

Stadt Elstra



**Landkreis Bautzen
Gemarkung Prietitz**

**Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Am Lerchenberg“**

1. Änderung

ENTWURF

Textteil zur Grünordnung

Teil E

Aufsteller: Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 10.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	PLANGEBIET	3
2.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2.2	BEBAUUNG/NUTZUNG	4
3	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	4
3.1	SCHUTZGEBIETE / -OBJEKTE	5
4	LANDSCHAFTSPFLERGERISCHE LEITZIELSETZUNG	5
4.1	VORBEMERKUNGEN	5
4.2	GEOÖKOLOGISCHE LEITZIELSETZUNGEN	5
4.3	BIOÖKOLOGISCHE LEITZIELSETZUNGEN	6
5	DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT	6
5.1	VORBEMERKUNGEN	6
5.2	BODEN / WASSER	7
5.3	LOKALKLIMA / LUFT	7
5.4	ARTEN / BIOTOPE	8
5.5	LANDSCHAFTSBILD	9
6	ARTENSCHUTZRECHT	9
6.1	GRUNDLAGEN DES ARTENSCHUTZES (§ 44 BNATSCHG)	9
7	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	10
7.1	VORBEMERKUNG	10
7.2	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASßNAHMEN	10
7.3	AUSGLEICHSMASßNAHMEN	11
7.4	ZEITLICHER ABLAUF DER MASßNAHMEN	11
8	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND DER PLANZEICHNUNG	11
9	VERGLEICHENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	13
9.1	GEGENÜBERSTELLUNG DER BESTANDS- UND PLANUNGSFLÄCHEN	14
9.1.1	<i>Boden und Wasser</i>	15
9.1.2	<i>Klima/Lufthygiene</i>	15
9.1.3	<i>Arten und Biotope</i>	15
9.1.4	<i>Landschaftsbild / Erholungsvorsorge</i>	15
9.2	ZUSAMMENFASSUNG UND ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG	16
10	QUELLEN	18

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Stadtrat von Elstra hat am 17.06.2019 / 03.02.2020 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Lerchenberg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 538/3, 538/4, 545/3, 545/4, 546/3, 546/4, 551/3, 551/4, 566/4, 566/5, 566/6, 573/3, 573/4, 700/1, 702, 703, 704, 705, 706, 707 und 710 der Stadt Elstra, Gemarkung Prietitz.

Die Art der baulichen Nutzung wird einheitlich für das gesamte Gebiete festgesetzt, als Sondergebiet „Mammutgarten“.

Wesentliches Planungsziel ist die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet „Mammutgarten“ im gesamten Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung der Planungsunterlagen wurde das Ingenieurbüro GLI-PLAN GmbH Bischofswerda beauftragt.

Da das Vorhaben mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von unversiegelten Flächen verbunden ist, wird es als Eingriff in Natur und Landschaft behandelt. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie mögliche Ersatzmaßnahmen gelten als vorrangige Ziele der Grünordnungsplanung.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Planungsgrundsatz sind die in § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Ziele bezüglich des Umweltschutzes.

Ziel ist es,

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage. Ca. 75 % des Geltungsbereiches (Fläche des rechtskräftigen B-Planes) liegen im Innenbereich des Ortes.

Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt durch:

- die Kreisstraße 9239 und Vorhaltefläche für straßenbegleitenden Radweg im Osten
- die öffentliche Grünfläche mit bestehendem Hohlweg im Süden
- die kommunale Straße „Am Lerchenberg“ im Westen
- durch Ackerflächen im Norden

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

2.2 Bebauung/Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet festgesetzt.

3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Nordwestlausitzer Hügelland.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die benannte Nutzung, umliegende Wohn-, Misch- und Gewerbebauten, landwirtschaftliche Gebäude und Hofstätten, Nebengebäude (z.B. Scheunen, Garagen) sowie Grünland und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, sowie die Feldflur geprägt.

