



LESSINGSTADT
KAMENZ/KAMJENC
GROSSE KREISSTADT

Begründung und Erläuterung

3. Änderung

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Alte Windmühle"

Teilbereich Westlich der Theodor-Goebel-Straße

Planung: PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH
Kirchstraße 18
01917 Kamenz

Proj.-Nr.: 1026

Kamenz, November 2017

PLANUNGSGRUPPE NEUMANN GmbH


Rainer Dittmer, Dipl. Ing. Architekt
Geschäftsführer


Mathias Görig, Dipl.-Ing
Projektleiter

1. Rechtsgrundlagen der Planänderung

Bei der Planänderung handelt es sich um die 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Alte Windmühle" für den Teilbereich Westlich der Theodor-Goebel-Straße.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Windmühle“ wurde erstmalig mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden Aktenz. 52-2511-4/118 am 24.03.1992 genehmigt. Der Beschluss zur 1. Änderung wurde am 19.03.1997 gefasst. Diese erlangte am 03.05.1997 Rechtskraft.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 14. 04. 2007 in Kraft getreten.

Der Stadtrat Kamenz hat in seiner Sitzung am 14. 06. 2017 die Einleitung des Änderungsverfahrens Bebauungsplan Gewerbegebiet "Alte Windmühle" beschlossen

Die Änderung ist nur wirksam, wenn auch der Ursprungsplan wirksam ist. Nur die Einheit der alten und der geänderten Planung bewirkt eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung, so dass die Änderung nicht isoliert vom Ursprungsplan betrachtet werden kann.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Das vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 bedeutet:

Von der Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Stattdessen wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Umweltprüfung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird mangels Vorliegen von erheblichen Umweltauswirkungen verzichtet, daher entfällt auch eine Überwachung der Umweltauswirkungen, (siehe § 3 Abs. 3 BauGB). Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde von der Umweltprüfung absieht, siehe § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO (Normenkontrollantrag) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nicht rechtzeitig gemacht wurden, obwohl sie hätten geltend gemacht werden können.

Durch die Planänderung werden die Schwellenwerte für Bau- und Planungsprojekte nach Ziffer 18 Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht und auch nicht andere UVP- pflichtige Vorhaben gezielt zugelassen. Damit entfällt Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

2. Erfordernis der Planänderung

Der Eigentümer des Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 2213/9 hat einen Antrag, mit Schreiben vom 04.05.2017 an die Stadtverwaltung Kamenz, auf Einleitung eines Planänderungsverfahrens an die Stadt Kamenz gestellt, um an die bestehende Produktionshalle einen Erweiterungsbau realisieren zu können.

Nur mit der Erweiterung der Produktionsstätte kann die Firma den wachsenden Anforderungen und der damit verbundenen erhöhten Produktionssteigerung gerecht werden. Es ist ein giebelseitigen Anbau von ca. 6,50 x 30 m in westlicher Richtung geplant. Nördlich soll eine neue Anlieferungszone entstehen.

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan lässt diese Erweiterung jedoch nicht zu.

In diesem Bereich sind eine nicht überbaubare Grundstücksfläche und daran angrenzend eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Um dem Antragsteller eine produktionsbedingte Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich zu schaffen, werden die festgesetzten Baugrenzen nach Westen zu verschoben und die nicht zwingend erforderliche und bisher nicht realisierte Planstraße entfällt. Mit diesen Änderungen kann für den Antragsteller die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Gleichzeitig werden diese Änderungen der Baugrenze auf dem Grundstück der südlich angrenzenden Firma übernommen, um auch dieser Firma die Möglichkeiten der größeren Baufläche zu ermöglichen.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben dabei bestehen. Änderungen an der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

3. Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der Planänderung beinhaltet das südlich der Straße An der Windmühle und westlich der Theodor-Goebel-Straße liegende Baufeld im Gewerbegebiet Alte Windmühle.

Zum Änderungsbereich gehören folgende Flurstücke:

2213/9, T.v. 2326/14, 2326/8, 2214/1, 2326/13, 2215/5, 2215/4, 2326/17, 2326/34, 2215/8, 2226/25, 2215/7, 2226/31, 2215/6, 2326/18, T.v. 2326/19, 2326/3, 2327/8, 2326/33, T.v. 2326/35, 2238/42

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes wird durch die 3. Änderung nicht verändert.

