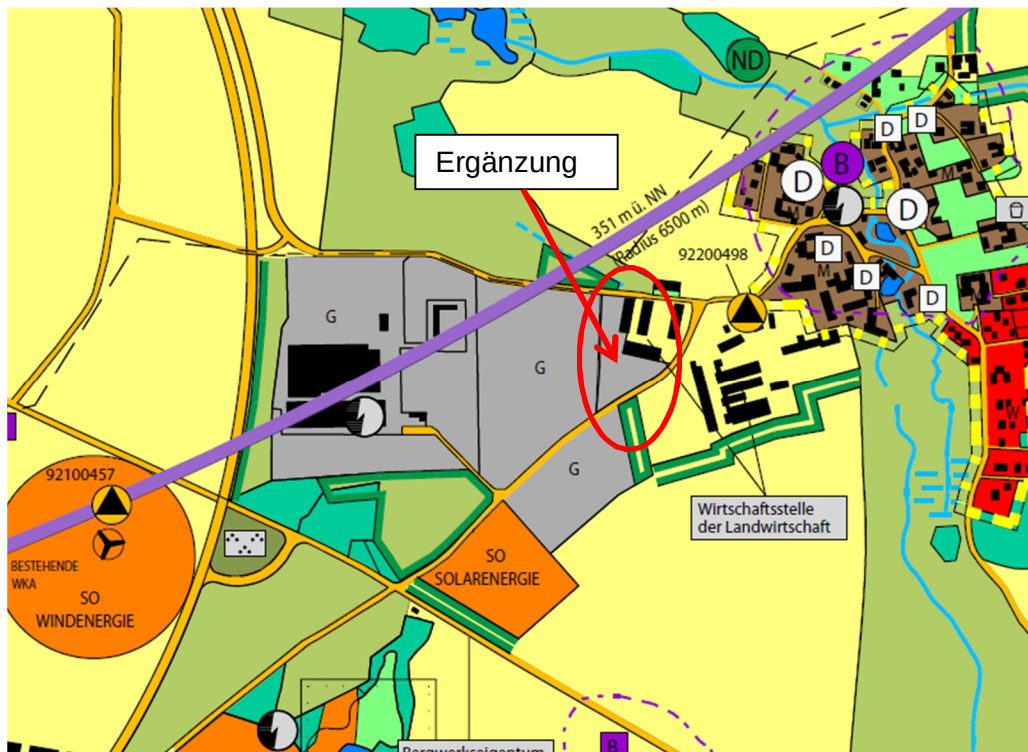
In Abstimmung mit dem noch zu erstellenden Umweltbericht werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Ergänzung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt des aktuellen Flächennutzungsplans / Gemeinde Nebelschütz Miltitz

In der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufnahme der Fläche so beschrieben:

" ... Die Auswirkung der Änderung ist räumlich begrenzt und deren Auswirkungen für das Planungskonzept des Verwaltungsverbandes sind marginal. Der Flächennutzungsplan bereitet nach gegenwärtigen Erkenntnissen keine UVP- pflichtigen Vorhaben nach dem UVGB Gesetz sowie Landesrecht vor. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Ökokontos im Steinbruch Miltitz realisiert. ..."

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Ergänzung des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück Nr. 227/3, wurden verschiedene Bauvorhaben genehmigt, u. a. die Errichtung einer Produktionshalle 1999, der Anbau einer Kalthalle 2003 und die Errichtung der Erweiterung der Produktionshalle 2007.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 30 BauGB.

Archäologische Belange

Im Bereich des Bebauungsplans können sich archäologische Kulturdenkmale – historischer Dorfkern, vorgeschichtliches Siedlungs-/Gräberfeld, eisenzeitliche Siedlung, mittelbronzezeitliches Gräberfeld, paläolithische Siedlung, befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund des § 14 SächsDSchG mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt.

Trinkwasserleitung

Im nördlichen Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans verläuft durch das Flurstück Nr. 227/3 eine Trinkwasserleitung DN 63 PE und DN 80 PVC der ewag kamenz.

Schmutzwasserkanal

Durch die Flurstücke Nrn. 227/3 und 227/6 verläuft entlang deren westlichen Grenze ein Schmutzwasserkanal DN 200 KG der ewag kamenz.

Gas

Im nördlichen Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans verlaufen durch das Flurstück Nr. 227/3 Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der ENSO Netz GmbH. Die Gasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m.

Stromanlagen

Sowohl innerhalb des Flurstücks Nr. 227/3, als auch innerhalb des Flurstücks 227/6 verlaufen Elektroleitungen.

Telekommunikationsanlagen

Im südlichen Bereich der Ergänzung des Bebauungsplans verlaufen durch das Flurstück Nr. 227/6, entlang der Elstraer Straße, Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Geographische Lage

Die Erweiterungsfläche liegt westlich des Ortsteils Militz, unmittelbar östlich vom Knotenpunkt der Staatsstraße S 100 mit der K 9236 - Elstraer Straße, im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Das Plangebiet entwickelt sich zwischen den Höhen 185 m und 177,5 m über N.N.

Geologische Situation

Das Plangebiet gehört zu dem Lausitzer Hügelland. Es ist Teil der Kamenzer Berge. Im Bereich der Ergänzung sind überwiegend pleistozäne Sande und Kiese im Wechsel mit sandigen Schluffen bis Tonen (Geschiebelehm) zu erwarten. In größeren Tiefen steht der Granodiorit an.

Klima

Die mittlere Häufigkeit der jährlichen Windrichtungen ist mit ca. 22% der Westen und mit ca. 15% der Süd-Osten. Ebenfalls sehr häufig treten Südwestwinde (ca. 11%), Südwinde (ca. 10%) und Nordwestwinde (ca. 10%) auf. Die mittlere, wirkliche jährliche Lufttemperatur lag bei 8,5°. Die jährliche Niederschlagshöhe beträgt 660 mm im Mittel.

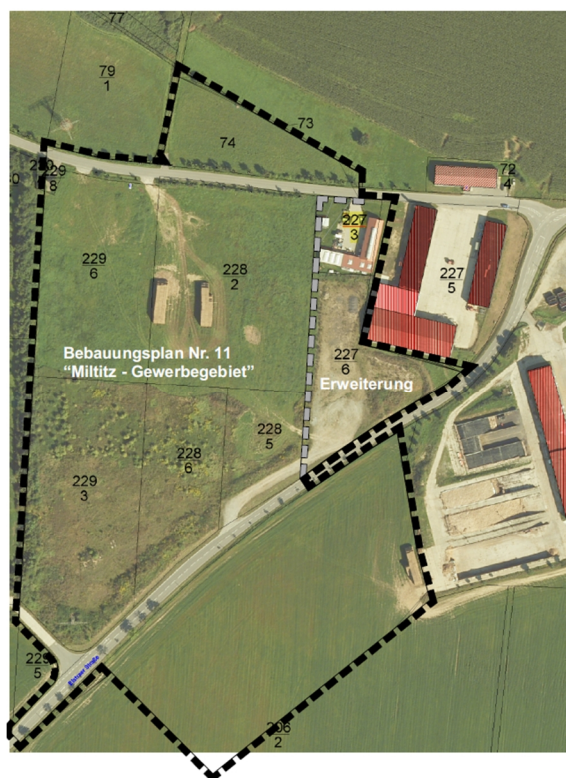
Nutzungssituation

Die Erweiterung des Gewerbegebietes entwickelt sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet "Miltitz – Gewerbegebiet" und den Anlagen der Miltitzer Agrar GmbH.

