

LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sitzenroda Zum Quellental 18“, Stadt Belgern-Schildau

AUFTRAG: Grünordnungsplan – Textteil
Berichtsnummer: 0838-N-01-05.07.2022/0

PLANAUFSTELLENDEN GEMEINDE:

Stadt Belgern-Schildau
Belgern
Markt 3
04874 Belgern-Schildau

VORHABENTRÄGER: Güterkraftverkehr & Baustoffhandel Kresse
Sitzenroda
Zum Quellental 18
04889 Belgern-Schildau

B-PLANVERFASSER:

IBS GmbH
Peritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

PRÜFSTELLE UND VERANTWORTLICHER BEARBEITER: B. Sc. Franziska Aurich
Lücking & Härtel GmbH
Kobershain
Bergstraße 17
04889 Belgern-Schildau
Tel.: 034221 / 55 199 0
Fax: 034221 / 55 199 80

f.aurich@luecking-haertel.de

<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 05.07.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	5
1.3	Planaufstellende Gemeinde	5
1.4	Vorhabenträger	6
1.5	B-Planverfasser	6
1.6	Prüfstelle und verantwortlicher Bearbeiter	6
1.7	Standort des Vorhabens	6
1.8	Art des Vorhabens	6
1.9	Kurzbeschreibung des Vorhabens	7
2	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	9
2.1	Topografie der Standortumgebung	9
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	10
2.3	Naturräumliche Gliederung	10
2.4	Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Gebiete	10
2.4.1	Schutzstatus des Anlagenstandortes	10
2.4.2	Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“ / Begründung für Befreiung	11
2.5	Ortsbesichtigung	12
2.6	Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen	12
3	BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS	14
3.1	Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet	14
3.2	Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs	14
3.2.1	Baubedingter Eingriff	14
3.2.2	Anlagenbedingter Eingriff	15
3.2.2.1	Überbauung	15
3.2.2.2	Sichtbarkeit	16
3.2.3	Betriebsbedingter Eingriff	16
3.2.3.1	Emissionen	16
3.2.3.2	Landschaftsbild	16
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
4.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	17
4.1.1	Grundlagen	17
4.1.2	Biototyp „Einzelanwesen mit Garten“	17
4.1.3	Biototyp „Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte“	18
4.1.4	Biototyp „Gewerbliche Sondernutzung“ - Freiflächen	19
4.1.5	Sonstige Biotoptypen im Nachbarbereich der Eingriffsfläche	19
4.2	Boden	20
4.3	Wasser	21



4.4	Klima und Luft	21
4.5	Landschaft	22
5	EINGRIFFSBEWERTUNG	23
5.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	23
5.2	Boden.....	23
5.3	Wasser	23
5.4	Klima und Luft	24
5.5	Landschaft	24
6	VERMEIDUNG DES EINGRIFFS.....	25
6.1	Grundlagen	25
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	25
6.2.1	V1: Bodenschutz beim Bau	25
6.2.2	V2: Begrenzung der Bodenversiegelung.....	25
6.2.3	V3: Oberflächenwasserversickerung	25
6.2.4	V4: Landschaftsgerechte Farbgebung	25
6.2.5	V5: Rekultivierung von Freiflächen, Einsaatgrünland	25
7	KOMPENSATION DES EINGRIFFS	26
7.1	Grundlagen	26
7.2	Maßnahme A1: Anpflanzung einer Gehölzreihe	26
7.2.1	Lage und Art der Maßnahme.....	26
7.2.2	Bestand auf der Fläche	26
7.2.3	Beschreibung der Maßnahme	27
7.2.4	Sicherung der Maßnahme	28
7.2.5	Bedeutung für die schutzgutbezogene Kompensation.....	28
7.3	Maßnahme A2: Entwicklung von Extensivgrünland.....	28
7.3.1	Lage und Art der Maßnahme.....	28
7.3.2	Bestand auf der Fläche	28
7.3.3	Beschreibung der Maßnahme	29
7.3.4	Sicherung der Maßnahme	29
7.3.5	Bedeutung für die schutzgutbezogene Kompensation.....	29
7.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	30
8	ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN	32
8.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	32
8.1.1	Maßnahme A1: Fläche zur Anpflanzung einer Gehölzreihe.....	32
8.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	32
8.2.1	Maßnahme A2: Fläche zur Entwicklung von Extensivgrünland.....	32
9	ZUSAMMENFASSUNG	33



10 LITERATUR UND QUELLEN.....34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz des vBP	7
Tabelle 2: Schutzstatus des Anlagenstandortes (/1/)	10
Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen	13
Tabelle 4: Überbaute Fläche	15
Tabelle 5: Formblatt FI - Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	30
Tabelle 6: Formblatt FIII: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: vBP „Sitzenroda Zum Quellental 18“, Stand 05.07.2022 (ohne Maßstab; IBS).....	8
Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK 50 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Biototyp „Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte“.....	18
Abbildung 4: Biototyp „Gewerbliche Sondernutzung“ - Freiflächen.....	19
Abbildung 5: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /4/, ohne Maßstab).....	20

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1:	Bestandsplan
Anlage 2:	Maßnahmenplan

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking & Härtel GmbH gestattet.
Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden im Genehmigungsverfahren.



1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

1.1 Einführende Informationen

Die Firma Güterkraftverkehr & Baustoffhandel Kresse (nachfolgend: Vorhabenträgerin) betreibt am Standort Sitzenroda eine Firma für den Transport von Stück- und Schüttgut im Nah- und Fernverkehr sowie zur Lagerung und zum Verkauf von Schüttgütern an Kleinabnehmer.

Auf dem Gelände wurden ab 2005/2006 Parkflächen für LKW, diverse Lager- und Abstellplätze, ein Unterstand sowie diverse Schüttgutboxen errichtet, für die gem. Schreiben des Landkreises Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, vom 20.09.2020 (Az: 2020-05147) keine Baugenehmigungen vorliegen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan). Die betroffene Teilfläche des Grundstücks ist im Außenbereich gelegen und somit ist die Zulässigkeit des Vorhabens bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich bei dem auf dem Grundstück bereits realisierten Vorhaben nicht um ein nach § 35 Abs. 1 BauGB „privilegiertes“ und auch nicht um ein nach § 35 Abs. 4 BauGB „begünstigtes“ Vorhaben. Vielmehr handelt es sich um ein „sonstiges“ Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Über die vorliegende Bauleitplanung sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung des Standortes geschaffen werden. Dies soll über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die naturschutzfachliche Untersuchung der Eingriffe. Diese wird in vorliegendem Grünordnungsplan in Text und Karten dargelegt.

1.2 Bezeichnung des Vorhabens

Gewerbebetrieb Güterkraftverkehr und Baustoffhandel am Standort Sitzenroda

1.3 Planaufstellende Gemeinde

Stadt Belgern-Schildau

Belgern

Markt 3

04874 Belgern-Schildau



1.4 Vorhabenträger

Güterkraftverkehr & Baustoffhandel Kresse

Sitzenroda

Zum Quellental 18

04889 Belgern-Schildau

1.5 B-Planverfasser

IBS GmbH

Peritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

1.6 Prüfstelle und verantwortlicher Bearbeiter

B. Sc. Franziska Aurich

Lücking & Härtel GmbH

Kobershain

Bergstraße 17

04889 Belgern-Schildau

f.aurich@luecking-haertel.de

<http://www.luecking-haertel.de>

1.7 Standort des Vorhabens

Der Standort des Gewerbebetriebes und Baustoffhandels befindet sich in der Ortschaft Sitzenroda, östlich der Straße „Zum Quellental“. Der Plangeltungsbereich des B-Planes bezieht sich auf einen Teil des Flurstückes 52/3, Gemarkung Sitzenroda, Stadt Belgern-Schildau, Landkreis Nord-sachsen, Freistaat Sachsen.

1.8 Art des Vorhabens

Bezeichnung: Gewerbebetrieb Güterkraftverkehr und Baustoffhandel

Zweck der Anlage: Stückguttransport im Fernverkehr
Schüttguttransport im Nahverkehr
Lagerung und Verkauf von Schüttgütern

Kapazität der Anlage:	Lastzüge gesamt	12 St.
	davon im Nahverkehr als Kippfahrzeuge	6 St.
	davon im Fernverkehr als Planenaufleger	6 St.
	Schüttgutboxen	7 St. à 25 t



1.9 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Gewerbestandortes in Sitzenroda. Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die westlich gelegene Straße „Zum Quellental“.

Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in den ein Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft die in Tabelle 1 aufgeführten Festsetzungen mit der dort genannten Flächeninanspruchnahme.

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz des vBP

Festsetzung		Fläche
Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)		5.024 m ²
darin:	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Gehölzreihe 105 m ²	
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		152 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Extensivgrünland		640 m ²
Plangeltungsbereich/Summe		5.816 m²

In der nachfolgenden Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

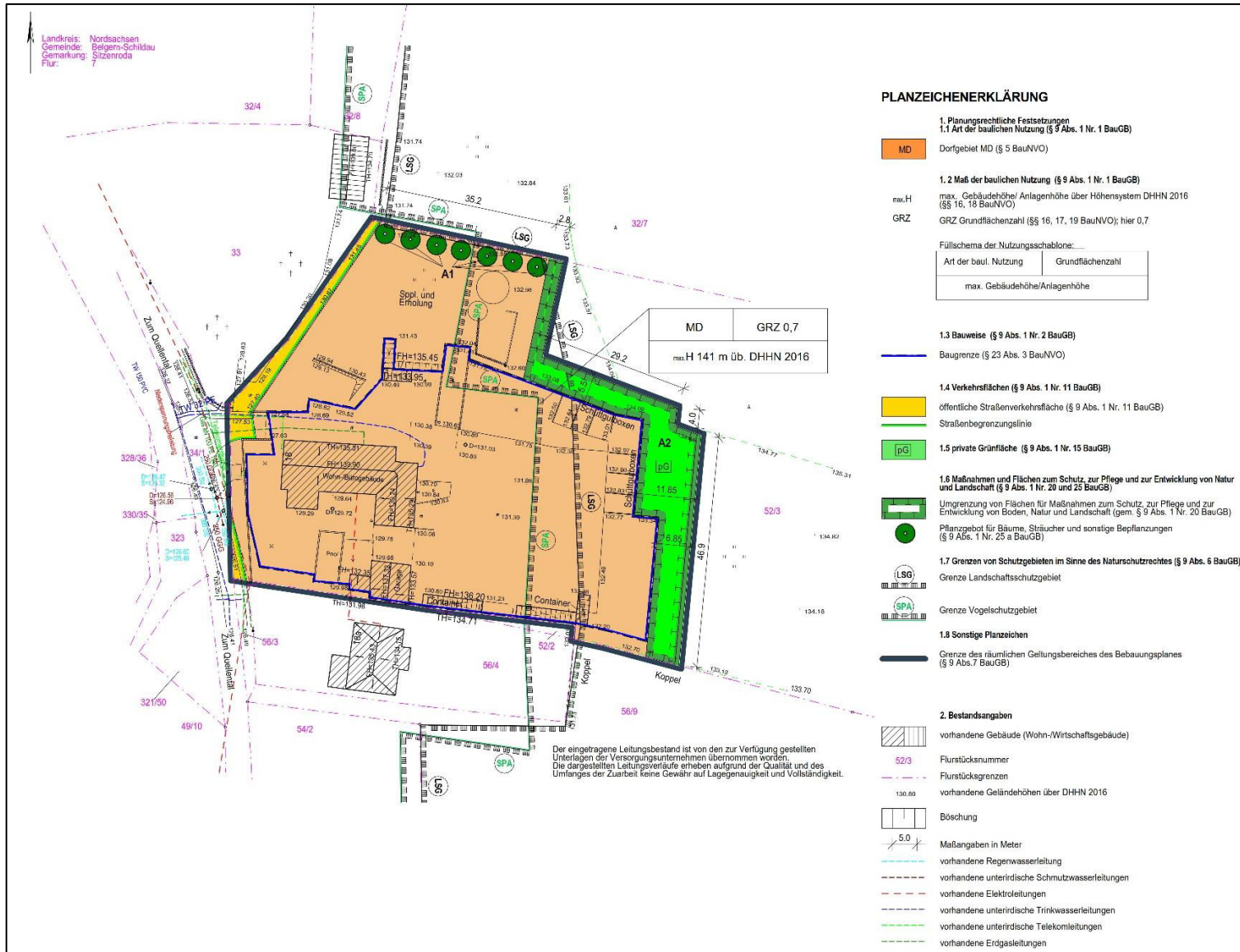


Abbildung 1: vBP „Sitzenroda Zum Quellental 18“, Stand 05.07.2022 (ohne Maßstab; IBS)



2 ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Topografie der Standortumgebung

Die geografische Lage des Anlagenstandortes und das weitere Umfeld sind aus Abbildung 2 (Auszug aus der Topografischen Karte TK50/Sachsen) ersichtlich. Die Koordinaten des Plangebietes (Mitte) nehmen die folgenden Werte ein:

	Rechtswert	Hochwert
UTM	33 359 012	5 700 893
Gauß-Krüger	4 567 642	5 701 226

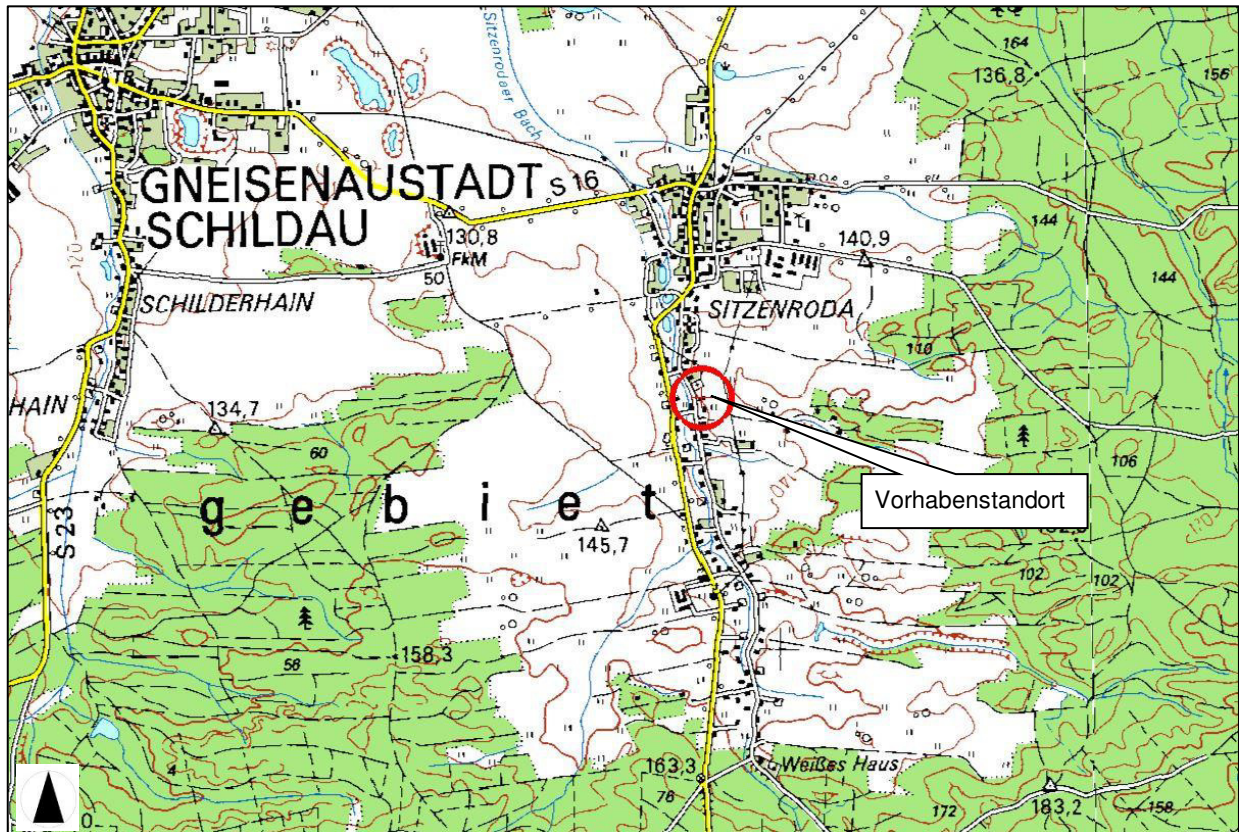


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK 50 (ohne Maßstab)

Das Eingriffs- bzw. Vorhabengebiet befindet sich in der Ortschaft Sitzenroda auf dem Betriebsgelände der Firma Güterkraftverkehr & Baustoffhandel Kresse. Der Vorhabenstandort ist in der Abbildung 2 rot gekennzeichnet. Der Plangeltungsbereich ist im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich befinden sich Wohngrundstücke mit Gärten und westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Straße Zum Quellental.