Infolge der Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen B-Planes als Wohn-, Misch- und Gewerbebestandort wird von einer anthropogenen Flächennutzung ausgegangen. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und mäßig arten- und nährstoffreiche Biotope. Dies ist auf die Lage und die direkte Nutzung sowie die angrenzende Nutzung (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen. Selbiges gilt für die Erweiterungsfläche, vormals Intensivackerfläche.

Nachweise von streng geschützten und besonders geschützten Arten der Fauna sind nicht bekannt.

Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind im gesamten Geltungsbereich kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine sehr geringe Bedeutung.

3.1 Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Der um die Ackerflächen erweiterte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“. Für die Ausgliederung des erweiterten Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ wurde ein Ausgliederungsantrag, bei der zuständigen Naturschutzbehörde, gestellt. Dieser wird mit den aktuellen Unterlagen wiederholt.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden. Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die Maßnahme ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG.

Ein Umweltbericht, gemäß § 2a Abs. 2 BauGB, liegt der Planung bei.

4 Landschaftspflegerische Leitzielsetzung

4.1 Vorbemerkungen

Die landschaftspflegerischen Leitzielsetzungen bilden das Grundgerüst für die anschließende Maßnahmenplanung.

Sie umfassen

- die Zielsetzungen zur Einbindung des Standortes in die Landschaft und
- die Zielsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Eingriffen.

Die Leitzielsetzungen bauen

- auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie
- auf den örtlichen und überörtlichen planerischen Vorgaben auf.

4.2 Geoökologische Leitzielsetzungen

- Eine sparsame Inanspruchnahme des gewachsenen Bodens, Beeinträchtigungen haben sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies betrifft insbesondere auch die Planung der Baustelleneinrichtung.
- Der belebte und humusreiche Oberboden ist getrennt aufzunehmen und in Mieten fachgerecht zwischenzulagern, bevor er anderweitig verwendet werden kann.

- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Kompensation der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen in den Boden- und Grundwasserhaushalt sind vorrangig Möglichkeiten zur Entsiegelung und zur Nutzungsextensivierung zu nutzen.

4.3 Bioökologische Leitziele

Beseitigung von hochwertigen Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere von

- besonders geschützten Biotopen gemäß § 21 SÄCHSNATSCHG und
- solchen, die aufgrund ihrer langen Entwicklungszeit innerhalb einer Generation nicht wiederherstellbar sind,

sind zu vermeiden.

5 Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1 Vorbemerkungen

Mit der Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, welche durch geeignete grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Auswirkungen, die zu Veränderungen der Grundfläche oder Nutzung führen und erheblich und/oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit hängt sowohl

- von der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung als auch
- von der Veränderung der betroffenen Fläche ab.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen nicht erheblich, wenn sie innerhalb kurzer Zeit durch natürliche Prozesse nivelliert oder durch Schutzmaßnahmen vermieden werden können.

Nachfolgend wird die ermittelte Konfliktsituation für die eingriffsrelevanten Schutzgüter beschrieben. Hierbei werden die durch das Vorhaben herbeigeführten erheblichen und/oder nachhaltigen Auswirkungen ermittelt.

Da von einer ordnungsgemäßen fachtechnischen Bauausführung und einem komplikationsfreien Verkehrsablauf ausgegangen werden muss, sind potentielle, z. B. durch Unfälle hervorgerufene, Gefahren für die Umwelt nicht Gegenstand der Untersuchung.

5.2 Boden / Wasser

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Fläche	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
<p>Versiegelung des Bodens durch innere Erschließung (Wegebau), Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen</p> <p>Beseitigung des Oberbodens durch Tiefbaumaßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung von biologisch aktivem Oberboden - Funktionsverlust als Standort für Pflanzen und Tiere - Funktionsverlust als Standort der Schadstoffrückhaltung - Verringerung der Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses 	dauerhaft	24.274 m ² zzgl. 3.827 m ² Verkehrsflächen	<p>Erheblich und nachhaltig, jedoch auf der betreffenden Fläche sowie unmittelbar angrenzenden Flächen vollständig ausgleichbar,</p> <p>Eingriff durch Nutzungsänderung, Wohn-/Misch- und Gewerbeflächen in Sondergebiet, Der Eingriff ist durch Festsetzung Grundflächenzahl sowie Begrünung der nicht bebaubaren Flächen sowie Neuanpflanzungen kompensierbar. Entspricht der Bestandsfläche der Versiegelungen</p>
Zusätzliche Befahrung des Bodens während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffeintrag (Abgase, insbesondere Schwermetalle) in Boden und Grundwasser 	Für den Zeitraum der Erschließung und Bebauung	Gesamte Fläche ca. 67.554 m ²	<p>Der Eingriff beschränkt sich auf einen absehbaren Zeitraum, die zusätzlich befahrenen Flächen werden nach der Bauphase entsiegelt bzw. als unversiegelte Flächen belassen. Der Eingriff ist daher nicht erheblich.</p>