Im Nordosten grenzt es im Abstand von rund 25 m Silos, welche der Lagerung von Gras- und Maissilage dienen. In einer Entfernung von rund 75 m befinden sich Ställe der Miltitzer Agrar GmbH. Die nächststehende Wohnbebauung entwickelt sich in rund 200 m Entfernung.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich bereits 1999 ein Gewerbebetrieb auf dem Flurstück Nr. 227/3 angesiedelt. Die heutige Nutzung entspricht bereits der eines Gewerbegebietes.

Der südliche Bereich ist durch verdichtete Aufschüttungen gekennzeichnet. Bereit vor 2003 wurden Terrassierungsarbeiten durchgeführt. Seitdem diene die Fläche bis vor kurzem als Parkplatz bzw. Wendeplatz.



V. Umweltbericht

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind bei der Änderung bzw. Erweiterung des Bauleitplans berücksichtigt worden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht der Umweltbericht (Umweltbericht April 2012, Diplom-Biologe W. Hasselbach) das vorhandene ökologische Potenzial und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, welche im Zuge der Baugebietsausweisung erfolgen werden.

Die im Umweltbericht formulierten Zielvorstellungen, die unabhängig von der geplanten Nutzung entwickelt worden sind und die angeregten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert, soweit sie den Geltungsbereich betreffen, auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens festsetzbar und infolge einer Abwägung nicht verändert worden sind.

Schutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine, auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes, der Natura 2000 Gebiete nach EU-Recht und des Wasserhaushaltsgesetzes, geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden.

Zusammenfassung

Durch das Bauvorhaben werden das Arten- und Biotoppotential, sowie Boden-, Wasser- und Klimapotential beeinträchtigt. Die vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen wirken multifunktional und sind geeignet, diese meist geringfügigen Beeinträchtigungen zu kompensieren, da die derzeitige Nut-

zung aus Parkplatz- und Wendeflächen besteht. Deshalb ist durch die Baum- und Heckenpflanzung eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für das zu erwartendes Artenpotential zu erwarten. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der Ausgleich auf der Planfläche erreicht, zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

VI. Anlass des Änderungs- und Ergänzungsbeschlusses

Auf Antrag der auf dem Flurstück Nr. 227/3 ansässigen Firma, welche ihren produzierenden Betrieb mit einer Produktionshalle erweitern möchte, wurde die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 beschlossen.

Ziel der Gemeinde Nebelschütz ist es, u. a. bestehende klein- und mittelständische Betriebe zu unterstützen und somit auch Arbeitsplätze zu sichern. Ebenso wird angestrebt, Gewerbe, die sich nicht innerhalb des Dorfkörpers entwickeln können, in den ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusiedeln. In diesem Fall jedoch muss sich dieser bestehende Betrieb entwickeln können und dies wird nur durch einen Erweiterungsbau ermöglicht, welcher direkt an den Bestand angrenzt. Die Bemühungen, diesen Erweiterungsbau auf dem Flurstück Nr. 228/2 anzuordnen, schlugen fehl.

Das Flurstück Nr. 228/2 steht für einen Erweiterungsbau nicht zur Verfügung bzw. eine Veräußerung der Parzelle kommt für den Grundstückseigentümer nicht in Frage. Somit ist zu befürchten, dass ohne eine Erweiterung des Gewerbegebietes, wie geplant, die Firma abwandern wird.

Die Entscheidung die Ergänzung des Bebauungsplans zu beschließen, obwohl die bestehende Gewerbefläche "Miltitz – Gewerbegebiet" noch nicht belegt ist, fiel aufgrund einer Abwägung. Diese Abwägung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Dafürsprechende Kriterien

- Ein Teil der Erweiterung ist bereits mit einer dem Gewerbegebiet affinen Nutzung belegt.
- Die Erweiterung entwickelt sich in einer Lücke zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den Anlagen der Miltitzer Agrar GmbH.
- Die Erweiterung ist von geringer Größe - 8470 m² -, wobei 2150 m² bereits bebaut sind.
- Die Erweiterungsfläche ist sowohl von Norden als auch von Süden verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung mit Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ist im Norden bereits erfolgt und im Süden unproblematisch.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gering, da die Entwicklung der dem Gebiet angrenzenden Flächen entweder durch den Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet" geregelt oder durch die vorhandene Bebauung bereits gestaltet ist. Weiterhin ist die nicht bebaute Erweiterungsfläche durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen bereits vorbelastet.
- Die Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.
- Dem produzierenden Betrieb wird Abhilfe geschaffen und seine heute erforderlichen und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden am Standort Nebelschütz gesichert.
- Die Arbeitsplätze werden gesichert.
- Die Entstehung eines Leerstands durch das Abwandern des Betriebes wird vermieden.
- Die Entstehung eines Niemandslandes wird vermieden. Die Nutzung dieser Fläche als Ackerfläche ist wirtschaftlich, aufgrund ihrer Größe und der bereits vor 2003 erfolgten Terrassierung und Verdichtung, nicht möglich.

Dagegensprechende Kriterien

- Eine neue Gewerbefläche soll ausgewiesen werden, obwohl die Gewerbeflächen, die aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 "Miltitz - Ziegelei" und Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet" bestehen, noch nicht gänzlich belegt sind.

Die dafürsprechenden Kriterien überwiegen und sind im Endergebnis gewichtiger als die dagegensprechenden Kriterien.

VII. Festsetzungen nach § 9 BauGB - im Bereich der Ergänzung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, gestalterische Bauvorschriften usw.) werden, soweit sie nicht geändert wurden, für den Bereich der Erweiterung übernommen.

Gliederung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes gliedert sich in zwei Bereiche: GE4 und GE2. Diese Gliederung in zwei Bereiche ist notwendig, um vorsorglich mögliche unzumutbare Beeinträchtigungen der Arbeitsplätze aufgrund von Geruchsbelästigung durch Immission der Milchviehanlage zu vermeiden. Der Bereich mit Arbeitsplätzen mit längerem Aufenthalt ist auf GE4 beschränkt und entwickelt sich in einem Abstand von rd. 50 m zu den Silos und von rd. 150 m zu den Ställen. Dadurch wird ein Heranrücken der Gewerbefläche an die Miltitzer Agrar GmbH ermöglicht. Nach Rücksprache mit der Miltitzer Agrar GmbH bestehen heute keine Entwicklungsabsichten der Miltitzer Agrar GmbH, die der Planung entgegenstehen.

Das Landratsamt Bautzen, Umweltamt, Sachgebiet Immissionsschutz nahm zu den Planungsabsichten am 06.03.2012 wie folgt Stellung:

"Es ergeben sich keine zusätzlichen Forderungen. Die Prüfung bezüglich der Geruchsimmis-sionen, verursacht durch die Milchviehanlage der Miltitzer Agrar GmbH, erfolgte auf der Grundlage des vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie erarbeiteten Programms zur Berechnung von Mindestabständen für Tierhaltungsanlagen "Be_Mit_SN", Version 2010. Die unter Berücksichtigung des nach § 67 Absatz 2 BImSchG am 13.03.2002 angezeigten Tierbestandes der Milchviehanlage, der Meteorologie und der Gebietseinstufung (GE) errechneten Mindestabstände werden auch mit der Änderung des B-Planes eingehalten."

Art der baulichen Nutzung

Es sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Um die mögliche Konfliktsituation Gewerbe/Milchviehanlage zu entschärfen und zu minimieren, sind sowohl im Bereich GE4 als auch im Bereich GE2 Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO) nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt erhalten.

In rd. 230 m von der geplanten Gewerbegebietserweiterung entwickelt sich die nächstgelegene Wohnbebauung -Lindenweg- innerhalb gemischter Bauflächen. Das Baugebiet erfährt bereits heute Geruchsimmis-sionen durch die Milchviehanlage der Miltitzer Agrar GmbH.

Um einer Zunahme der Geruchsimmis-sionen entgegenzuwirken, wird die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen, wobei diese aktualisiert wurde (siehe unten Abschnitt VIII).