Die Topografie im Standort- und Umgebungsbereich kann ebenfalls aus der Übersichtskarte (Abbildung 2) entnommen werden. Der Standort liegt auf einer Höhe von ca. 130 m über NN. Der Standort und das Beurteilungsgebiet können als ebenes bis leicht welliges Gelände beschrieben werden.

2.2 Planungsrechtliche Nutzungsstruktur

Für das Vorhabengebiet existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und auch kein Bebauungsplan (B-Plan).

Der Vorhabenstandort befindet sich mit dem östlichen Teil des Grundstücks im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die umliegenden Flächen nördlich, östlich und südlich können u.E. als „Flächen für die Landwirtschaft und Wald“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB eingestuft werden. Der westliche Teil des Grundstücks befindet sich im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

2.3 Naturräumliche Gliederung

Der Anlagenstandort befindet sich im Naturraum „Elbe-Mulde-Tiefland“ (D10).

2.4 Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Gebiete

2.4.1 SCHUTZSTATUS DES ANLAGENSTANDORTES

Schutzgebiete oder besonders schutzwürdige Bereiche wurden in einem Umkreis von ≤ 1 km um den Vorhabenstandort in Anlehnung an die TA Luft betrachtet. Für Beeinträchtigungen von NATURA 2000 – Gebieten werden die nächstgelegenen Gebiete betrachtet. Der Schutzstatus des Anlagenstandortes sowie der Umgebung kann der Tabelle 2 entnommen werden.

Tabelle 2: Schutzstatus des Anlagenstandortes (/1/)

Schutzgebietskategorie	Status des Anlagenstandortes*	Erläuterungen
Naturschutzgebiete ... gem. § 23 BNatSchG	-	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Naturschutzgebiete.
Nationalparke und Nationale Naturmonumente ... gem. § 24 BNatSchG	-	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Nationalparke und Nationale Naturmonumente.
Biosphärenreservate ... gem. § 25 BNatSchG	-	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Biosphärenreservate.
Landschaftsschutzgebiete ... gem. § 26 BNatSchG	■	Ein Teil des Vorhabengebietes befindet sich im direkt östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“. Es ist eine Befreiung gem. § 8 Landschaftsschutzgebietsverordnung von den Verboten des § 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Vorhaben zu beantragen.
Naturparke ... gem. § 27 BNatSchG	-	Im Untersuchungsraum befinden sich keine Naturparke.
Naturdenkmäler ... gem. § 28 BNatSchG	-	Rund 0,3 km südlich befindet sich das Naturdenkmal „Findling Leichenstein“. Auf Grund der Art des Vorhabens und der Entfernung zum Vorhabenstandort können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.
Geschützte Landschaftsbestandteile ... gem. § 29 BNatSchG	-	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Schutzgebietskategorie	Status des Anlagenstandortes*	Erläuterungen
Gesetzlich geschützte Biotope ... gem. § 30 BNatSchG	-	Im Umkreis von 1,0 km des Anlagenstandortes befinden sich: <ul style="list-style-type: none"> • 0,9 km südlich „Röhricht“ • 0,3 km südöstlich „Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche“ • 0,7 km südlich und 1,0 km nördlich „Graben/Kanal“ • 0,9 km südlich „Hecke“ • 0,05 km westlich „sonstiges Feuchtgrünland“ • 0,3 km südwestlich und 0,5 km nördlich „naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer“ • 0,8 km östlich „sonstiger wertvoller Gehölzbestand“ Auf Grund der Art des Vorhabens können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.
FFH-Gebiete ... gem. § 32 BNatSchG	-	Rund 1,6 km südlich und 2,5 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Laubwälder der Dahleener Heide“ (DE 4543-302). Auf Grund der Art des Vorhabens können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.
Europäische Vogelschutzgebiete ... gem. § 32 BNatSchG	■	Ein Teil des Vorhabengebietes befindet sich im direkt östlich angrenzenden SPA-Gebiet „Dahleener Heide“ (DE 4543-451). Auf Grund der Art des Vorhabens und der randlichen Lage im Vogelschutzgebiet bzw. am bestehenden Betriebsgelände sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
* ■ = ausgewiesen/ vorhanden, - = nicht ausgewiesen/ nicht vorhanden, □ = gem. Landschaftsplanung Voraussetzungen erfüllt/ Vorkommen vermutet		

2.4.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „DAHLENER HEIDE“ / BEGRÜNDUNG FÜR BEFREIUNG

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Dahleener Heide“.

Für das Gebiet existiert eine „Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dahleener Heide“ vom 09. Sep. 2014“ (nachfolgend Landschaftsschutzgebietsverordnung genannt, /1/).

Gem. § 8 der vorgenannten Verordnung kann eine Befreiung von den Verboten der Verordnung beantragt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die vorliegende Unterlage soll in das Befreiungsverfahren gem. § 8 Landschaftsschutzgebietsverordnung einfließen.

In dem Landschaftsschutzgebiet sind gem. § 4 Landschaftsschutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die hier vorliegende Bodenversiegelung und Errichtung von landschaftswirksamen Anlagen sind geeignet, den Charakter des Gebietes zu verändern. Der Charakter der am Vorhabenstandort sowie im Sichtbereich des Eingriffs vorhandenen Landschaftsräume wurde betrachtet und beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass das Vorhaben direkt angrenzend zum vorhandenen

Betriebsgelände des Vorhabenträgers realisiert wird, welches für sich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

Aufgrund dessen wird es nicht zu einem vollkommen neuen Erscheinungsbild des Betriebsgeländes in der Landschaft kommen. Die bereits vorhandenen Anlagen fügen sich in die vorhandenen Gebäudestrukturen ein und treten somit optisch nur untergeordnet in Erscheinung.

Die bereits erfolgte Errichtung der Schüttgutboxen sowie Vergrößerung des bestehenden Parkplatzes sind für den Fortbestand des am Standort bereits vorhandenen Betriebes erforderlich. Der Bau führt zu einer Nachverdichtung auf dem bereits betrieblich geprägten Standort. Somit wird ein Einfügen in die Landschaft und das bereits optisch wirkende Betriebsgelände erzielt und Veränderungen auf ein notwendiges Maß minimiert.

Der Charakter des vorliegenden Landschaftsschutzgebietes „Dahlener Heide“ wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert. Es wird daher die Befreiung gem. § 8 Landschaftsschutzgebietsverordnung von den Verboten des § 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung für das Vorhaben beantragt.

2.5 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Ortstermin am 27.10.2020 am Standort und in der Ortschaft Sitzenroda mit dem Vorhabenträger durchgeführt. Im Zuge des Termins wurden der Standort und die Umgebung begangen bzw. abgefahren und eine Fotodokumentation erstellt. Es fand die Inaugenscheinnahme der vom Vorhaben betroffenen Flächen statt. Weiterhin wurden die orografischen Verhältnisse, die Biotoptypen und die Landschaftsstrukturen vor Ort erfasst.

2.6 Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen

Gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (/3/) kann bei einer Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung der Untersuchungsumfang auf eine reduzierte Erfassung begrenzt werden. Die Schutzgüter wurden auf das Vorliegen besonderer Werte und Funktionen gem. Anlage 3 (A3) der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen überprüft und die Ergebnisse werden nachfolgend in der Tabelle 3 dargelegt.

Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
Arten und Biotope	Keine Kenntnisse zu Lebensräumen von im Bestand bedrohter Arten und streng geschützter Arten. Kein Vorkommen von Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Kein Vorkommen geschützter Biotope.	nein
Boden	Angaben aus /4/: Bodentyp gem. BÜK 50: <ul style="list-style-type: none"> • Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand • Im mittleren Bereich des Plangeltungsbereiches: Gley-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über periglaziärem Kiessand • Im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: Gley-Braunerde aus periglaziärem Kies führendem Sand flach über fluvilimnogenem Kies führendem Sand Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> • Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: hoch • Im mittleren Bereich des Plangeltungsbereiches: sehr hoch • Im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: gering Wasserspeichervermögen: <ul style="list-style-type: none"> • Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: hoch • Im mittleren Bereich des Plangeltungsbereiches: sehr hoch • Im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: sehr gering Filter- und Puffereigenschaften: <ul style="list-style-type: none"> • Im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: mittel • Im östlichen Bereich des Plangeltungsbereiches: gering Keine besonderen Standorteigenschaften. Keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung.	nein
Wasser	Angaben aus /4/: Kein Überschwemmungsgebiet. Rd. 25 m westlich gelegen „Sitzenrodaer Bach“. Kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.	nein
Klima	-	nein
Landschaftsbild	Kein Erholungsschwerpunkt. Kein Vorkommen landschaftstypischer, eigenartsbestimmter Landschaftselemente oder kulturhistorisch bedeutsamer Landschaften.	nein

Gem. Anlage A3 der Handlungsempfehlung sind nur Werte und Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen. Es erfolgt nachfolgend gem. Abb. 1 der Handlungsempfehlung „Festlegung des Umfangs der gutachterlichen Darlegung“ eine reduzierte und auf die Biotoptypen und zugehörige Arten begrenzte Erfassung.

