

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES KLIPPHAUSEN TEIL C: BEGRÜNDUNG

Seite 1 / 4

Begründung Gem. § 9 (8) BauGB

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Klipphausen ist seit Juni 1992 rechtskräftig. Die Flächen sind zu 95% belegt. Von einzelnen Unternehmen wurde der Gemeinde ein dringender Erweiterungsbedarf am Standort signalisiert, dem mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Rechnung getragen werden soll. Die Planung ist dem Bedarf angepasst und unter Berücksichtigung vorhandener Gewerbeflächen angemessen.

1.1. Flächennutzung

Die beplanten Erweiterungsflächen sind zum Großteil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 5,5 ha, in der jedoch die Umverlegung der durch den Erweiterungsbedarf ansässiger Unternehmen benötigten Grünstreifen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit enthalten sind. Der Grünflächenanteil beträgt ca. 2,8 ha.

1.2. Standortvoraussetzungen

Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen und insbesondere verkehrlich sehr gut eingebunden. Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an eine vorhandene Erschließungsstraße mit Wendehammer, so dass hier ohne weitere Aufwendungen direkt angeschlossen werden kann. Eine ergänzende innere Erschließung (Stichstraße) ist nicht angedacht.

2. Natur und Landschaft

Die Zielstellung, Eingriffe in erster Linie zu vermeiden, wurde insbesondere durch eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste Planerweiterung Rechnung getragen. Zur Konfliktanalyse und Bewertung wurde der Zustand vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Im Anschluss an das bestehende und erweiterte Plangebiet befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Dieses wird in seiner Substanz gesichert und durch das angrenzende Pflanzgebot in seinem Umfeld gestärkt. Der nicht ausgeglichene Angriff wird im Ortsteil Röhrsdorf stattfinden in Form eines Rückbaus des verrohrten Einzugsbereiches des Oberflächenwassers: Ausbildung eines natürlichen Bachlaufes mit naturnaher standorttypischer Vegetation (Flurstück 289) sowie ein Pflanzstreifen in Breite von 4,0 m auf dem Flurstück 266.

2.1. Darstellung der Konfliktsituation:

Zu erwartende Konflikte, die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen, resultieren aus den Beeinträchtigungen folgender Naturraumpotentiale bzw. Schutzgüter:

- (1) innerhalb des Planungsgebietes:
Boden, Wasser, Lokalklima, Pflanzen- und Tierwelt
- (2) außerhalb des Planungsgebietes:
Landschaftsbild, Lokalklima, Tierwelt

Nachfolgend aufgeführte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden voraussichtlich auftreten:

K1: Verlust von Vegetationsbeständen,

K2: Veränderung von Standortfaktoren durch Abtragen von Oberboden,

K3: Entzug von Bodenfläche aus dem Naturhaushalt durch Versiegelung (Neubau von Gebäuden, Verkehrsflächen),

K4: Erhöhung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

K5: Veränderungen des Landschaftsbildes (Sichtbarkeit von Gebäuden)

2.2. Vermeidungsmaßnahmen:

Die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Belastungen des natürlichen Wirkungsgefüges müssen so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Vermeidung von Eingriffen im Planungsgebiet wird grundsätzlich festgelegt:

V1: Die vorhandene Baum- und Strauchvegetation an der Grenze des Geltungsbereiches ist während der Bauausführung zu schützen. Auf Vegetationsflächen darf keine Baustelleneinrichtung und kein Materiallagerplatz eingerichtet werden; diese Dinge müssen innerhalb der Baufelder abgewickelt werden.

V2: Der Versiegelungsgrad der zu befestigenden befahrbaren Flächen ist durch die Wahl von dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien für Frostschutz- und Tragschichten so gering wie möglich zu halten. Die oben genannten Materialien dürfen nicht durch Lehm-, Schluff- oder Tonbestandteile verunreinigt sein. Die Belagsmaterialien müssen teils gut wasserdurchlässig sein (weite Fugen, z.B. Rasenpflaster, Dränpflaster)

V3: Vor dem Beginn der Baumaßnahmen ist der vorhandene Oberboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 an der betreffenden Stellen abzuschleppen und einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen.

V4: Anfallendes Oberflächenwasser aus Dach- und Flächenentwässerungen sollte nach Möglichkeit einer Versickerung vor Ort bzw. einem Rückhaltebecken zugeführt werden, um die vorhandene Vorflut soweit als möglich zu entlasten.

V5: Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, insbesondere durch Überdüngung mit Mineraldünger, Fetten und Ölen sowie von fett- und öllösenden Substanzen.