Emissionen aus der Gewerbegebietserweiterung sind in den gemischten Gebieten nicht zu erwarten, bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

In dem Gewerbegebiet GE4 sind Ansiedlung entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung mit den gleichen Einschränkungen, wie im rechtskräftigen GE1 Bereich zulässig, wobei jedoch Einzelhandelsbetriebe in dem Bereich der Erweiterung gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Landesdirektion Sachsen regte in ihrer Stellungnahme an, in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe gänzlich auszuschließen oder zumindest eine Festsetzung zum Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente zu treffen. Die Anregung wurde für den Bereich der Erweiterung befolgt. Hiermit sollen erhebliche negative Veränderungen in der gewachsenen Zentrenstruktur der Städte Kamenz und Elstra sowie der angrenzenden Gemeinden aufgrund von Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden. Ebenso soll dadurch eine, durch langfristig angelegte Konzeptionen, mögliche Stärkung der Städte und des Umlandes nicht gefährdet werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2012 wurde beschlossen der Anregung der Landesdirektion Sachsen, für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Einzelhandel auszuschließen, nicht gänzlich zu folgen. Die Anregung der Landesdirektion wurde insoweit befolgt, dass innerhalb der Erweiterungsfläche der Einzelhandel ausgeschlossen ist. Weiterhin sind im bestehenden Gewerbegebiet Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie unzulässig und die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf maximal 700 m² begrenzt. Eine weitere Begrenzung durch den gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente wurde nicht festgesetzt. Der Beschluss wird wie folgt begründet:

Sachstand

Der Bebauungsplan setzt Folgendes fest:

- In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In dem Gewerbegebiet GE4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- In dem Gewerbegebiet GE2 sind nur Lagerplätze zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Definition Einzelhandelsbetrieb

Einzelhandelsbetriebe veräußern gewerbsmäßig Waren an Letztverbraucher. Nach § 1 Abs. 1 EHG, an dessen Begriffsbestimmung angeknüpft werden kann, betreibt Einzelhandel, wer gewerbsmäßig Waren anschafft und sie unverändert oder nach im einzelhandelsüblicher Be- und Verarbeitung in einer oder mehreren offenen Verkaufsstellen zum Verkauf an jedermann freihält. Einzelhandel betreibt gemäß § 1 Abs. 2 EHG ferner, wer

- in einer oder mehreren offenen Verkaufsstellen Muster oder Proben zeigt, um Bestellungen auf Waren entgegenzunehmen oder
- Waren versendet, die nach Katalog, Mustern, Proben oder aufgrund eines sonstigen Angebots bestellt wurden (Versandhandel).

Schließlich gehört zum Einzelhandel die Tätigkeit von Genossenschaften auch dann, wenn sie nicht gewerbsmäßig betrieben wird und ein Verkauf nur an Mitglieder zum eigenen nichtgewerblichen Verbrauch oder Gebrauch stattfindet.

Unter dem Begriff des Einzelhandelsbetriebs fallen damit nicht nur Läden, sondern auch Kauf- und Warenhäuser, Bau- und Verbrauchermärkte sowie Brennstoffhandlungen.

Zu einem innenstadtrelevanten Sortiment können z. B. Haushaltswaren, Lebensmittel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Schuh- und Lederwaren und Sportartikel gehören.

§ 42 BauGB

Ausgeschlossen ist eine Entschädigung, wenn eine zulässige Nutzung, aber nicht ausgeübte Nutzung, nach Ablauf der 7-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert wird. Der Gemeinde sind keine Anträge zur Ansiedlung eines Einzelhandels bekannt bzw. es sind keine Vorbescheide

und keine Baugenehmigungen hierfür erteilt worden. Der Bebauungsplan hat am 8.12.1997 Rechtskraft erlangt, sodass am 08.12.2004 diese Frist abgelaufen ist.

Begründung

Die Stadt Kamenz (Stellungnahme vom 05.04.2012) und der Regionale Planungsverband Oberlausitz – Niederschlesien (Stellungnahme vom 10.04.2012) haben keine Anregungen diesbezüglich vorgetragen bzw. keine Bedenken geäußert. Die Stadt Elstra hat keine Stellungnahme abgegeben, sodass davon ausgegangen wird, dass ihrerseits ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Der Ausschluss des innenstadtrelevanten Sortiments kann nicht allgemein festgesetzt werden. Hierfür wäre die Innenstadtrelevanz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen und das tatsächliche innenstadtrelevante Sortiment zu bestimmen. Dies würde unter anderem, neben der zeitlichen Verzögerung der Planrealisierung, auch den finanziellen Rahmen der Gemeinde sprengen.

Durch die bestehenden Festsetzungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die die gewachsene Zentrenstruktur einer Stadt, als auch eine langfristig angelegte Konzeption zur Stärkung bestehender Zentren gefährden können, ausgeschlossen. Derartige Auswirkungen sind ab einer Geschossfläche von 1.200 m² oder rd. 800 m² Verkaufsfläche in der Regel anzunehmen. Wobei dem Gemeinderat bewusst ist, dass in kleineren Städten und Gemeinden auch derartige Auswirkungen schon bei einer erheblich geringeren Geschossflächengröße ausgelöst werden können.

Weiterhin, und das ist ebenfalls ein gewichtiges Argument, wären durch den generellen Ausschluss von Einzelhandel kleinere Verkaufsflächen, die zu Gewerbebetrieben gehören, ebenfalls unzulässig. Dies könnte zu einem weiteren Ansiedlungshemmnis führen. Daher werden die Festsetzungen nicht geändert, wobei sich hierdurch für das bestehende Gewerbegebiet keine Änderung ergibt und der Status-quo ante bestehen bleibt.

Im Bereich GE2 sind nur Lagerplätze, sowie Erschließungsanlagen und Nebenanlagen, z. B. Parkplätze, wie im rechtskräftigen GE2-Bereich, zulässig.

Regelung der zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen in GE2

In seiner Stellungnahme vom 11.06.2012 regt das Landratsamt Bautzen, Bauaufsichtsamt an, für das GE 2 eine maximale Höhe der baulichen Anlage und Gebäude festzusetzen. Die Anregung zielt auf die Nutzung dieser Flächen für Photovoltaikanlagen, die von Investoren bereits bekundet wurde.

Sollten innerhalb der GE2-Flächen Photovoltaikanlagen zugelassen werden, dann wäre eine Höhenbegrenzung von Vorteil. Derzeit sind dort jedoch nur Lagerplätze zulässig, eine Änderung des Bebauungsplans wäre dann erforderlich, um solchen Anlagen zuzulassen.

Da zur Aufstellung einer Photovoltaikanlage an diesem Standort weitere Änderungswünsche vorgebracht wurden, soll eine Änderung des Bebauungsplans diesbezüglich erst erfolgen, wenn tatsächlich konkrete Ansiedlungsabsichten vorliegen. In diesem Zusammenhang könnte für diesen Bereich die zulässige Höhenentwicklung geregelt werden.

Für die festgesetzte Nutzung in GE2 ist die Begrenzung der zulässigen Höhen von baulichen Anlagen nicht erforderlich.

Zusammenfassung Verhältnis zu den Randgebieten

Die Wahl der Ausweisung der Baugebiete erfolgte in Kenntnis der bestehenden Randbedingungen und der beabsichtigten Nutzung innerhalb der Baugebiete. Es ist davon auszugehen, dass die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches so abgestimmt ist, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten sind, bzw. nur solche, die zuzumuten wären und

dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der geplanten Gewerbegebietserweiterung in den angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten sind bzw. nur solche, die zuzumuten wären.