3 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

3.1 Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet

Der zentrale Ort des Eingriffs ist der westliche Bereich des Flurstückes 52/3, Gemarkung Sitzenroda und bezieht sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind Eingriffe aus betriebsbedingten Immissionen sowie landschaftlichen Wirkungen zu beurteilen, die über den Vorhabenstandort hinausgehen. Der Beurteilungsraum bezieht sich auf die nächstgelegenen empfindlichen Biotope und Ökosysteme in einem Abstand von ≤ 1 km um den Anlagenstandort in Anlehnung an die TA Luft. Darüber hinaus werden die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete betrachtet. Für lärmrelevante Anlagen wurde der Einwirkbereich gem. TA Lärm beurteilt.

Für das Landschaftsbild bezieht sich der Untersuchungsraum auf den Sichtbereich des Gewerbebetriebes.

3.2 Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs

3.2.1 BAUBEDINGTER EINGRIFF

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass am Vorhabenstandort bereits Baumaßnahmen durchgeführt wurden, welche nicht genehmigt waren. Dies betrifft die Errichtung von Parkflächen für LKW, diversen Lager- und Abstellplätzen, diversen Schüttgutboxen sowie einem Unterstand. Die Wirkungen dieser Baumaßnahmen sind nicht mehr vollumfänglich beurteilbar.

Somit sind baubedingte Eingriffe nur für anstehende Baumaßnahmen der potenziellen Erweiterung des Betriebsgeländes beurteilbar. Dies können sein:

- Entfernen der Vegetationsstrukturen und Bodenschichten
- Abtrag von Oberboden sowie Baggararbeiten
- ggf. An- bzw. Umbauten bestehender Gebäude

Das Baufeld bezieht sich auf den Bauort sowie im Mittel ca. 10 m Umfeld. Die Bauarbeiten können einen Zeitrahmen von bis zu 3 Wochen haben.

3.2.2 ANLAGENBEDINGTER EINGRIFF

3.2.2.1 Überbauung

Anlagenbedingte und bleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden verursacht durch die Versiegelung des Bodens mit Baukörpern, Fundamenten, Wegen und Plätzen. Die Aufschlüsselung der Flächenversiegelung kann aus Tabelle 4 entnommen werden.

Tabelle 4: Überbaute Fläche

Lfd. Nr.	Baukörper genehmigter Bestand	Fläche [m ²]
1	Wohnhaus mit Nebengebäude	410
2	vollversiegelte Fahrwege und Plätze	1.748
Summe genehmigter Bestand		2.158
Baukörper nicht genehmigter Bestand		
3	Schuppen und Nebengebäude	96
4	vollversiegelte Fahrwege und Plätze	722
Summe nicht genehmigter Bestand		818
5	Potenzielle Erweiterungsfläche	541
Summe nicht genehmigter Bestand und potenzielle Erweiterung		1.359
Summe gesamt		3.517

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht zukünftig eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Überbauung (vgl. Lfd. Nr. 5 in vorstehender Tabelle).

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 5.776 m². Davon sind 5.024 m² als Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 3.517 m².

Die im Geltungsbereich des vBP bereits bestehenden und genehmigten versiegelten Flächen nehmen eine Fläche von 2.158 m² ein. Nicht genehmigte, jedoch bereits errichtete, versiegelte Flächen nehmen eine Fläche von 818 m² ein. Potenzielle Erweiterungen können somit auf einer Fläche von rd. 541 m² durchgeführt werden.

Eingriffe ergeben sich somit in den Erweiterungsflächen (541 m²) sowie dem nicht genehmigten Bestand (818 m²) des Bebauungsplanes in einer Gesamtflächengröße von 1.359 m².

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche (GR) = 3.517 m² (GRZ: 0,7) als zukünftig maximal überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche bezieht sich auf sämtliche bauliche Anlagen. Es wird keine Unterscheidung nach dem Grad der Versiegelung vorgenommen. Insofern erfolgt auch in der vorliegenden Beurteilung eine abstrakte Betrachtung nach dem Grad der Überbauung auf den bestehenden Flächen.

Die anlagenbedingte Versiegelung und Befestigung des Bodens ist als eingriffsrelevant zu beurteilen und wird bis zum Rückbau der Gebäude und Anlagen anhalten.

3.2.2.2 Sichtbarkeit

Die im Rahmen der Erweiterung bereits errichteten Anlagen (Schuppen, Nebengebäude, Schüttgutboxen) fügen sich nach ihrer Höhe in die bereits vorhandene bzw. ursprüngliche Bebauung weitgehend ein, sodass diese kaum landschaftlich wirksam werden. Die Schüttgutboxen wurden zudem in das Gelände eingelassen.

Aus der Errichtung der Anlagen resultiert dennoch ein verändertes Landschaftserleben in Bezug auf die konkret betroffene Fläche.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine maximale Höhe der Baukörper von 141 m ü. NHN 2016 festgesetzt.

Die potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Sichtbarkeit der Anlagen und das veränderte Landschaftserleben kann bis zum Rückbau dieser dauern.

3.2.3 BETRIEBSBEDINGTER EINGRIFF

3.2.3.1 Emissionen

Zu betriebsbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt kann es durch Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize), die als Immissionen in Abhängigkeit ihrer Konzentration (Masse/m³) und Deposition (Masse/m²) bzw. ihrer Beurteilungspegel [dB(A)] oder Lichtstärke (Lux) direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zeigen können, kommen.

3.2.3.2 Landschaftsbild

Betriebsbedingte Eingriffe in das Landschaftsbild können in Abhängigkeit der bekannten Betriebsprozesse ausgeschlossen werden.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Tiere und Pflanzen/Biotoptypen

4.1.1 GRUNDLAGEN

Da die Erweiterung des Betriebsgeländes mit Gebäuden, Plätzen und Schüttgutboxen bereits umgesetzt wurde, ist eine Biotoptypenkartierung vor Eingriff nicht mehr möglich. Auf den Erweiterungsflächen befanden sich Intensivgrün- sowie Gartenland, welches mit Hilfe von Luftbildern aus den Jahren 2001-2021 festgestellt wurde.

Weiterhin wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme am 27.10.2020 die durch potenzielle weitere Eingriffe unmittelbar in Anspruch genommenen und die benachbarten Biotoptypen aufgenommen.

Die Einordnung und Bewertung der Eingriffsbiotope erfolgt nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (/3/).

Der Bestand sowie die vormals vorhandenen Biotoptypen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben. Außerdem ist eine Fotodokumentation in Auszügen abgebildet.

Die Biotoptypenkartierung kann der Anlage 1, Bestandsplan, entnommen werden.

4.1.2 BIOTOPTYP „EINZELANWESEN MIT GARTEN“

Zahlencode:	11160
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	8

Im Bereich des Hausgartens wurden bereits zwei kleine Gebäude sowie weitere Parkflächen errichtet. Dem Luftbildvergleich ist zu entnehmen, dass es sich vormals um mit Rasen begrünte Flächen handelte, welche einer regelmäßigen Mahd unterlagen.

Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen besitzt der Biotoptyp somit eine geringe Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um einen Sonderstandort und auch nicht um ein besonders schutzwürdiges Biotop.

4.1.3 BIOTOPTYP „INTENSIV GENUTZTES DAUERGRÜNLAND FRISCHER STANDORTE“

Code:	06320
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	10

Im östlichen Bereich des Vorhabenstandortes wurden der Parkplatz um rd. 12 m nach Osten erweitert sowie Schüttgutboxen errichtet. Gem. Luftbildvergleich handelte es sich vormals um intensiv genutztes Dauergrünland.

Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat das Grünland aufgrund der intensiven Nutzung eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

In Abbildung 3 ist das Dauergrünland mit Blick Richtung Osten ersichtlich.