5.3 Lokalklima / Luft

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Fläche	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Mikroklimas 	-	-	<p>Keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung. Der Bestand der Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen bezüglich des Klimas.</p> <p>Es sind keine Gehölzstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz betroffen und keine Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten, welche zu einer nachhaltigen Minderung der Funktionsfähigkeit der bioklimatischen Regulationsleistung beitragen.</p>

5.4 Arten / Biotope

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Fläche	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
<p>Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung</p>	<p>- Verlust von Lebensräumen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Von der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme sind vorrangig bereits vorbelastete Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Verkehrsflächen betroffen, in geringem Umfang sind Grünflächen betroffen. Die Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung.</p> <p>Die Flächen besitzen auf Grund der Lage und Nutzung einen sehr geringen Biotopwert.</p> <p>Diese Tatsache ist bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs unbedingt zu beachten.</p> <p>Mit der Umsetzung des Vorhabens bleiben die versiegelten sowie unversiegelten Flächen im Verhältnis zum Bestand gleich.</p> <p>Es werden mindestens 143 Großbäume gepflanzt sowie Grün- und Gehölzflächen in Größenordnungen geschaffen, welche in der Summe ihrer Fläche dem Bestand gleich sind. Die Baumpflanzungen erhöhen sich zum Bestand.</p> <p>Auch wenn es sich bei der Anlage der Grün- und Gehölzflächen um heimische sowie auch um nicht heimische Gehölze handelt (begründet durch den Inhalt des Sondergebietes „Mammutgarten“) kann dennoch davon ausgegangen werden, dass diese Funktionen der heimischen Flora aufweisen. Infolge dessen stellt das Vorhaben keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar.</p>

5.5 Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Fläche	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes durch veränderte Nutzung	Veränderung des Landschaftsbildes	dauerhaft	Gesamte Gelungsbereich	Keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung. Ästhetisch wirksame Strukturen, die den Charakter der Landschaft bestimmen, werden durch die Maßnahme nicht beseitigt. Für das Vorhaben wird eine bereits anthropogen beeinflusste Fläche genutzt. Durch die Anlage der parkähnlichen Naturerlebnisanlage wird das Orts- und Landschaftsbild sowie der Ortseingang positiv geprägt und verändert.

Im Ergebnis der Konfliktanalyse ist durch das Vorhaben ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten. Da es sich jedoch um keine geschützten bzw. seltenen Vorkommen besagter Schutzgüter handelt, ist der Eingriff prinzipiell ausgleichbar.

6 Artenschutzrecht

6.1 Grundlagen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch Vermeidungsmaßnahmen weiterhin gewährleistet werden.

V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit

Weitere Ausführungen sind der artenschutzfachlichen Betrachtung zu entnehmen.

7 Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Vorbemerkung

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise (Minderung) vermieden werden können.

V 2: Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen. Durchmischungen unterschiedlichster Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.

Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und nach den Grundsätzen des Landschaftsbaues (DIN 18915) zu behandeln. Bodenbelastungen durch den Baubetrieb sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

V 3: Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Baustellenbereich

Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920, keine Verschmutzung des Wurzelbereiches z.B. durch Öl, Teer, Salz u.ä., keine Feuerstellen unter und in der Nähe von Bäumen (Abfallbeseitigung), keine Befestigung von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie kein Einschlagen von Bauklammern, Nägeln und Krampen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Die geplante Maßnahme dient vorrangig dem Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung. Sie schafft Lebensräume für ein breites Spektrum heimischer Tier- und Pflanzenarten und dient der Anreicherung der Biotopstruktur im Landschaftsraum.