Erschließung

Ausfahrt zur K 9236 – Flurstück Nr. 227/6

Zur verkehrlichen Erschließung des Flurstücks Nr. 227/6, wird im nordwestlichen Bereich eine Zufahrt zur K 9236 geplant. Aus Gründen der Topografie – Höhenunterschied innerhalb des Flurstücks 6,85 m – und der Gliederung des Gebietes, bietet dieser Standort die besten Voraussetzungen für die Erschließung. Die Mündung liegt innerhalb der Ortschaft, so dass auf der K 9236 mit Geschwindigkeiten von 50 km/h gerechnet werden kann. Das freizuhaltende Sichtfeld (Anfahrtssicht) ist entsprechend festgesetzt.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Dies jedoch nur für Gewerbe mit geringem Wasserverbrauch.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet.

Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der einzelnen Bauvorhaben ist entsprechend den Vorgaben der allgemeinen Entwässerungssatzung vorzunehmen. Eine Entsorgung des Regenwassers über den Schmutzwasserkanal der ewag ist nicht zulässig. Das Regenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu belassen. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen.

Sollte dies nicht möglich sein, dann könnte das anfallende Niederschlagswasser, nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Gemeinde, über den auf dem Flurstück Nr. 228/2 geplanten Entwässerungsgraben und den im Süden verlaufenden Entwässerungsgraben in den Jauerbach abgeführt werden. In diesem Zusammenhang wären für die bestehenden Gewässerbenutzungen ehemals erteilte Wasserrechte sowie für die Herstellung neuer Entwässerungsgräben neue Nutzungsrechte bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, um Rechtssicherheit zu erlangen. Grund hierfür ist, dass nicht angezeigte alte Wasserrechte am 31.12.2011 verfallen sind, wenn sie in den Jahren 2001-2004 nicht bei der zuständigen Behörde angezeigt wurden. Bei der Unteren Wasserbehörde konnten diesbezüglich keine Einträge im Wasserbuch gefunden werden. Diese Anträge auf Wasserrechte werden auf der Vollzugsebene erfolgen. Grundsätzlich ist die Möglichkeit der Entwässerung gesichert.

Der Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Brand- und Katastrophenschutz

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf für ein Gewerbegebiet, wie geplant, beträgt 96 m³/h (Gefahr der Brandausbreitung - mittel: die überwiegende Bauart entspricht - Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen). Dieser Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicher zu stellen. Die Bereitstellung von Löschwasser auf der Grundlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung auf einer Leistung von 96 m³/h kann nicht gewährleistet werden (ewag kamenz -Stellungnahme vom 19.04.2012). Der Löschwasserbedarf kann im Löschteich, Flurstück Nr. 10, in rd. 530 m Entfernung, nachgewiesen werden. Eine Entnahme aus dem Löschwasserteich ist möglich, da die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz für die erste Bekämpfung im Besitz einer TS8 Tragkraftspritze ist und ausrei-

chend Schläuche vorhanden sind. In der Alarm- und Ausrückordnung ist verankert, dass im Gefahrenfall ausreichend Personal im ersten Anmarsch vorhanden ist, um die Löschversorgung über diese lange Wegestrecke zum Löschwasserteich sicherzustellen. Das Personal wurde hierfür ausgebildet. Weiterhin besitzt die Freiwillige Feuerwehr Nebelschütz ein Tanklöschfahrzeug TLF 8/16 mit 2,2 m³, welches jedoch für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird. Im Löschbereich, auf dem Flurstück Nr. 227/3, befindet sich ein Überflurhydrant, welcher ebenfalls für die Löschwasserbereitstellung nicht mit angerechnet wird.

Die Bewegungsfreiheit und die Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte sind gewährleistet.

Altstandort

Nach dem derzeitigen Kenntnis- und Erfassungsstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Dem Gemeinderat ist kein Anhaltspunkt über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Gemeinde Nebelschütz setzt im Bereich der Erweiterung grünordnerische Festsetzungen fest, welche zum Ausgleich der im Zuge der Erweiterung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen sollen.

Die grünordnerischen Festsetzungen legen innerhalb der privaten Flächen unter anderem fest: Anzahl und Größe des Pflanzgutes, die Pflanzarten, den Zeitraum bis zur Realisierung der Bepflanzung und die grobe Gliederung der Flächen, wobei Standorte wichtiger Pflanzungen aus gestalterischen Gründen bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes durch Planzeichen dargestellt werden. Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzung werden zu der angestrebten Eingliederung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum führen. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt werden.

30% der Gesamtgrundstücksfläche ist als Gehölzfläche mit standortheimischen Arten anzulegen, wobei pro 100 m² 42 Gehölze anzupflanzen sind. Zuerst sind die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass ein Standort nicht innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ausgewählt wird.

Neben den Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung ist eine angemessene Frist festgesetzt, um die vorgeschriebenen Anpflanzungen vorzunehmen – bis zum Ende der auf die Baufertigstellung der baulichen Anlagen bzw. deren Nutzung folgenden Vegetationsperiode. Diese Zeiteingabe ist erforderlich, um zu gewähren, dass die Realisierung des festgeschriebenen Ausgleichs auch im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Beeinträchtigung erfolgt. Nach Ablauf der Frist kann die Ortsgemeinde Nebelschütz, nach Überprüfung im Einzelfall, von der Befugnis zum Erlass eines Pflanzgebotes, gemäß § 178 BauGB, Gebrauch machen, um die Durchsetzung der Festsetzung zu bewirken, u. a. mit Zwangsgeld. Diese Frist wird bei dem Abwägungsprozess, ob ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erlassen werden soll, ein gewichtiges Argument sein.

Ausgleich

Die Festlegung des Ausgleichs erfolgte in einer Gesamtabwägung öffentlicher und privater Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB. Bei der Abwägung wurden u. a. die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt. Die Abwägung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Gemessen an der relativ geringen Größe der Erweiterung, ist die Auswirkung auf die Landschaftspotentiale als mäßig einzustufen. Die Flächen sind durch das auf dem Flurstück Nr. 227/3 bestehende Gewerbe, durch die Aufschüttungen bzw. Terrassierung auf dem Flurstück Nr. 227/6 und durch die

umliegende Bebauung als vorbelastet einzustufen. Weiterhin ist aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 bereits auf den angrenzenden Freiflächen eine gewerbliche Nutzung zulässig. Andererseits gehen durch die direkte Überbauung wichtige Funktionen für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt verloren.

Um das Einfügen in die Landschaft und eine Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen festgesetzt worden:

- § Erweiterung auf ein vorbelastetes Areal
- § Anlage von 30% der Grundstücksfläche als Gehölzfläche
- § Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Begrünungsvorgaben auf den privaten Grundstücken
- § Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der Vorschriften zur Farbgestaltung –Erdtöne-
- § Festlegung niedriger Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes
- § Vermeidung bzw. Minderung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer geringeren GRZ als die sonst zulässige.

Die Möglichkeit zur Entsiegelung von genutzten Böden wurde überprüft. Flächen, die zur Entsiegelung von Böden als Kompensation der Neuversiegelung geeignet wären, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der näheren Umgebung sowie in der Ortsgemeinde Nebelschütz nicht vorhanden.

Das Flurstück Nr. 227/3 ist bereits bebaut. Hierfür wurden verschiedene Bauvorhaben genehmigt, u. a. die Errichtung einer Produktionshalle 1999, der Anbau einer Kalthalle 2003 und die Erweiterung der Produktionshalle 2007. Die bauliche Nutzung – bauliche Anlagen und Verkehrsflächen - entspricht bereits einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Hiermit ist auf dem Flurstück das geplante Maß der baulichen Nutzung, GRZ 0,7, bereits erschöpft. Der Bebauungsplan ermöglicht demnach keine zusätzliche Versiegelung auf dem Flurstück, sodass diese als Bestand beurteilt wird. Aufgrund der Ausweisung GE4 sind für diesen Bereich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In Übereinstimmung mit dem Umweltbericht wurde festgestellt, dass die o. g. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, welche im Zuge der Baugebietsausweisung und der geplanten Nutzung des Areals erfolgen werden, zu einer gänzlichen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft führen werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb der festgesetzten Baugebiete beim Planvollzug sichergestellt.

Bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 89 SächsBO sind in Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan gestaltet bzw. übernommen worden und sollen sich positiv auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken, um einer unerwünschten disharmonischen Entwicklung (Form, Farbe, Materialien) entgegenzuwirken. Sie sollen ebenfalls zu einem Einfügen in die vorhandene Bebauung beitragen und zukünftige Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes minimieren.

Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB folgender Festsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften, wurden vorgenommen:

Archäologische Belange

Das gesamte Areal des Geltungsbereiches ist aufgrund des § 14 SächsDSchG mit Auflagen des Landesamts für Archäologie belegt. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht für das o. g. Vorhaben ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden – hier: mittelalterlicher Dorfkern (52560-D-01), paläolithische bis mittelalterliche Siedlung (52560-D-03). Die Auflagen, Gründe und Hinweise wurden nachrichtlich übernommen.

Schmutzwasserkanal

Der Schmutzwasserkanal der ewag kamenz mit seinem Schutzstreifen ist nachrichtlich in die Planung übernommen.

Trinkwasserleitung

Die Trinkwasserleitungen der ewag kamenz mit ihrem Schutzstreifen sind nachrichtlich in die Planung übernommen.

Gasfernleitung

Die Hochdruck- Gasfernleitung ist mit ihrem Schutzstreifen in die Planung übernommen.

Telekommunikationslinien

Die Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sind mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich in die Planung übernommen worden.

VIII. Festsetzungen nach § 9 BauGB – Änderung des bestehenden Bebauungsplans

Aktualisierung der Festsetzung A.1.1

Die Anregung des Bauaufsichtsamtes, die Festsetzung unter Nr. 1.1 zur "Geruchbelästigung" zu überprüfen, wurde befolgt und die Festsetzung aktualisiert. Diese lautet:

"Anlagen, die im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung (Lindenweg) eine Geruchsbelästigung verursachen, die die Irrelevanz (d. h. 0,02 relative Häufigkeit der Geruchsstunden) entsprechend Nummer 3.3 der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL), überschreitet, sind nicht zulässig."

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Verringerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Flurstück Nr. 228/5

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan, innerhalb des Flurstücks Nr. 228/5, durch Planzeichen festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird geringfügig geändert, um eine Nutzung, entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7, dort ebenfalls zu ermöglichen.

Aufgrund der realisierten Flurstücksteilung entspricht die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen 36% des Flurstücks, sodass das zulässige Maß der baulichen Nutzung von 0,7 dort nicht in Anspruch genommen werden kann. Um dies zu ermöglichen, werden die vorgeschriebenen Breiten von 15 und 10 m auf 13 und 8 m reduziert. Ebenfalls wird durch die Reduzierung dieser Fläche eine Überfahrt zwischen den Grundstücken Nr. 228/5 und 227/6 ermöglicht. Diese Verringerung der Begrünungsstreifen hat keine Auswirkung auf den damals festgelegten Ausgleich, da sowohl innerhalb des Grundstücks Nr. 228/5, als auch in den Bereichen GE1 und GE2 des rechtskräftigen Gewerbegebietes, weiterhin 30% der Fläche mit grünordnerischen Festsetzungen belegt ist.

Diese Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden festgesetzt, um eine Randeingrünung zu gewähren. Durch die auf 12 bzw. 8 m geänderten Breiten sind jedoch, im Sinne des ursprünglichen Plans, sowohl die Randeingrünung als auch die Durchgrünung des Gebietes weiterhin gesichert.

Verschiebung der Baugrenze – Flurstück Nr. 228/5

Die Baugrenzen sind im Urplan mit 5 m Abstand zu den zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Nach Änderung der zu bepflanzenden Flächen werden die Baugrenzen entsprechend diesen angepasst. Hierdurch wird der Gestaltungsspielraum des Flurstücks Nr. 228/5 dem der anderen Grundstücke angepasst. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf das Maß der baulichen Nutzung, da weiterhin innerhalb des Flurstücks Nr. 228/5, aber auch in den Bereichen GE1 und GE2 des rechtskräftigen Gewerbegebietes, die Grundflächenzahl 0,7 festgesetzt bleibt.

Flächen für Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - Bergwerkseigentum Nr. 3054

Die südwestlich festgesetzte Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist bzw. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, entfällt. Diese Festsetzung wurde aufgrund des in rd. 300 m Entfernung bestehenden Bergwerkseigentums "Miltitz-Kamenz" Nr. 3054 festgesetzt. Jedoch ist der Steinbruch Miltitz am 19.12.2003 aus der Bergaufsicht entlassen worden. Aus dem Bergwerkseigentum können jedoch keine Auswirkungen auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeleitet werden, sodass diese nachrichtliche Übernahme keine rechtliche Grundlage mehr hat und überflüssig geworden ist.

Aktualisierung der Pflanzliste

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die Pflanzliste zu aktualisieren, um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken, wird befolgt. Die Pflanzliste für die öffentlichen Flächen ist dem Umweltbericht als Anlage 3 beigelegt.

IX. Flächenbilanz

Flächenberechnung Bestand				
Ergänzungsfläche	Bebaut	Flurst. 227/3	21,48 ar	25,3 %
	Nicht bebaut	Flurst. 227/6	63,21 ar	74,7 %
Geltungsbereich gesamt			84,69 ar	100 %

Flächenberechnung Planung				
Erweiterung GE4	Bebaut		21,48 ar	73,6 %
	Noch nicht bebaut		40,87 ar	
Erweiterung GE2	Noch nicht bebaut		22,34 ar	26,4 %
Geltungsbereich gesamt			84,69 ar	100 %

X. Bodenordnung

Eine Bodenordnung durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist, um zur Bebauung sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erhalten, nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan befindet sich zum Teil im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung S 102 Ortsumgehung Kamenz, Teil 3 (VKZLNO 250121). Unmittelbar betrifft dies die Flurstücke 257/1 und 74 der Gemarkung Miltitz, den Punkt 1. der Hinweise als auch die Punkte 1.3 und 3.3 der grünordnerischen Festsetzungen. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans wird, im Bereich dieser beiden Flurstücke, keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans festgesetzt.

Es sind keine Vorhaben der Teilnehmergeinschaft bekannt, die der Planung entgegenstehen.