Abbildung 3: Biotoptyp „Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte“

4.1.4 BIOTOPTYP „GEWERBLICHE SONDERNUTZUNG“ - FREIFLÄCHEN

Code:	11220
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	5

Die Randbereiche der Fahrflächen, Parkplätze sowie Gebäude/Anlagen werden als betriebliche Freiflächen genutzt, welche mit Rasen begrünt werden und danach einer intensiven Mahd unterliegen.

Die Freiflächen östlich des nun bestehenden Parkplatzes stehen als potenzielle Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Aufgrund der intensiven Nutzung der betroffenen Flächen und der angrenzenden Bereiche ist nicht von einem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

In Abbildung 4 sind die Freiflächen südlich der bereits errichteten Schüttgutboxen ersichtlich.



Abbildung 4: Biototyp „Gewerbliche Sondernutzung“ - Freiflächen

4.1.5 SONSTIGE BIOTOPTYPEN IM NACHBARBEREICH DER EINGRIFFSFLÄCHE

Die sonstigen im Untersuchungsbereich auftretenden Biototypen können aus dem Bestandsplan (Anlage 1) entnommen werden. Auf eine genauere naturschutzfachliche Bewertung dieser Biototypen in der Umgebung kann u.E. verzichtet werden, weil erhebliche direkte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

4.2 Boden

Für den anlagebedingten Eingriffsraum liegen keine Detailinformationen aus einem Baugrundgutachten vor.

Gem. Bodenkarte BK50 (/4/) steht als Bodentyp Gley-Pseudogley aus periglaziärem, kiesführendem Schluff über periglaziärem Kiessand und im östlichen Bereich auf dem Grünland Gley-Braunerde aus periglaziärem, kiesführendem Sand flach über fluviolimnogenem, kiesführendem Sand (GG-SS und GG-BB) an. Es handelt sich um Böden aus Sandlöss über glazialen Ablagerungen bzw. Böden aus glazialen Ablagerungen.

Der Boden am Standort besitzt eine hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, hohes bis sehr hohes Wasserspeichervermögen und geringe bis mittlere Filter- und Puffereigenschaften.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich bereits durch Gebäude und Plätze versiegelte Flächen. Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 5.776 m² große Fläche. Davon sind rd. 2.976 m² bereits durch Gebäude versiegelt. In Abbildung 5 ist der Versiegelungsgrad des Plangeltungsbereiches im Bestand ersichtlich (100 m-Raster).

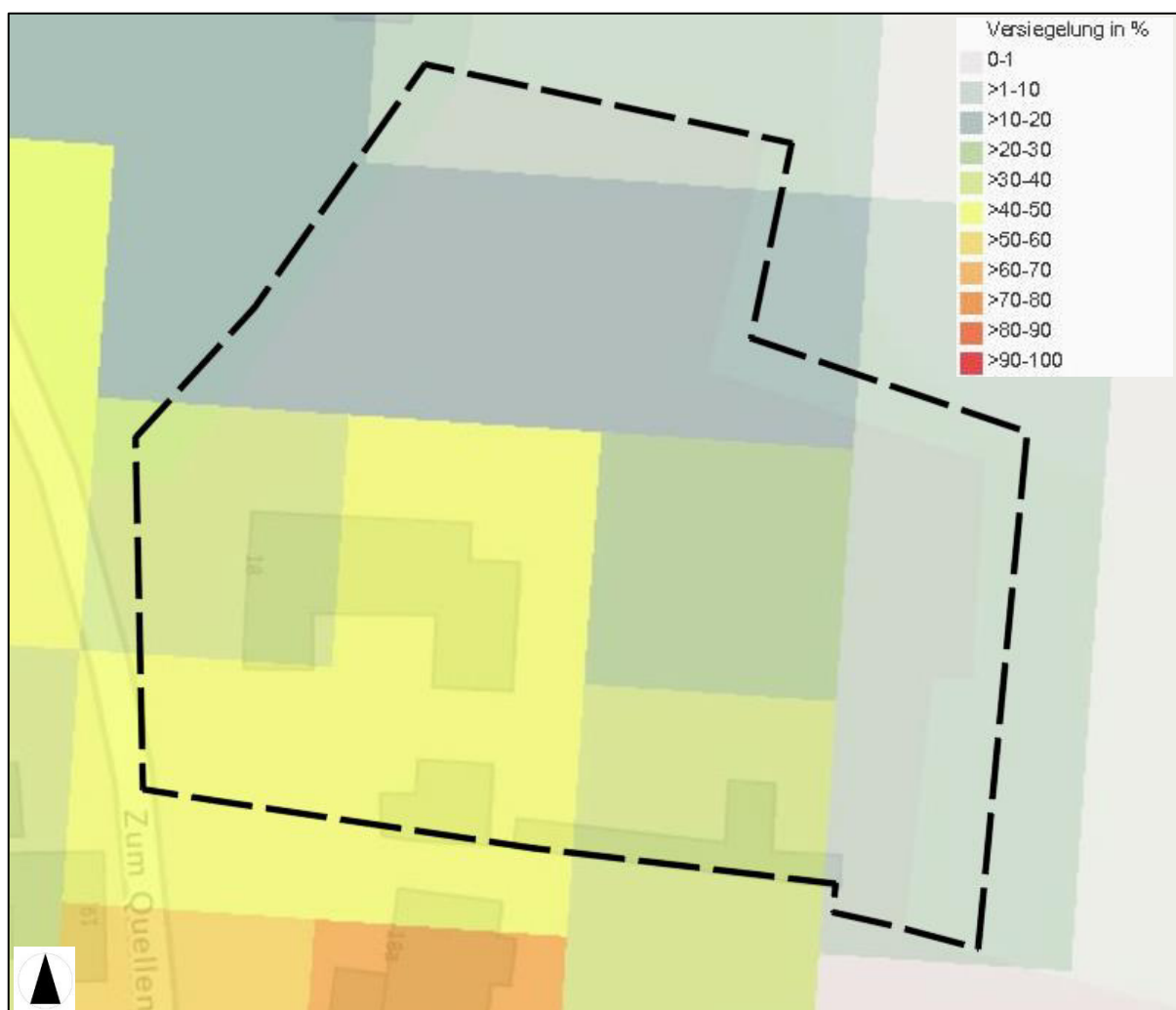


Abbildung 5: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /4/, ohne Maßstab)

Im Plangeltungsbereich stehen keine Böden an, die besonders zu erhalten sind oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen könnten. Auch sind keine Böden vorhanden, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet sind.

Böden mit Archivfunktion, regional seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Wasser

Angaben zum lokalen Grundwasserstand liegen nicht vor. Auf den bereits versiegelten Flächen ist jedoch von einer beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen, wohingegen auf der als Grünland genutzten Eingriffsfläche von einer unbeeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen ist.

Westlich des Vorhabengebietes in rd. 25 m Entfernung befindet sich der „Sitzenrodaer Bach“. Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im bau- und anlagenbedingten Eingriffsraum.

Auf den bereits versiegelten Flächen fällt unverschmutztes Oberflächenwasser an, welches z.T. versickert und z.T. dem „Sitzenrodaer Bach“ zugeleitet wird.

Eine Lagerung oder Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt auf dem Gelände derzeit nicht. Es besteht ein Anschluss des Wohn- und Geschäftsgebäudes an eine Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.

Der Standort liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Er liegt weiterhin nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebiet.

Besondere Wert- und Funktionselemente für den Grundwasserhaushalt oder das Oberflächengewässernetz liegen am Anlagenstandort nicht vor.

4.4 Klima und Luft

Der geplante Anlagenstandort befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind.

4.5 Landschaft

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die abwechslungsreiche leicht hügelige Topografie und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Rd. 1 km östlich erstreckt sich das Waldgebiet der Dahleener Heide. Die landwirtschaftlich geprägte Landschaft wird durch kleinere Feldgehölze sowie Feldhecken strukturiert.

Die Landschaft hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Den bestehenden Gehölzbeständen kommt eine hohe Bedeutung für die Strukturierung der Landschaft zu.

Der Eingriffsort wird als Firma für den Transport von Stück- und Schüttgut im Nah- und Fernverkehr sowie zur Lagerung und zum Verkauf von Schüttgütern an Kleinabnehmer genutzt und ist insbesondere für Erholungssuchende nicht zugänglich. Nach Osten und Norden ist dieser weitestgehend offen.

Des Weiteren befindet sich der Vorhabenstandort teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Dahleener Heide“. Für das Vorhaben ist daher ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG bzw. einer Ausnahmegenehmigung nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Landschaftsschutzgebiet „Dahleener Heide“ zu stellen.