5. Inhalt der Änderungen

Die Änderungen betreffen ausschließlich

- Änderungen der Baugrenzen
- Wegfall Verkehrsfläche
- Wegfall öffentliche Grünfläche

Änderungen am Maß oder Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

Die Planzeichen und die Textlichen Festsetzungen und Hinweise, die nicht den Änderungsbereich betreffen, werden aus der Planzeichenerklärung und dem Bebauungsplan entfernt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5. Beschreibung und Begründung der Änderungen

Änderungen der Baugrenzen

Um die geplanten Anbauten an das bestehende Gebäude realisieren zu können wird die westliche Baugrenze um ca. 3 m nach Westen verschoben. Der Abstand zur Grundstücksgrenze (Grenze des Bebauungsplanes) wird mit 5 m festgesetzt.

Mit der Änderung des Baufeldes und dem Wegfall der geplanten Verkehrsfläche wird erreicht, dass sich die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes möglich wird.

Wegfall der Verkehrsfläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Ursprungsplan ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrstechnische Anbindung der westlichen gelegenen Flächen (im Fall der damals geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes) zu ermöglichen. Diese Erweiterung ist nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung der Stadt Kamenz. Die Verkehrsfläche ist deshalb nicht mehr notwendig.

Die an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Verkehrsfläche "Schwarzer Weg" bleibt erhalten.

Wegfall öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs ist im Ursprungsplan eine 10 qm große öffentliche Grünfläche am Schwarzen Weg festgesetzt. Da diese Grünfläche nicht mehr als Grünfläche in der Örtlichkeit erkennbar ist, wird diese Fläche in nichtüberbaubare GE-Fläche umgewandelt.

6. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz bezieht sich nur auf den Änderungsbereich.

Fläche des Änderungsbereiches: 12.280 qm

| Fläche | Ursprungsplan in qm | 3. Änderung in qm |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Verkehrsfläche | 1.423 | 556 |
| Überbaubare Fläche GE | 7.977 | 9.208 |
| Nicht überbaubare Fläche GE | 2.870 | 2.516 |
| Grünfläche | 10 | 0 |

7. Erschließung

Anlagen der Mediierschließung sind von der 3. Änderung nicht betroffen. Zusätzliche Anlagen sind nicht notwendig.

8. Erläuterungen zur Grünordnung

8.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Das B-Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Kamenz (Landkreis Bautzen) im Gewerbegebiet Alte Windmühle. Der Umgriff wird nach Norden von der Straße „An der Windmühle“, nach Osten von der „Theodor-Goebel-Straße“ und nach Süden vom „Schwarzen Weg“ begrenzt. Im Westen schließt eine landwirtschaftliche Fläche an, die durch einen Weg zwischen „Schwarzen Weg“ und „An der Windmühle“ vom Gewerbegebiet getrennt wird.

Naturräumlich befindet sich die Stadt Kamenz im nordöstlichen Bereich des Westlausitzer Hügel- und Berglandes. Nach Osten grenzt das Oberlausitzer Gefilde, nach Nordosten das Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet an.

Geologie und Boden

Am Nordrand des Westlausitzer Hügel- und Berglandes, an dem auch Kamenz liegt, wird der Gesteinsuntergrund neben Zweiglimmergranodiorit und Demitzer Granodiorit durch größere Areale Grauwacke bestimmt.

Die Bodendecke des Westlausitzer Hügel- und Berglandes wird vorrangig durch Lößderivate und Sandlöß gebildet. Als Bodentypen sind Parabraunerden und in Muldenlagen Staugleye ausgebildet.

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 400, Maßstab 1 : 400.000) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) tritt im Plangebiet Sand-Braunerde-Podsol als Leitboden und Talsand (untergeordnet Schmelzwassersand, lokal von Flugsand überlagert) als Substrat auf. Die Bodenart des Oberbodens ist Sand, die des Unterbodens kiesiger Sand. Der pH-Wert ist sauer bis stark sauer und besitzt ein mittleres Wasserspeichervermögen. Das Ertragsvermögen des Bodens wird als gering beschrieben.

Hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Laut Umweltkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besitzt das Plangebiet größtenteils einen Grundwasserflurabstand (GFA) von 10 bis 20 Meter. In Richtung Norden zur Straße „An der Windmühle“ nimmt der Grundwasserflurabstand ab auf 4 bis 10 Meter.

Klimatische Verhältnisse

Der Landkreis Bautzen, zu dem die Stadt Kamenz gehört, befindet sich in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Es gibt relativ hohe Temperaturschwankungen zwischen den Sommer- und Wintermonaten sowie hohe Niederschläge im Sommer.

Kamenz weist einen jährlichen Niederschlagsdurchschnitt von ca. 670 mm und eine Jahresmitteltemperatur von ca. 8,9°C auf. Der Hutberg im Westen der Stadt mildert die vorrangig aus West – Südwest über dem Stadtgebiet wehenden Winde ab. Es ist davon auszugehen, dass die Jahresmitteltemperatur in der Stadt etwas höher als im Umland liegt. Die umgebenden Strukturen des B-Plangebietes beeinflussen das Kleinklima maßgeblich. Trotz der mit der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes einhergehenden hohen Versiegelung, ist das Kleinklima weitestgehend durch die unverbaute Umgebung in Stadtrandlage geprägt. Im Süden des B-Plangebietes schließt ein Gehölzriegel an, der die hier verlaufende Bahntrasse bis ins Stadtinnere begleitet. Die westlich anschließende Fläche ist gekennzeichnet durch unbebautes Grünland bzw. die sich dann anschließende großräumige landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die unversiegelten Flächen im Umkreis sorgen für einen klimatischen Ausgleich und eine nächtliche Abkühlung.

Arten- und Biotoppotential

Das Plangebiet ist durch seine gewerbliche Nutzung weitestgehend versiegelt und an Straßen für Kunden- und Lieferverkehr angeschlossen. An die versiegelten Flächen angrenzend befinden sich durch Grünland oder Rasenfläche geprägte Flächen. Einzelne Bereiche sind mit Bäumen und Hecken- bzw. Strauchpflanzungen bestanden. Strauch- und Gehölzpflanzungen sind nicht sehr ausgeprägt und weitestgehend funktionaler Art. Zudem bestehen Vorbelastungen durch die anthropogene Nutzung der Flächen. Die Habitatfunktion ist eingeschränkt und aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes mit angrenzender intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche werden die wenigen vorhandenen Habitate nur temporär und eingeschränkt genutzt. Die Wechselbeziehungen mit der Umgebung sind entsprechend als relativ unbedeutend zu werten. Im Untersuchungsgebiet sind lediglich Tierarten vorzufinden, die an eine städtische Überprägung angepasst sind.

Stadt- und Erholungsbild

Durch die rein gewerbliche Nutzung ist das Planungsgebiet nicht für die Erholung geeignet. Lediglich der westlich des Geltungsbereiches angrenzende Feldweg kann von Spaziergängern vom „Schwarzen Weg“ aus in Richtung „Viehweide“ zur „Nordstraße“ genutzt werden.

Im Stadtbild ist das Planungsgebiet von der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes und gleichzeitig durch die Stadtrandlage mit der umgebenden Landwirtschaft geprägt. Trotz der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes wird ein doch relativ offener Charakter vermittelt, was maßgeblich daran liegt, dass der Planungsumgriff der Bebauungsplan-Änderung wie auch die angrenzenden weiteren Gewerbeflächen von Grünstrukturen umgeben sind.