Nebelschütz, den 2013

Albig, den 2013

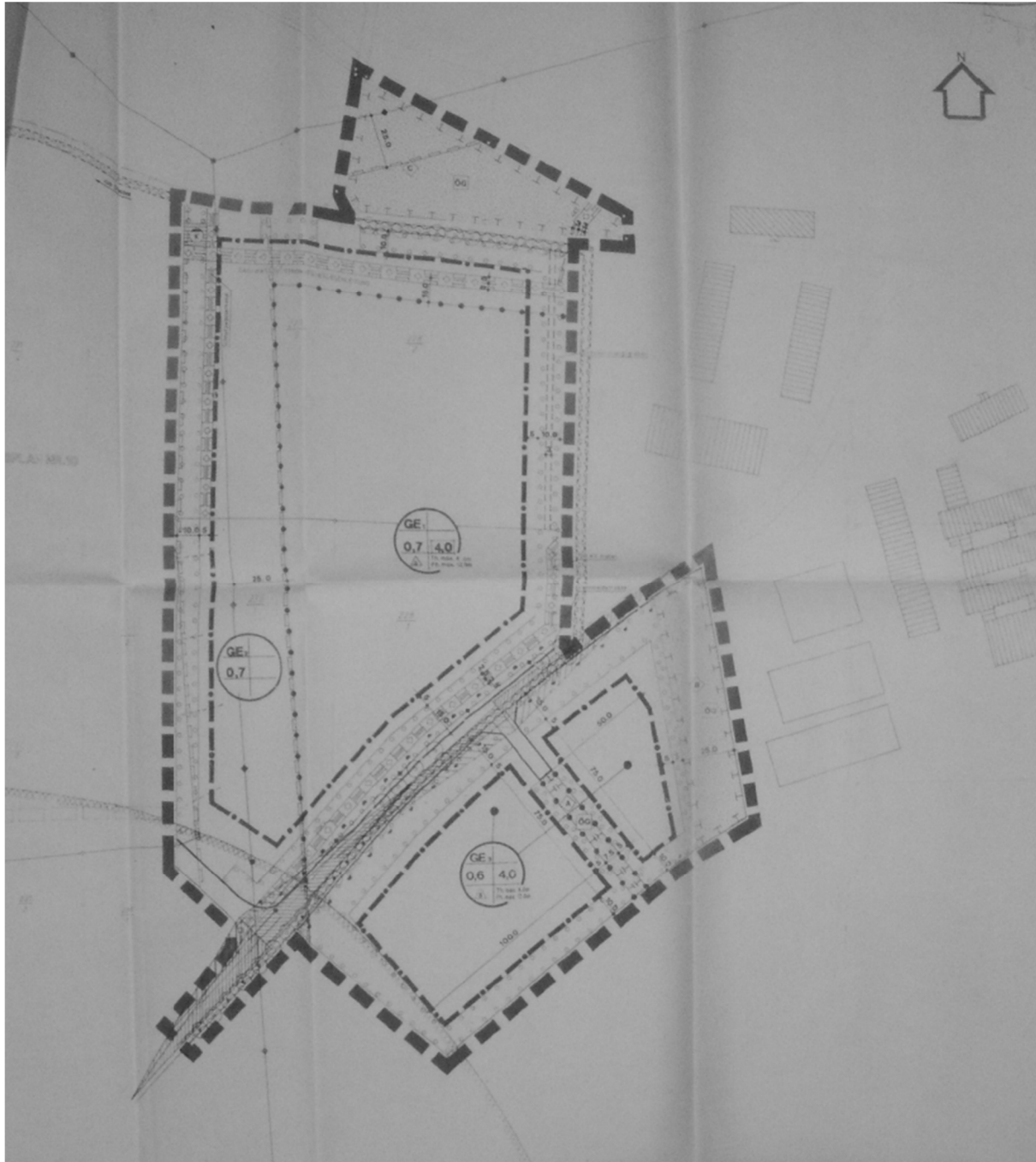
Zschornak
(Bürgermeister)

Bultel
(Architekt)



Anlage 1 zur Begründung

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet"



Anlage 2 zur Begründung

Merkblatt "110-kV-Freileitungen" der ENSO Netz GmbH



Merkblatt

110-kV-Freileitungen

Bei der Ausführung und Planung von Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen (110 kV) sind folgende Sicherheitsbestimmungen zu beachten:

1. Die höchstmögliche Annäherung von Personen, Geräten oder Bauteilen an die spannungsführenden Leiterseile darf **3,0 m** nicht unterschreiten. Dabei ist zu beachten, dass die Lage der Leiterseile durch Wind- und Temperaturschwankungen verändert wird.
2. Bei Hebezeugen oder ähnlichen Arbeitsgeräten ist die maximale Auslegerhöhe und der Schwenkbereich für die Wahl des Sicherheitsabstandes zu beachten.
3. Kann der in Punkt 1 genannte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind notwendige Schutzabschaltungen **mindestens 1 Monat vor geplanter Bauausführung** mit uns zu koordinieren. Die Arbeiten sind in diesem Fall nur unter Aufsicht und nach erfolgter Einweisung und Freigabe der Arbeitsstelle durch einen ENSO-Mitarbeiter zulässig. Die Aufwendungen dafür gehen zu Lasten des Antragstellers.
4. Die Aufstellung eines stationären Kranes, dessen Schwenkbereich einen Abstand von **20 m** zum äußeren Leiterseil **unterschreitet**, ist ohne Standortgenehmigung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, **nicht** zulässig.
5. Bis zu einem Abstand von **10,0 m** von den Fundamenten bzw. Eckstielen unserer Leitungsmaste sind Schachtarbeiten grundsätzlich **nicht** zulässig.
6. Ablagerungen (Erdaufschüttungen, Baumaterialien usw.) im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (jeweils 25 m von Trassenachse) sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, 01064 Dresden.
7. Bei Beschädigung von Leitungsmasten bzw. zugehörigen Erdungsanlagen (Erdband) ist **unverzüglich** die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, zu benachrichtigen.
8. Der Beginn der Arbeiten im Schutzbereich der Freileitung (25 m von Trassenachse) ist uns rechtzeitig, mindestens 10 Tage vor Arbeitsbeginn, mitzuteilen.

Stand: 01/2012



BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

"Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung"



UMWELTBERICHT
April 2012

Wilfried HASSELBACH, Dipl.-Biol.

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen	Seite	2
1. Einleitung	Seite	3
1.1 Anlass, Ziel und Inhalte der Planung		
1.2 Festsetzungen des Flächennutzungsplans		
2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	Seite	4
2.1 Abgrenzung des Plangebietes		
2.2 Schutzstatus		
2.3 Schutzgüter		
2.3.1 Menschen		
2.3.2 Tiere und Pflanzen		
2.3.3 Boden		
2.3.4 Wasser		
2.3.5 Klima		
2.3.6 Landschaft		
3. Beeinträchtigung des Umweltzustandes durch die Planung	Seite	5
3.1 Umweltauswirkungen		
3.1.1 Menschen		
3.1.2 Tiere und Pflanzen		
3.1.3 Boden		
3.1.4 Wasser		
3.1.5 Klima		
3.1.6 Landschaft		
4. Besonders geschützte Arten	Seite	6
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	Seite	6
5.1 Entwicklung bei nicht Durchführung der Planung		
5.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung		
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen	Seite	6
6.1 Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen		
6.2 Kompensationsmaßnahmen		
7. Zusammenfassung	Seite	7
Übersicht der Anlagen		
Anlage 1	Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes	Seite 8
Anlage 2	Berechnung: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz	Seite 9
Anlage 3	Pflanzliste	Seite 10

Gemeinde Nebelschütz

U M W E L T B E R I C H T

(Gemäß § 2a BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz – Gewerbegebiet – 1. Änderung "

Stand April 2012

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch-BauGB

Entsprechend §2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Bei der Erstellung des Bebauungsplans muss geprüft werden, inwieweit eine strategische Umweltprüfung (UVP) erforderlich ist. Entsprechend §2a Abs. 3 BauGB ist es notwendig, dass Dritten eine Beurteilung möglich ist, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein könnten.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i. V. mit dem
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Generell sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Die Schutzgüter sind entsprechend den Festsetzungen der §§ 1 von SächsNatSchG und BNatSchG zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, müssen sie in ausreichendem Umfang kompensiert werden. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Es gilt entsprechend § 18 ff. SächsNatSchG.

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Inhalte der Planung

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 Miltitz-Gewerbegebiet als Erweiterung vorgesehenen Flächen 227/3 und 227/6 haben eine Gesamtgröße von 8.469 qm. Die Fläche 227/3 mit 2.148 qm ist bereits bebaut. Das noch unbebaute Erweiterungsflurstück 227/6 umfasst eine Fläche von 6.321 qm.