5 EINGRIFFSBEWERTUNG

5.1 Tiere und Pflanzen/Biototypen

Bau- und anlagebedingt wurden bzw. werden die unter 4.1 genannten Biototypen zu einem Gewerbe- und Wohnstandort umgewandelt. Die zukünftigen Biototypen werden nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen aufweisen. Es resultieren Qualitätsverluste, welche als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind.

Aufgrund der Nähe zum Betriebsstandort und der intensiven Nutzung ist nicht mit Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust von Lebensstätten bedeutsamer Tierarten zu rechnen.

Die Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen wertgebender Arten, die den langfristigen Erhalt der betreffenden Populationen sowie deren Entwicklungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten gefährden, sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung von Biotopverbindungselementen kann ausgeschlossen werden, weil nach bisheriger Kenntnis keine überregional bedeutsamen Lebensraumkorridore betroffen sind.

Beeinträchtigungen und Störungen von lärmempfindlichen Tierarten aus dem Baubetrieb und dem betriebsbedingten Lärm können ausgeschlossen werden, weil keine Hinweise auf Vorkommen derartiger Tierarten für den betroffenen Nahbereich der Anlage vorliegen.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserstandänderungen bei Oberflächengewässern sowie dadurch verursachte Beeinträchtigungen auf Biotope können ausgeschlossen werden.

5.2 Boden

Insbesondere aus der Versiegelung des Bodens resultieren erhebliche Beeinträchtigungen. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen.

In besonders hochwertige Bodenbereiche oder Böden mit besonderer Bedeutung wurde und wird nicht eingegriffen.

5.3 Wasser

Auf den Flächen und Wegen des Plangeltungsbereiches wird anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser vor Ort versickert bzw. dem „Sitzenrodaer Bach“ zugeleitet.

Verschmutztes Oberflächenwasser fällt nicht an.

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Veränderung der Grundwassersituation sowie zu einer Erhöhung des Abflussverhaltens des „Sitzenrodaer Baches“. Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebiete sind nicht betroffen, so dass keine besonderen wasserrechtlichen Vorgaben bzgl. solcher Gebiete zu berücksichtigen sind.

5.4 Klima und Luft

In die Schutzgüter Klima und Luft, insbesondere in Bereiche besonderer Bedeutung, wird nicht eingegriffen.

5.5 Landschaft

Aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens im Bereich eines bestehenden Gewerbebetriebes ist nicht von einem veränderten Landschaftsbild auszugehen. Betroffen ist ein allgemeinwertiger Landschaftsraum. Es wird nicht in Landschaftsbereiche besonderer Bedeutung eingegriffen.

Aus Erfahrungswerten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen kann abgeschätzt werden, dass akustische Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhten Beurteilungspegel oder infolge der Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards ausgeschlossen werden können.

Über die landschaftsangepasste, gedeckte, matte farbliche Gestaltung der Gebäude/Anlagen wird die landschaftliche Integration erleichtert. Der Eingriff aus der Sichtbarkeit in der Landschaft wird über die geplanten Maßnahmen auf ein geringes Maß begrenzt.

Eine Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft, v.a. durch die Beseitigung/Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen, kann ausgeschlossen werden.

6 VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

6.1 Grundlagen

Im Zusammenhang der geplanten Erweiterung des Wohn- und Gewerbestandortes in Sitzenroda, „Zum Quellental“ 18, werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Eingriffe aus der Sichtbarkeit in der Landschaft und aus der Versiegelung des Bodens können hierdurch nicht vermieden werden, so dass zusätzlich Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kapitel 7) erforderlich sind.

6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.2.1 V1: BODENSCHUTZ BEIM BAU

Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten ist die DIN 18915 – Bodenarbeiten – anzuwenden.

6.2.2 V2: BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

6.2.3 V3: OBERFLÄCHENWASSERVERSICKERUNG

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Somit werden Beeinträchtigungen aus einer verringerten Grundwasserneubildungsrate minimiert.

6.2.4 V4: LANDSCHAFTSGERECHTE FARBGEBUNG

Geplante Gebäude/Anlagen sollen eine landschaftsangepasste, gedeckte, matte farbliche Gestaltung erhalten, wodurch die landschaftliche Integration erleichtert wird. Der Eingriff in die Landschaft wird hierdurch minimiert.

6.2.5 V5: REKULTIVIERUNG VON FREIFLÄCHEN, EINSAATGRÜNLAND

Baustellenflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Grünlandnutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind mit einer Grünlandeinsaat vollständig und dauerhaft zu begrünen und als Grünland zu nutzen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.



7 KOMPENSATION DES EINGRIFFS

7.1 Grundlagen

Durch die vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig vermieden werden, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Das Kernstück der Eingriffsregelung bildet die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Verursacher ist gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG soll die Kompensation im betroffenen Naturraum erfolgen. Die nachfolgend genannten Maßnahmen werden in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort vorgenommen, sodass die Anforderung erfüllt wird.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass vornehmlich in Biototypen eingegriffen wird, deren Ausgleichbarkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus sind keine Funktionen besonderer Bedeutung betroffen.

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sollen bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vorrangig Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen geprüft werden, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ein ähnlicher Prüfauftrag ergibt sich aus § 5 BBodSchG.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung Entsiegelungsflächen im Zugriffsrecht des Vorhabenträgers zur Verfügung stehen. Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Die für das hier in Rede stehende Vorhaben geplanten Kompensationsmaßnahmen werden nachfolgend in ihrer Art und Bedeutung beschrieben.

7.2 Maßnahme A1: Anpflanzung einer Gehölzreihe

7.2.1 LAGE UND ART DER MAßNAHME

Auf dem Vorhabenflurstück 52/3, Gemarkung Sitzenroda, soll das Betriebsgelände nördlich mit einer Gehölzreihe eingegrünt werden. Diese weist eine Gesamtlänge von rd. 35 m, eine Breite von rd. 3,00 m und eine Fläche von rd. 105 m² auf. Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan, Anlage 2, dargestellt.

7.2.2 BESTAND AUF DER FLÄCHE

Der Bereich des Vorhabengebietes kann nach Abschluss der Bauarbeiten dem Biototyp Einzelhaussiedlung mit Gärten zugeordnet werden. Die Fläche für die Pflanzung der Gehölzreihe wird als Scherrasen genutzt und hat eine geringe Bedeutung als Biototyp (8 WE).



7.2.3 BESCHREIBUNG DER MAßNAHME

Die Pflanzfläche ist auf einer Länge von rd. 35 m mit einheimischen Gehölzarten und regionaltypischen Apfel-, Birnen- oder Süßkirschensorten (nach Möglichkeit alte Streuobstsorten) zu bepflanzen.

Folgende Gehölzarten werden zur Verwendung empfohlen:

- Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus sp.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyras-ter*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstgehölze

Als Pflanzqualität wird empfohlen:

- für Sträucher: leichter Strauch, 2triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- für Bäume: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm oder 150 - 200 cm
- für Obstgehölze: Hochstamm, StU 10/12 cm

Die Pflanzung ist im Spätherbst/Winterhalbjahr durchzuführen und Frostperioden sind zu meiden.

Der Schutz vor Wildschäden ist nach Bedarf erforderlich. Hierzu kann eine leichte Einfriedung errichtet werden. Diese ist nach dem Anwachsen der Gehölze zu beseitigen.

Die Entwicklungspflege ist während der ersten 3 Jahre nach der Pflanzung durchzuführen. Hierzu soll um die Gehölze gemulcht werden. Nach Bedarf sind die Pflanzungen in Trockenperioden durchdringend zu wässern. Der Einsatz chemischer Mittel ist untersagt. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Das Nachpflanzen mit nicht heimischen Gehölzen ist nicht zulässig.

In den ersten fünf Jahren sollen die Obstgehölze einem jährlichen Erziehungsschnitt unterzogen werden. In den darauffolgenden Jahren können jährliche Pflegeschnitte erfolgen. Wenigstens alle 2 bis 5 Jahre soll ein Baumschnitt durchgeführt werden. Der Schnitt soll sich an den allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts bzw. der guten fachlichen Praxis orientieren.

Im Kronentraufbereich sollen keine Befestigungen oder Versiegelungen sowie Bodenauf- und -abträge vorgenommen werden.

Für die Maßnahme A1 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

7.2.4 SICHERUNG DER MAßNAHME

Die Maßnahme befindet sich auf dem Eingriffsflurstück und somit im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Maßnahme A1 wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zusätzlich wird die Maßnahme A1 gem. § 1 a Abs. 3 BauGB im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert.