⇒ Maßnahme **A 1 – Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend der Planzeichnung wurden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese setzt sich aus Straßenbegleitgrün sowohl aus Grün- und Gehölzflächen des „Mammutgartens“ zusammen.

Des Weiteren werden Pflanzungen zur Eingriffskompensation festgesetzt, mit heimischen Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste.

Die Pflanzungen erfolgen im Geltungsbereich des B-Plans sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen.

7.4 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Bepflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt und erhalten werden.

8 Grünordnerische Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

An den Grundstücksgrenzen sind die Bauflächen, entsprechend Planeintrag, mit Gehölzen einzufrieden.

Die zu pflanzenden Gehölze entsprechen überwiegend der Zweckbindung des Gebietes „Mammutgarten“.

Des Weiteren werden Pflanzungen zur Eingriffskompensation festgesetzt, mit heimischen Gehölzen, entsprechend der nachfolgenden **Gehölzliste**.

feuchte und frische Böden:

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Sträucher:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*)

trockene Böden:

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wacholder (*Juniperus communis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel und

Fledermäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

=> Maßnahme A 1 – Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzte Grünfläche beträgt ca. 3.041 m². Davon werden 2.270 m² mit heimischen Gehölzen bepflanzt.

Davon werden 2.310 m² mit heimischen Gehölzen (entsprechend Gehölzliste) bepflanzt.

Nördlich des Geltungsbereiches sind auf einer Fläche von 1.200 m² sowie am Radweg 1.380 m² weitere heimische Gehölzflächen (entsprechend Gehölzliste) anzulegen.

Die nicht bebauten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt zusätzlich zu den festgesetzten Grünflächen ca. 36.411,60 m².

Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 160 m² zu versiegelnder Fläche die Pflanzung mindestens eines Baumes, Art entsprechend dem Charakter des „Mammutgartens“ festgesetzt. Es werden 143 Stück Baumpflanzungen in der Planzeichnung festgesetzt. Davon werden 5 Stück Bäume mit heimischen Gehölzen aus der Gehölzliste gepflanzt.

9 Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Mit der nachfolgenden Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation wird der Nachweis erbracht, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, den zu erwartenden Eingriff zu kompensieren. Der ermittelte Kompensationsumfang stellt ein Mindestmaß dar, das nicht unterschritten werden darf. Die Darstellung des Vergleiches erfolgt in beschreibender Form (verbal-argumentativ).

9.1 Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächen

Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächen
B-Plan "Am Lerchenberg" Sondergebiet Mammutgarten
67.554 m² Fläche Geltungsbereich

09.09.2024

B-Plan Bestand rechtskräftig	Fläche Gesamt m ²	Grund- flächen zahl	Versiegelung Max. m ²	Freie Flächen, Garten, Grün m ²
Allgemeines Wohngebiet	18.724,00	0,4	7.489,60	11.234,40
Mischgebiet	14.240,00	0,4	5.696,00	8.544,00
Gewerbegebiet	9.860,00	0,8	7.888,00	1.972,00
Verkehrsflächen	6.976,00	1	6.976,00	-
Grünflächen	2.118,00	0	-	2.118,00
Einzelbäume	128 STK.	-	-	-
Ver- und Entsorgung	52,00	1	52,00	-
Summe	51.970,00		28.101,60	23.868,40
Zzgl. Acker NEU	15.584,00			15.584
Summe gesamte Fläche			28.101,60	39.452,40
Fläche B-Plan				67.554,00

B-Plan NEU	Fläche Gesamt m ²	Grund- flächen zahl	Versiegelung Max. m ²	Freie Flächen, Garten, Grün m ²
Sondergebiet	60.686,00	0,4	24.274,40	36.411,60
Verkehrsflächen	3.827,00	1	3.827,00	-
Grünflächen (heimische Gehölze)	2.310,00	-	-	2.310,00
Grünflächen	731,00			731,00
Einzelbäume	138 Stk.			
heimische Einzelbäume	5 Stk.			
Summe	67.554,00		28.101,40	39.452,60
Fläche B-Plan				67.554,00