Die auf dem Flurstück 227/3 ansässige Firma beabsichtigt auf dem Flurstück 227/6 eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen. Um den Anbau zu ermöglichen, ist die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 „Miltitz-Gewerbegebiet“ notwendig, deshalb wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans um die Flurstücke Nr. 227/3 und 227/6 erweitert.



1.2 Festsetzungen des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan weist im Ergänzungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen aus. Auf dem Flurstück 227/3 wurden bereits bauliche Maßnahmen genehmigt und realisiert.

2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Erweiterungsfläche liegt westlich des Ortsteils Miltitz auf einer Höhe zwischen 185 und 177,5 m über NN. Im Norden grenzt sie an die bereits bebaute Fläche 227/3 an. Im Westen grenzt sie an die noch unbebauten, aber laut FNP als Gewerbeflächen festgesetzten Flurstücke 228/2 und 228/5 an. Im Süden begrenzt die K 9236 (Elstraer Straße) die Fläche, während im Osten die Fläche 227/5 die Grenze bildet. Die letztgenannte Fläche gehört zur Miltitzer Agrar GmbH und ist bereits bebaut.



Sicht von Westen



Sicht von Norden

2.2 Schutzstatus

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes, der Natura 2000 Gebiete nach EU-Recht und des Wasserhaushaltsgesetzes geschützte Gebiete oder Objekte vorhanden.

2.3 Schutzgüter

2.3.1 Menschen

Nutzungen

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit überwiegend als Parkplatz bzw. Wende-
fläche genutzt. Zu diesem Zweck wurden in der Vergangenheit auch geringfügige Aufschüt-
tungen vorgenommen.

2.3.2 Tiere und Pflanzen

Durch die dauernde Nutzung konnte sich in den überwiegenden Bereichen keine geschlos-
sene Vegetationsdecke entwickeln. Lediglich in den umlaufenden Randbereichen konnte
sich eine schwach ausgeprägte Ruderalvegetation ausbilden. Sie enthält keine schützens-
werten Pflanzenarten.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ist die Wertigkeit als Lebensraum für Tiere sehr gering.
Besonders geschützte und generell alle Arten haben hier keinen dauerhaften Lebensraum,
die Fläche kommt lediglich als temporärer Teilhabensraum von weit verbreiteten und häufi-
gen Tierarten in Frage. Wegen fehlenden Gewässern und fehlender höherer Vegetation gilt
dies besonders für Vogel- und Säugetierarten, die hier nur ein gering entwickeltes Nah-
rungsangebot vorfinden. Festgestellte Arten sind der Haussperling sowie die Schwarzamsel.

2.3.3 Boden

Im Plangebiet finden sich pleistozäne Sande und Kiese im Wechsel mit sandigen Schluffen und Tonen. Im Untergrund steht Granodiorit an.

2.3.4 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am Westrand außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der nach Niederschlägen zeitweise Wasser führt.

2.3.5 Klima

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 660 mm, die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 8,5°. Mit 22% mittlerer Häufigkeit herrschen Westwindlagen vor. Da die Fläche kaum Vegetation trägt, ist sie nicht als klimaaktive Fläche einzuordnen, eine temperatúrausgleichende Wirkung ist nicht gegeben.

2.3.6 Landschaft

Eine Prägung des Landschaftsbildes ist in diesem Bereich nicht gegeben, da die Fläche bereits durch teils hoch bebaute Flächen begrenzt wird, ausgenommen die westlich angrenzenden Bereiche, die noch landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Beeinträchtigungen des Umweltzustandes durch die Planung

3.1 Umweltauswirkungen

3.1.1 Menschen

Erhöhte Schallemissionen durch Baufahrzeuge und sonstigen Baulärm während der Bauphase. Durch die Umsetzung der gewerblichen Bebauung wird die jetzt noch vorhandene Freifläche in Teilen voll versiegelt. Da die Fläche in der Vergangenheit als Parkplatzfläche und Wendefläche genutzt und Aufschüttungen aufgebracht wurden, war eine Teilfläche aber bisher schon teilversiegelt.

3.1.2 Tiere und Pflanzen

Da die Fläche schon bisher von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen war, führt die Umsetzung der Planung nur zu einer geringen zusätzlichen Verschlechterung der Situation wegen der teilweisen Vollversiegelung durch die Bebauung. Insgesamt ist eine geringe Abwertung der Habitatstruktur gegeben.

3.1.3 Boden

Durch die Umsetzung der Planung werden Böden teilweise bzw. vollständig versiegelt, wodurch die Filter-, Puffer – und Ertragsfunktionen fast vollständig verloren gehen.

3.1.4 Wasser

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, hat die Planung keinen Einfluss auf Oberflächengewässer. Durch die Versiegelungen werden die Versickerungsmöglichkeiten und die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Durch entsprechende Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers kann dieser Effekt aber minimiert werden.

3.1.5 Klima

Da es sich um eine nicht oder nur ganz gering klimaaktive Fläche handelt, wird durch die Planung zwar die Verdunstung und die damit verbundene Kalt- und Frischluftproduktion weiter eingeschränkt, allerdings nur auf sehr niedrigem Niveau.

3.1.6 Landschaft

Da die Erweiterungsfläche bereits an drei Seiten von zum Teil hoher Bebauung umgeben ist, sind nachhaltige negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten, zumal die bisher nicht bebauten westlich angrenzenden Flächen aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans zukünftig bebaut werden können.

4. Besonders geschützte Arten

Besonders geschützte Arten, vor allem Arten der FFH-Richtlinien und der Vogelschutzrichtlinie, wurden im Erweiterungsbereich nicht festgestellt. Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen mit nur geringer Vegetation und der seitherigen Nutzung als Parkplatz und Wende-
fläche war damit auch nicht zu rechnen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass die Fläche weiterhin als Parkplatz oder Wendeplatz genutzt wird. Der Zustand der Umwelt wird sich nicht verändern, solange die seitherige Nutzung beibehalten wird.

5.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung mit Umsetzung der Bebauung sind geringe Auswirkungen auf den Wasser- und Bodenhaushalt zu erwarten. Durch die beabsichtigten Maßnahmen werden diese aber niedrig gehalten und können ausgeglichen werden.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

6.1 Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen

Zunächst soll der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Hierzu zählt die Beschränkung der Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß, aber auch die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material (z. B. weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine).

Niederschlagswasser sollte bei Eignung des Bodens auf den nicht bebauten Bereichen versickert werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern. Auch eine Zuführung in die zur Regenrückhaltung vorgesehenen Flächen (Entwässerungsgraben) ist denkbar.

Der Schutz des Oberbodens ist nach DIN 18915 (Landschaftsbauarbeiten) durchzuführen.

6.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Anlage 1 zum Umweltbericht zeigt die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes, die Anlage 2 die Berechnung der Wertminderung und den funktionsbezogenen Ausgleich bzw. Ersatz.

Bei der vorgegebenen maximalen GRZ von 0,7 ergibt sich eine Fläche von 4.425 m², bei einer Gesamtfläche von **m²** des Flurstücks 227/6, die bebaut, als Parkplatzfläche oder als Zufahrt genutzt werden kann.

Der restliche Flächenbereich mit einer Größe von 1.896 m² soll als Pflanzfläche für Baumhecken dienen. Da sich an dieser Stelle an der südlichen Begrenzung des Plangebietes die Versorgungsleitungen (Telekom usw.) befinden, müssen die Pflanzorte der Bäume auf diese Leitungen abgestimmt werden. Die Planzeichnung zeigt auch, dass die Grünfläche durch die notwendige Einfahrt zur Erschließung des Grundstücks unterbrochen wird. Trotzdem ist eine aufwertende Bepflanzung möglich. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind in Anlage 3 aufgeführt.

Die Pflanzordnung und die Pflanzdichte regeln die grünordnerischen Festsetzungen in der Begründung.