Eingriffsbeurteilung/ grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht vor, die Baugrenzen in Richtung Westen zu verschieben, um der ansässigen Firma die Möglichkeit einer größeren Baufläche zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet genauso wie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Durch bauliche Aktivitäten im Zuge des geplanten Anbaus an das Bestandsgebäude und eine neue Anlieferzone kann es zu Verdichtungen und Veränderungen des Bodengefüges kommen. Daher sind neue Baukörper und Verkehrsflächen zur Minimierung des Eingriffs auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Stehende oder fließende Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Infolge einer möglichen Neuversiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs ist die Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung im Plangebiet sind auszuschöpfen, um den natürlichen Gebietswasserhaushalt bestmöglich zu erhalten. Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten sind deshalb wasserdurchlässige Beläge, wie Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Verbundsteine zu verwenden.

Das Klimapotential (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die Änderungen nur unerheblich verändert.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche führt zur Verminderung von potentiellen Lebensbereichen für Flora und Fauna bzw. zum Verlust von Lebensraum. Gleichzeitig entfällt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die bisher festgesetzte westliche Verkehrsfläche. Diese wird nicht mehr benötigt, da eine zum damaligen Zeitpunkt geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nun nicht mehr Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung von Kamenz ist. Weiterer Bestandteil ist Änderung der Festsetzung eines kleinen Streifens bisher öffentlicher Grünfläche.

Zur Minimierung des Eingriffs werden die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und angepasst. Die Festsetzung, dass mindestens 10 % der Gewerbefläche zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten sind, wird übernommen. Entsprechend der Vergrößerung der Gewerbefläche, erfolgt auch eine Vergrößerung der zu

bepflanzenden und gärtnerisch zu unterhaltenden Fläche. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Straße werden übernommen - nördlich erfolgten bereits Baumpflanzungen, entsprechend wurde die Festsetzung hier in „Bäume zu erhalten“ abgeändert.

Eine Erhöhung der Grünstrukturen verringert ein Aufheizen im gewerblichen Raum, Staub wird gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Baubedingt notwendige Fällungen bzw. Rodungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und die Notwendigkeit für Fällungen/ Rodungen begründet werden.

8.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bei der Eingriffsbilanzierung wurde der ursprüngliche B-Plan mit der 3. Änderung entsprechend des Geltungsbereiches verglichen. Beim Vergleich wurde nicht vom Realbestand ausgegangen sondern von den im B-Plan ursprünglich gemachten Festsetzungen. Nur so ist eine plausible Vergleichsgrundlage aufzuzeigen. Einerseits war durch den Bebauungsplan die Möglichkeit der Umsetzung gegeben (auch wenn nicht alles bisher umgesetzt wurde). Gleichzeitig aber und ausschlaggebend ist jedoch die Annahme, dass der Bebauungsplan seinerzeit bilanziert und ausgeglichen wurde. Damit kann nur durch die Gegenüberstellung von ursprünglichem B-Plan und der 3. Änderung bei der Bilanzierung erfasst werden, ob die 3. Änderung einer Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen bedarf.

Für die Bilanzierung wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ verwendet. In der nachfolgenden Tabelle sind die Bedeutungsklassen der Biotope entsprechend ihres Biotopwertes aufgelistet.

| Ordinale Bedeutungsklassen (5-stufige Skala) | Biotopwert |
|----------------------------------------------|------------|
| geringe Bedeutung | 0 - 6 |
| nachrangige Bedeutung | 7 - 12 |
| mittlere Bedeutung | 13 - 18 |
| hohe Bedeutung | 19 - 24 |
| sehr hohe Bedeutung | 25 - 30 |

Als Ausgangszustand werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Biotoptypen mit den jeweiligen Biotopwerten zugrunde gelegt:

| Biotopcode Zifferncode nach Biotoptypenliste für Sachsen (2004) | Bezeichnung | Biotopwert |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen | | |
| 02.02.410 | Baumreihe | 22 |
| 02.01.000 | Sonstige Gehölzbestand | 20 |
| 11.03.700 | Garten- und Grabeland | 10 |
| 06.03.000 | Intensivgrünland | 10 |
| 11.02.200 | Gewerbegebiet | 1 |
| 11.04.100 | Verkehrsfläche | 0 |

Demnach ergibt sich für den Eingriff folgende Bilanzierung:

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Code | Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung | Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW) | Code | Biotoptyp (nach Eingriff) | Zustandswert (ZW) | Differenzwert (DW) (Sp. 6-9) | Fläche (F) in m ² | WE Wertminderung WE(Mind. (Sp. 7 x 8) | Ausgleichbarkeit | WE Ausgleichsbedarf (WE(Mind. A) | WE Ersatzbedarf (WE (Mind. E) |
| Verkehrsfläche | | | | | | | | | | | |
| 11.04.100 | Verkehrsfläche, versiegelt | 0 | 11.04.100 | Verkehrsfläche, versiegelt, keine Änderung | 0 | 0 | 556 | 0 | A | 0 | 0 |
| Gewerbegebiet | | | | | | | | | | | |
| 11.02.200 | Gewerbegebiet | 1 | 11.02.200 | Gewerbegebiet, GRZ 0,8 | 1 | 0 | 8590 | 0 | A | 0 | 0 |
| 06.03.200 | Nicht überbaute Grundstücksfläche (Intensivgrünland) | 10 | 11.02.200 | Gewerbegebiet, GRZ 0,9 | 1 | -9 | 789 | -7.101 | A | -7.101 | 0 |
| Baumreihe | | | | | | | | | | | |
| 02.02.410 | Baumreihe, Planung | 22 | 02.02.410 | Baumreihe, Bestand | 22 | 0 | 12 | 0 | A | 0 | 0 |
| 02.02.410 | Baumreihe, Planung | 22 | 02.02.410 | Baumreihe, Planung | 22 | 0 | 33 | 0 | A | 0 | 0 |
| Nicht überbaute Grundstücksfläche | | | | | | | | | | | |
| (06.03.000) | Nicht überbaute Grundstücksfläche | 10 | (06.03.000) | Rest nichtüberbaute Grundstücksfläche | 10 | 0 | 151 | 0 | A | 0 | 0 |
| 11.04.100 | Verkehrsfläche, versiegelt | 0 | (06.03.000) | Rest nichtüberbaute Grundstücksfläche | 10 | 10 | 977 | 9.770 | A | 9.770 | 0 |
| Flächen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten | | | | | | | | | | | |
| (06.03.000) | Nicht überbaute Grundstücksfläche | 10 | 02.01.000 | Gehölzfläche (Flächen für das Anpflanzen, GE 10%, davon 50%) | 20 | 10 | 39 | 390 | A | 390 | 0 |
| 02.01.000 | Sonstige Gehölzfläche (öffentliche Grünfläche) | 20 | 02.01.000 | Gehölzfläche (Flächen für das Anpflanzen, GE 10%, davon 50%) | 20 | 0 | 10 | 0 | A | 0 | 0 |
| 02.01.000 | Sonstige Gehölzfläche | 20 | 02.01.000 | Gehölzfläche (Flächen für das Anpflanzen, GE 10%, davon 50%) | 20 | 0 | 537 | 0 | A | 0 | 0 |
| 11.03.700 | Garten- und Grabeland | 10 | 11.03.700 | Garten- und Grabeland (Flächen für das Anpflanzen, GE 10%, davon 50%) | 10 | 0 | 537 | 0 | A | 0 | 0 |
| (06.03.000) | Nicht überbaute Grundstücksfläche | 10 | 11.03.700 | Garten- und Grabeland (Flächen für das Anpflanzen, GE 10%, davon 50%) | 10 | 0 | 49 | 0 | A | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|---------------|----------------------|--------------|
| F (Gesamt) | 12.280 | WE A (Gesamt) | 3.059 |
|-------------------|---------------|----------------------|--------------|

Bei der Bilanz wurden die Biotoptypen des B-Planes mit der Planung im Rahmen der 3. Änderung verglichen.

Mit der 3. Änderung erfolgt zwar eine Vergrößerung der Gewerbefläche, gleichzeitig entfällt jedoch der größte Teil der bisher festgesetzten Verkehrsfläche. Es erfolgt eine Vergrößerung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche und außerdem eine geringfügige Vergrößerung der Flächen, die gärtnerisch zu gestalten sind. Durch diese Änderungen erfolgt eine positive Bilanz und es entsteht mit der 3. Änderung des B-Planes kein naturschutzfachliches Defizit. Es sind damit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.