7.2.5 BEDEUTUNG FÜR DIE SCHUTZGUTBEZOGENE KOMPENSATION

Die Eingrünung des Betriebsgeländes soll mit Gehölzen geringer Wuchshöhe erfolgen, wodurch weitergehende Beeinträchtigungen von Offenlandvogelarten vermieden werden.

Die Gehölze tragen zur Eingrünung des Grundstückes und Einbindung in die angrenzende freie Landschaft bei. Darüber hinaus werden Standorte für heimische Gehölzarten geschaffen, welche wiederum Nahrungslebensraum für heimische Tiere sind (z. B. Bienenweide, Beeren und andere Früchte für Vögel und Säuger). Die Gehölze können außerdem als Singwarte für heimische Vögel dienen und bieten darüber hinaus Rückzugs- und Brutlebensräume für Vögel und Säuger. Die Eingriffe in die Landschaft sowie Tiere und Pflanzen/Biototypen werden somit teilweise kompensiert.

Des Weiteren entsteht durch die extensive Bodennutzung eine Fläche mit ungestörten Bodenfunktionen und somit auch natürlichem Grundwasserhaushalt. Dadurch wird eine Verbesserung für die Boden- und Grundwassersituation und somit eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt.

7.3 Maßnahme A2: Entwicklung von Extensivgrünland

7.3.1 LAGE UND ART DER MAßNAHME

Auf dem Flurstück 52/3, Gemarkung Sitzenroda, soll auf dem Betriebsgelände auf den von Bebauung freibleibenden Flächen am östlichen Rand auf einer Fläche von rd. 640 m² extensives Grünland entwickelt werden.

Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan, Anlage 2, dargestellt.

7.3.2 BESTAND AUF DER FLÄCHE

Die für die Entwicklung des Extensivgrünlandes vorgesehene Fläche wird derzeit als Intensivgrünland („Intensiv genutztes Grünland frischer Standorte“) genutzt (vgl. Kap. 4.1.3). Es handelt sich um einen Biototyp von geringer Bedeutung.



7.3.3 BESCHREIBUNG DER MAßNAHME

Auf der Maßnahmenfläche ist eine ein- bis zweischürige Mahd vorzunehmen. Dabei ist die Mahd nicht vor dem 30. Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht erlaubt. Die Mahdmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme A2 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

7.3.4 SICHERUNG DER MAßNAHME

Die Maßnahme befindet sich auf dem Eingriffsflurstück und somit im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Maßnahme A2 wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Zusätzlich wird die Maßnahme A2 gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gesichert.

7.3.5 BEDEUTUNG FÜR DIE SCHUTZGUTBEZOGENE KOMPENSATION

Extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland spielt eine bedeutende Rolle beim Erhalt der biologischen Vielfalt, da es zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen wertvollen Lebensraum bietet. Neben typischen Pflanzenarten profitieren auch viele heimische Arten der Insekten, Säugetiere und Vögel der Offen- und Halboffenlandschaft von extensiv bewirtschaftetem Grünland. Denn eine erhöhte Vielfalt an Pflanzenarten bietet auch einer größeren Zahl von Tierarten Nahrung, Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten.

Den abiotischen Ressourcen wie Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer, kommt die extensive Bewirtschaftung, v.a. durch den geringeren Nährstoffeintrag und verringerten Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, ebenso zugute. Des Weiteren entstehen Flächen mit ungestörten Bodenfunktionen und somit auch natürlichem Grundwasserhaushalt. Dadurch wird eine Verbesserung für die Boden- und Grundwassersituation und somit eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erzielt.

7.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Methode der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich an: TU Berlin, im Auftrag des SMUL, Dresden 2003: „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Die Ermittlung des Ausgangswertes der Flächeneinheiten und der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung erfolgt mit Hilfe des Formblattes FI (Tabelle 5).

Tabelle 5: Formblatt FI - Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biototyp	Ausgangswert (AW)	Code	Biototyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE _{Mind.} (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE _{Mind.A})	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind.E})
1	11160	Einzelanwesen mit Garten	8	11220	gewerbliche Sondernutzung - vollversiegelte Flächen	1	7	0,028	0,20	A	0,20	
2	06320	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	11220	gewerbliche Sondernutzung - vollversiegelte Flächen	1	9	0,054	0,48	A	0,48	
3	11220	Gewerbliche Sondernutzung - Freiflächen	5	11220	gewerbliche Sondernutzung - vollversiegelte Flächen	1	4	0,054	0,22	A	0,22	
WE_{Mind.} (Gesamt) Σ											0,90	0,00

Das Formblatt FI zeigt eine Gegenüberstellung des Zustandes Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert) zur Ermittlung der Wertminderung (WE_{Mind.}). Aus der Durchführung der Planung resultiert ein Ausgleichsbedarf von WE_{Mind.} = 0,90 WE.

Das Formblatt FII - Wertminderung Funktionen und Ausgleich bzw. Ersatz und somit die Spalten 14 bis 26 sind nicht anzuwenden, weil keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind.

Das Formblatt FIII (Tabelle 6) dient der Gegenüberstellung ausgleichbarer Wertminderungen mit den durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen.



Tabelle 6: Formblatt FIII: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A1 bis x)	Code	Maßnahme (A= Ausgangsbiotop; Z= Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche (ha)	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE (Sp. 38-30)
1	11160	Einzelanwesen mit Garten	0,20	A1	06320	A: Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10					
2	06320	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	0,48		06200	Z: Grünland frischer Standorte (extensiv)		22	12	0,064	0,77	
3	11220	Gewerbliche Sondernutzung - Freiflächen	0,22	A2	11160	A: Einzelanwesen mit Garten	8					
					--	Z: Gehölzreihe		21	13	0,011	0,14	
Σ WE Mind. A			0,90	<						Σ	0,91	0,00

Die Tabelle 6, Formblatt FIII, ist eine Gegenüberstellung des Ausgangszustandes vor Kompensation (Ausgangswert) mit dem prognostizierten Zustand nach der Kompensation (Planungswert) zum Nachweis der erforderlichen biotopbezogenen, durch Ausgleichsmaßnahmen zu leistenden Wertsteigerung. Die Tabelle zeigt, dass eine Wertsteigerung von 0,91 durch die geplanten Maßnahmen A1 und A2 erzielt wird.

Durch die Maßnahmen erfolgt der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, sodass keine Ersatzmaßnahmen (Formblatt FIV) erforderlich sind.

Gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ gilt der Eingriff somit als ausgeglichen.

8 ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

In den Bebauungsplan sind folgende Flächen zu übernehmen (siehe GOP, Anlage 2):

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1.1 MAßNAHME A1: FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG EINER GEHÖLZREIHE

Entwicklung einer Gehölzreihe (rd. 35 m x 3 m) auf dem Vorhabenflurstück 52/3, Gemarkung Sitzenroda, auf rd. 105 m² am nördlichen Rand des Betriebsgeländes. Durchführung der Pflanzung im Spätherbst/Winterhalbjahr unter Meidung von Frostperioden. Zur Pflege und zum Erhalt Wässern, Mulchen und ggf. Verbisschutzzaun. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Jährlicher Erziehungs-/Pflegeschnitt bei Obstgehölzen. Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Pflanzenarten:

- Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus sp.*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus pyras-ter*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstgehölze

Pflanzqualität:

- für Sträucher: leichter Strauch, 2triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- für Bäume: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 120 - 150 cm oder 150 - 200 cm
- für Obstgehölze: Hochstamm, StU 10/12 cm

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1 MAßNAHME A2: FLÄCHE ZUR ENTWICKLUNG VON EXTENSIVGRÜNLAND

Umsetzung auf dem Vorhabenflurstück 52/3, Gemarkung Sitzenroda, östlich des Betriebsgeländes. Umwandlung von 640 m² Intensivgrünland in Extensivgrünland. Ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 30. Juli. Das Mahdgut ist abzufahren. Keine Düngung. Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.



9 ZUSAMMENFASSUNG

Die Firma Güterkraftverkehr & Baustoffhandel Kresse betreibt am Standort Sitzenroda eine Firma für den Transport von Stück- und Schüttgut im Nah- und Fernverkehr sowie zur Lagerung und zum Verkauf von Schüttgütern an Kleinabnehmer.