V6: Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl (siehe Angaben im B-Plan).

2.3. Begründung der Kompensationsmaßnahmen

2.3.1. Bewertungsmethode

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ in Anlehnung an die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt- und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung -NatSchAVO), Stand 30.03.1995, wobei es jedes Schutzgut für Eingriff und Ausgleich konkret eingegangen werden soll.

2.3.2. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

In den Tabellen 1 und 2 werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit den möglichen Maßnahmen für deren Kompensation verglichen. Die Beurteilung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt zusätzlich verbal-argumentativ.

Das Ergebnis der Tabelle 2 besagt, daß der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb der Grenzen des Bebauungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme ist in der Feldflur Röhrsdorf geplant. Aus der Sicht der Grünordnung und entsprechend der angewandten Bewertungsmethode sowie nach der Bewertung des Landschaftsbildes kann dem Bauvorhaben „Erweiterung und Änderung des Gewerbegebietes Klipphausen“ grundsätzlich zugestimmt werden.

2.3.3. Tabelle 1- Zustand vor dem Eingriff

Eingriffsfläche: 41.179,90 m²

Flächen-Kategorie	Flächenart	Flächen-Wertzahl	Flächengröße (m ²)	Flächenpunkte
A4	Grünanlagen ohne alten Baumbestand	0,4	2.875,17	1.150,07
A3	Intensiv bewirtschaftete Acker/ auch zeitweilige Brachen	0,3	28.567,30	8.570,19
A3	int. bewirt. Ackerland (Ausgleich)	0,3	9.737,43	2.921,23
	Gesamt		41.179,90	12.641,49

2.3.4. Tabelle 2- Zustand nach dem Ausgleich des Eingriffes
 Eingriffsfläche: 41.179,90 m²

Flächen-Kategorie	Flächenart	Flächen-Wertzahl	Flächengröße (m ²)	Flächenpunkte
A0	Wasserundurchlässige, versiegelte Flächen (Straßen, Gebäude 70%)	0,0	22.009,73	0,00
A1	Wasserdurchlässige, befestigte Flächen (Ökopflaster < 10%)	0,1	3.144,25	314,43
A7	Extensivgrünland	0,7	9.737,43	6.816,20
A6	Gehölzneupflanzung (Lärmschutz) + > 20%	0,6	6.288,49	3.773,09
A2	Dach- und Fassadenbegrünung	0,2		* Keine Angaben
	Gesamt		41.179,90	10.903,72

* Zur Zeit sind hierzu noch keine Angaben möglich, erst zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung.

2.3.5. Tabelle 3- Zustand vor dem Eingriff – Pflanzstreifen zwischen Sora und Röhrsdorf
 Flurstück-Nr. 266

Eingriffsfläche: 1.900,00 m²

Flächen-Kategorie	Flächenart	Flächen-Wertzahl	Flächengröße (m ²)	Flächenpunkte
A3	Intensivbewirtschaftete Acker	0,3	1.900,0	570,0
	Gesamt		1.900,0	570,00

2.3.6. Tabelle 4- Zustand nach dem Ausgleich des Eingriffes

Eingriffsfläche: 1.900,00 m²

Flächen-Kategorie	Flächenart	Flächen-Wertzahl	Flächengröße (m ²)	Flächenpunkte
A6	Gehölzneupflanzung	0,6	1.900,0	1.140,0
	Gesamt		1.900,0	1.140,0

2.4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

2.4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB:

- Der vorhandene Baum- und Strauchvegetation ist während der Bauausführung zu schützen
- Der Versiegelungsgrad der zu befestigenden befahrbaren Flächen ist zu minimieren
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser

- Die Geschoßflächen der Gebäude werden durch die Festlegung der Geschoßflächenzahl begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen angelegt werden und sind auf Dauer zu erhalten.

3. Plangebiet

Das Satzungsgebiet umfaßt folgende Flurstücke

im Süden Ackerland Teil von Flurstück Nr. 428
im Osten Ackerland Flurstück Nr. 607
im Norden Grünstreifen Teil von Flurstück Nr. 605/2

Lfd.-Nr.	Nutzung der Fläche	Fläche	%
	Überbaubare Flächen	31.442,00	76,4 %
	öffentliche Grünflächen	5.984,00	14,5 %
	private Grünflächen	2.676,00	6,5 %
	Straße	1.078,00	2,6 %
	Gesamtfläche	41.180,00	100,0 %

Der Bürgermeister

Klipphausen, den

Ort und Datum

Stempel und Unterschrift