Bei der möglichen Anlage von größeren Parkplatzflächen könnten diese durch Baumpflanzungen beschattet werden, was sicher zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen würde, ebenso wie die Randeingrünung durch die Baumhecke zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führt. Für bestimmte Gehölzbrüter unter der zu erwartenden Vogelarten ergeben sich dann auch erweiterte Teillebensräume, da sich mit der Heckenpflanzung eine Verbesserung des Samen- und Insektenangebotes ergeben wird.

Die Berechnung zum funktionsbezogenen Ausgleich ergibt, dass die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes die Eingriffe kompensieren und ein Ausgleich außerhalb nicht notwendig ist.

7. Zusammenfassung

Durch das Bauvorhaben werden das Arten- und Biotoppotential, sowie Boden-, Wasser- und Klimapotential beeinträchtigt. Die vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen wirken multifunktional und sind geeignet, diese meist geringfügigen Beeinträchtigungen zu kompensieren, da die derzeitige Nutzung aus Parkplatz- und Wendeflächen besteht. Deshalb ist durch die Baum- und Heckenpflanzung eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für das zu erwartende Artenpotential zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der Ausgleich auf der Planfläche erreicht, zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Albig, April 2012

Wilfried Hasselbach, Diplom-Biologe

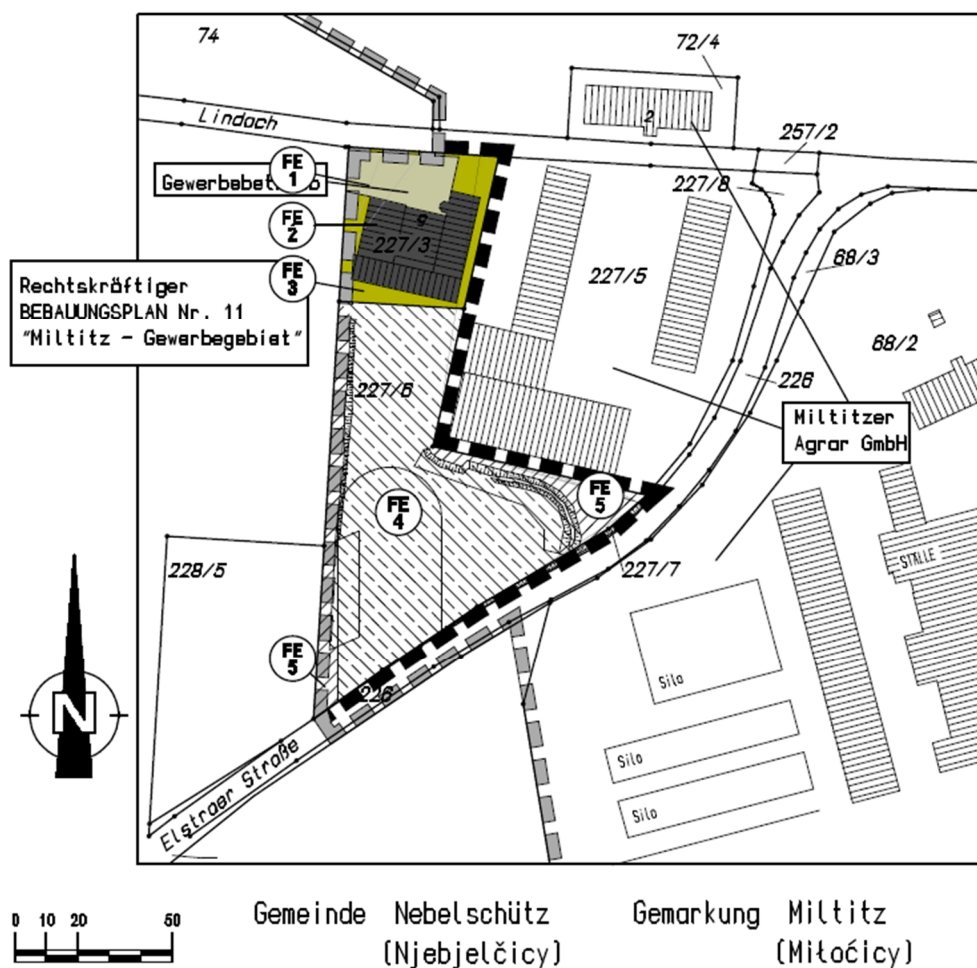
Anlage 1 zum Umweltbericht

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes

Kennzeichnung, Zuordnung und Bewertung der Biotope

Flächeneinheit	CIR-Schlüssel	Biotoptyp vor Eingriff	Biotoptwert
FE 1	95 210	Parkplatz, versiegelt	0
FE 2	93	Gewerbegebiet, Bauliche Anlage, Gebäude	0
FE 3	93	Gewerbegebiet, Anthropogene beeinflusste Flächen - mit geringer Vegetation	2
FE 4	96 300	Anthropogene beeinflusste Flächen - Aufschüttung	5
FE 5	96	Anthropogene beeinflusste Flächen - Übergang zu den Gewerbeflächen und zum landwirtsch. Betrieb - mit geringer Vegetation	5

Übersichtskarte



Anlage 2 zum Umweltbericht

Berechnung: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

Formblatt I : Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (nur Flurstück Nr. 227/6)													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
FE-Nr. Bestand	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff)	Ausgangswert	FE-Nr. Planung	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche (ar)	Wertminderung WE mind (Sp. 8x9) + Minderung - Aufwertung	Ausgleichsbarkeit	WE mind. A Ausgleichsbedarf	WE Ersatzbedarf WE mind. E
Maßnahmen im Bereich Flurstück 227/6													
FE 1	95 210	Parkplatz, versiegelt	0								Bestand		
FE 2	93	Gewerbegebiet, Bauliche Anlage Gebäude	0								Bestand		
FE 3	93	Gewerbegebiet, Anthropogene beeinflusste Flächen - mit geringer Vegetation	2								Bestand		
FE 4	96 300	Anthropogene beeinflusste Flächen - Aufschüttung	5				0	5	53,16	266 E			
FE 5	96	Anthropogene beeinflusste Flächen - Übergang zu den Gewerbeflächen und zum landwirtsch. Betrieb - mit geringer Vegetation	5				0	5	10,05	50 E			
				FE 8	93	Gewerbegebiet Bereich GE 4 70% von 40,87 ar							
				FE 9	93	Gewerbegebiet Bereich GE 2 - Lagerfläche 70% von 22,34 ar		0	0	28,61	0		
							2	-2	15,64	-31			
				FE 10	65 300	Sonstige Hecken (GE 4) 30% von 40,87 ar		18	-18	12,26	-221		
				FE 10	65 300	Sonstige Hecken (GE 2) 30% von 22,34 ar		18	-18	6,70	-121		
											WE mind. E (gesamt)		-57

Anlage 3 zum Umweltbericht

Pflanzenliste

für die Flächen für Maßnahmen "A", "B" und "C"

Lausitzer Gefilde Südlich Wendischbaselitz Räckelwitz
Natürlich vorkommende Baumarten in der offenen Landschaft bzw. auf Waldstandorten

Standort generalisiert	Hauptbaumarten	Wesentliche Begleitbaumarten	Straucharten
Täler	Stieleiche Winterlinde Esche Traubeneiche Hainbuche Sommerlinde Flatterulme Erle Traubenkirsche Silberweide	Quercus robur Tilia cordata Fraxinus excelsior Quercus petraea Carpinus betulus Tilia platyphyllos Ulmus laevis Alnus glutinosa Prunus padus Salix alba	Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Schneeball Faulbaum
Lößlehmstandorte Löß- Deckloßbraunerden	Stieleiche Hainbuche Winterlinde Birke	Quercus robur Carpinus betulus Tilia cordata Betula pendula	Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Schneeball Faulbaum Rose