Über die vorliegende Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung des Standortes geschaffen werden. Im Rahmen dessen stellt die Stadt Belgern-Schildau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sitzenroda Zum Quellental 18“ für einen Teil des Flurstückes 52/3, Gemarkung Sitzenroda, auf. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden untersucht.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Ortschaft Sitzenroda, östlich der Straße „Zum Quellental“. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Wohn- und Gewerbestandortes. Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die westlich gelegene Straße „Zum Quellental“.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Dahlener Heide“. Für das Landschaftsschutzgebiet wird eine Befreiung gem. § 8 Landschaftsschutzgebietsverordnung von den Verboten des § 4 Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt, da der Charakter des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert wird.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet teilweise im Vogelschutzgebiet „Dahlener Heide“ (DE 4543-451). Auf Grund der Art des Vorhabens und der randlichen Lage im Vogelschutzgebiet bzw. am bestehenden Betriebsgelände sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG ergeben sich durch die bereits durchgeführte sowie potenzielle Überbauung von unversiegeltem Boden auf einer Fläche von rd. 0,1359 ha.

Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung eine Ausgleichbarkeit der entstehenden Eingriffe nachweisen. Die Maßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Die Maßnahmen fokussieren teilweise auf eine Nutzung bestehenden Extensivierungspotenzials allgemeiner Grünflächen sowie der Anlage ergänzender Pflanzungen.

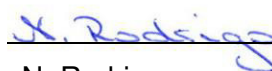
Über die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation ist u.E. eine für Natur und Landschaft verträgliche Realisierung des Vorhabens möglich.

bearbeitet:

geprüft:



F. Aurich
B. Sc. Umweltmonitoring



N. Rodrigo
SB Anträge



10 LITERATUR UND QUELLEN

- /1/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2022 (www.rapis.sachsen.de): Schutzgebietsdaten, Stand: 02/2022
- /2/ Landratsamt Nordsachsen (2014): Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dahlener Heide“ vom 09. Sep. 2014
- /3/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /4/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser, Stand: 02/2022
- /5/ BauGB – Baugesetzbuch vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022
- /6/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- /7/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
- /8/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013, zuletzt geändert am 09.02.2021
- /9/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
- /10/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021
- /11/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert am 19.06.2020



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flurstücksgrenze und -nummer
- Landschaftsschutzgebiet "Dahlener Heide"
- Vogelschutzgebiet "Dahlener Heide"
- Umgrenzung bereits errichteter, nicht genehmigter Gebäude und Anlagen
- Umgrenzung bereits errichteter, nicht genehmigter, vollversiegelter Flächen

Biototypen Bestand (gem. Luftbildvergleich 2001 - 2021)

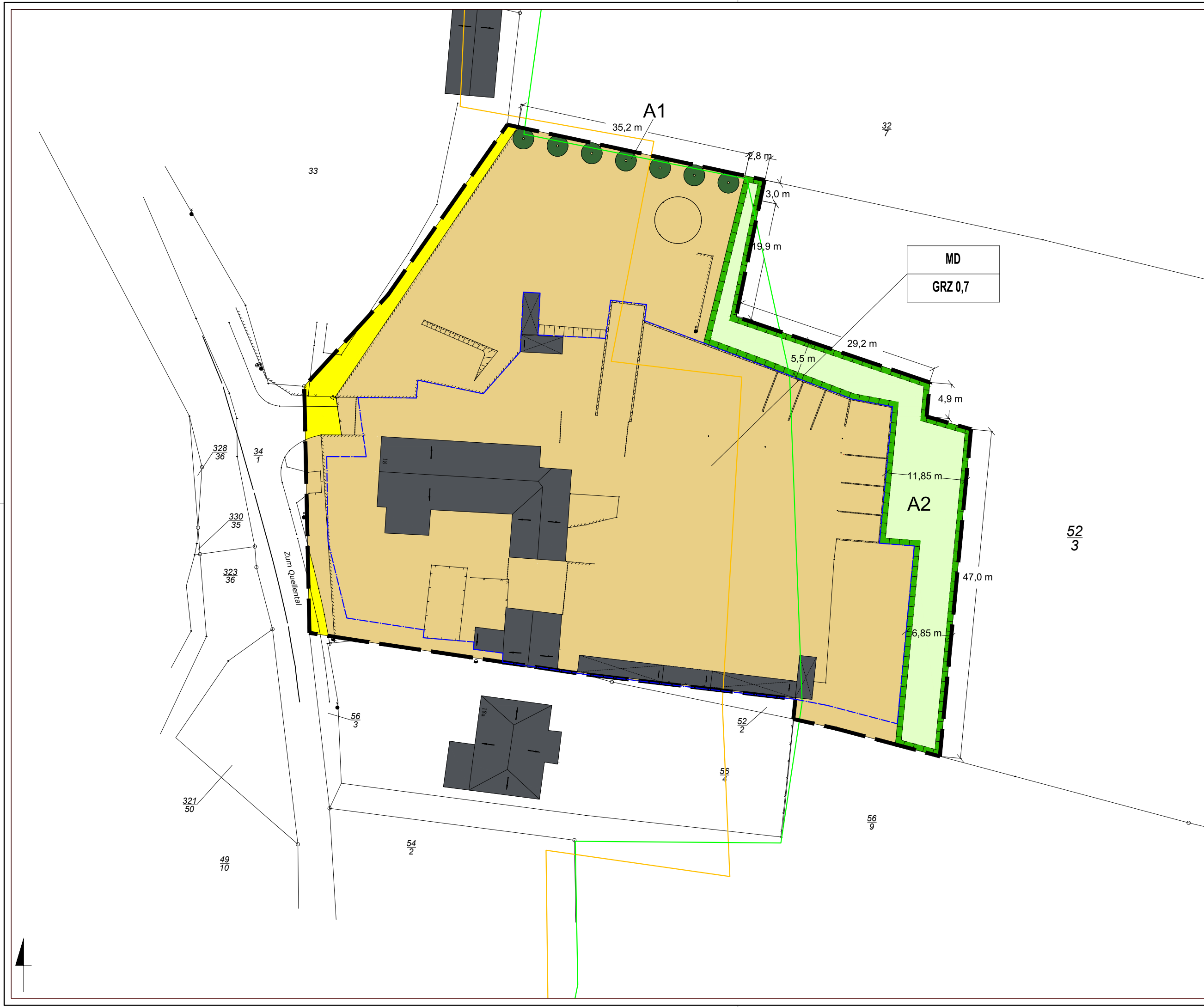
- 06320 Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte
- 10120 Intensiv genutzter Acker
- 11160 Einzelanwesen mit Garten
- 11220 Gewerbliche Sondernutzung - Freiflächen
- 11410 Straße, Weg (Vollversiegelung)
- 11412 Platz (wasserdurchlässige Befestigung)

LÜCKING & HÄRTEL GmbH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

Kobershain
 Bergstraße 17
 04889 Belgern-Schildau
 Telefon 034221 551990
 Telefax 034221 5519980
 www.luecking-haertel.de

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sitzenroda Zum Quellental 18"	
Planaufstellende Kommune Stadt Belgern-Schildau Belgern Markt 3 04874 Belgern-Schildau	Vorhabenträger Wolfgang Kresse Sitzenroda Zum Quellental 18 04889 Belgern-Schildau
Plan Grünordnungsplan	
Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 1: Bestandsplan
Datum 05. Juli 2022	Berichtsnummer 0838-N-01-05.07.2022/0
Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:500 / A3 / 0	





LEGENDE

Planungsrechtliche Festsetzung

- Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Maßnahme A1: Anpflanzung einer Gehölzreihe
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme A2: Entwicklung von Extensivgrünland
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze und -nummer
- vorhandene Gebäude und Anlagen
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Dahlemer Heide"
- Grenze Vogelschutzgebiet "Dahlemer Heide"

MD
GRZ 0,7

A2

A1

52/3

56/3

52/2

56/4

56/9

54/2

49/10

321/50

323/36

330/35

328/36

34/7

33

32/7

Zum Quellental

LÜCKING & HÄRTEL GmbH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

Kobershain
Bergstraße 17
04889 Belgern-Schildau
Telefon 034221 551990
Telefax 034221 5519980
www.luecking-haertel.de

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sitzenroda Zum Quellental 18"	
Planaufstellende Kommune Stadt Belgern-Schildau Belgern Markt 3 04874 Belgern-Schildau	Vorhabenträger Wolfgang Kresse Sitzenroda Zum Quellental 18 04889 Belgern-Schildau
Plan Grünordnungsplan	
Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 2: Maßnahmenplan
Datum 05. Juli 2022	Berichtsnummer 0838-N-01-05.07.2022/0
Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:500 / A3 / 0	