Gehölzfläche heimische Gehölze am Radweg **1.380 m²**

Gehölzfläche heimische Gehölze nördlich in Feldflur **1.200 m²**

Entsprechend der Forderung der UNB erfolgt die **Kompensation** durch Pflanzung von 5 Stk. Bäumen
a 30 m² = 150 m² sowie 4.850 m² (2.310 + 1.380 + 1.200) Gehölzfläche (heimische Gehölze)

4.890 m² Gehölzfläche und 5 Stück Bäume insgesamt = 5.040 m².

Anmerkung: Die in der Übersicht benannten Flächengrößen sind die, auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl, maximal möglichen Flächengrößen für Versiegelung und die minimalen Flächengrößen für freie Flächen, Garten- und Grünflächen.

Werden die in Punkt 9.1 Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächen – benannten versiegelten Flächen, auf Grund der Unterschreitung der Grundflächenzahl, nicht erreicht, so erhöhen sich die in der Gegenüberstellung ermittelten Flächen der freien Flächen, Garten- und Grünflächen.

9.1.1 Boden und Wasser

Bo	Versiegelung von biologisch aktivem Oberboden und Verringerung der Grundwasserneubildung
anlage-	- Fläche Bestand ca. 28.101,60 m ²
bedingt	- Fläche Planung ca. 28.101,40 m ²
	Differenz: -0,20 m ² Mehrversiegelung

Die Versiegelung von biologisch aktivem Oberboden beträgt im Bestand ca. 28.101,60 m² und in der Planung ca. 28.101,40 m².

Die Mehrversiegelung wird um 0,20 m² verringert. Daher ist keine Kompensationsmaßnahme notwendig.

9.1.2 Klima/Lufthygiene

Das Bauvorhaben verursacht keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des § 15 BNatSchG, die durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen auszugleichen wären.

9.1.3 Arten und Biotope

B	Beseitigung von Grünflächen (einschl. Acker)
anlage-	- Fläche Bestand ca. 39.452,40 m ²
bedingt	- Fläche Planung ca. 39.452,60 m ²
	- Differenz: +0,20 m ²

In Folge der Änderung der Art der baulichen Nutzung zeigt sich bei den Grünflächen eine Flächenvergrößerung von +0,20 m² Fläche auf.

Eine Kompensation ist demnach nicht notwendig.

9.1.4 Landschaftsbild / Erholungsvorsorge

Das Bauvorhaben verursacht keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des § 15 BNatSchG, die durch landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen auszugleichen wären.

Anmerkung zur Kompensation:

In einer Beratung mit der UNB des Landkreises Bautzen vom 11.08.2022 wurde festgesetzt, dass der fehlende Ausgleich der 1.200 m² Feldgehölzfläche und der Pflanzung von 128 Stück Bäumen (alternativ 30 m² Feldgehölzhecke/pro Baum = 3.840 m²), welche im rechts-

kräftigen B-Plan festgesetzt sind, mit Pflanzungen von heimischen Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste des Landkreises Bautzen, zu ersetzen sind (Gesamtfläche 5.040 m²).

Das Konzept des Grünordnungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Auf dem Areal des B-Plans werden 2.310 m² heimische Gehölze gepflanzt sowie 2.580 m² heimische Gehölze unmittelbar nördlich angrenzend, das sind 4.890 m² Feldgehölzfläche sowie zusätzlich 5 Stück heimische Bäume (a 30 m² = 150 m²). In Summe ergibt das 5.040 m² Gesamtfläche.

Damit ist die Forderung der UNB erfüllt und der Verlust der heimischen Gehölze wird kompensiert.

Diese Vorgehensweise wurde mit der UNB, dem Bauamt der Stadt Elstra sowie dem Bauherrn in einem Vororttermin am 16.07.2024 besprochen. Die geplanten Standorte der heimischen Bepflanzung sowie die Bilanz wurde der UNB vorab übergeben.

9.2 Zusammenfassung und abschließende Beurteilung

Mit der obigen Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation wird der Nachweis erbracht, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bezüglich

- ihrer Flächengröße,
- ihres ökologischen Wertes und
- ihres landschaftsästhetischen Wertes

geeignet sind, die zu erwartenden erheblichen Eingriffe zu kompensieren. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Plangebiet. Der ermittelte Kompensationsumfang / **Flächengröße** stellt ein Mindestmaß dar, das nicht unterschritten werden darf.

Bezüglich des **ökologischen Wertes** von Bestands- und Planungsgrünflächen wird davon ausgegangen, dass auch im Siedlungsbereich (Bestand rechtskräftiger B-Plan) in der Summe nichtheimische Flora in Form von fremdländischen Ziergehölzen, Nadelbäumen und Schnitthecken überwiegt.

Die Bepflanzung mit Gehölzen, entsprechend dem Konzept des Sondergebietes „Mammutgarten“, wird vorrangig mit nicht heimischen Gehölzen erfolgen. Aus vorab benannten Gründen wird die geplante Bepflanzung der im Bestand, bezüglich des ökologischen Wertes, gleichgesetzt.

Auch nichtheimische Gehölze haben in den Nahrungsketten des Naturhaushaltes einen Platz und bieten einer Anzahl heimischer Tierarten einen Lebensraum.

Der Ersatz der im rechtskräftigen B-Plan verankerten heimischen Bepflanzung wird im aktuellen B-Plan, wie beschrieben, mit heimischen Gehölzen, entsprechend der Gehölzliste der UNB ersetzt.

Der **landschaftsästhetische Wert** von Bestands- und Planungsflächen kann daher gleichgesetzt werden.

Hat den Ortseingang / den Ortsrand bisher die Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung mit der typischen Pflanzenwelt der weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft geprägt, siehe Aufzählung vorab, so sind es zukünftig ebenso auch nicht heimische Gehölze, die in einer Vielzahl und einem Artenspektrum das Ortsbild bestimmen und bereichern werden.

Ein Naturerleben werden auch diese Gehölze durch ihre Blüten und Früchte, ihre Blattfärbung und ihre Wuchsformen bewirken. Der landschaftsästhetische Wert bleibt gewahrt und wird, mit der Umsetzung des Vorhabens, eine besondere Ausprägung erlangen.

10 Quellen

Literatur

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

AKADEMIE-VERLAG BERLIN 1983.
Werte unserer Heimat Lausitzer Bergland um Pulsnitz und Bischofswerda

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND BAUTZEN
Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BNATSCHG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
SÄCHSNATSCHG	Sächsisches Naturschutzgesetz
BAUGB	Baugesetz

Sonstige Quellen

Geoportal Sachsenatlas – <http://www.geosn.sachsen.de>

Ingenieurbüro Koreng 2018 / 2019
Mündliche und schriftliche Auskünfte zur Hochbauplanung, Büro- und Verwaltungsgebäude „Mammutgarten“

Herr Jörg Kohout, Inhaber / Betreiber: Kohout's Baumschulen und Gartencenter / Mammutgarten
Mündliche und schriftliche Auskünfte 2018 -2024

Stadtverwaltung Elstra 2018-2024
mündliche und schriftliche Auskünfte, Herr Bürgermeister Wachholz, Frau Pelz, Frau Mc Tiernan

Stadtverwaltung Elstra 1998
rechtskräftiger B-Plan „Am Lerchenberg“ einschl. Grünordnungsplan vom 24.01.1998

Landratsamt Bautzen 2018 -2024
Mündliche und schriftliche Auskünfte des Bauaufsichtsamtes Frau Michel, Frau Vetter und des SG Untere Naturschutzbehörde, Herr Gesk, Herr Meltzer, Frau Hübner-Richter

Landratsamt Bautzen 2019 - 2020
Mündliche und schriftliche Auskünfte Straßen- und Tiefbauamt, Herr Reißig, Herr Alte (Radwegplanung K9239)