

# ENTWURF

## Bebauungsplan

**„FFW – Gerätehaus  
in der Gemarkung Niegeroda“**  
(Gemeinde Lampertswalde / Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld /  
Landkreis Meißen)

## mit integrierter Grünordnung

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(Teil C)

Aufgestellt: Gemeinde Schönfeld  
Straße der MTS 11  
01561 Schönfeld

Planer: Bauplanungsbüro Partzsch PartGmbH  
Kalkreuther Straße 15  
01561 Ebersbach

Bearbeiter: F. Partzsch, Dipl.-Ing.(FH)  
V. Partzsch, Dipl.-Ing.(TU)

Stand: 12.12.2017

## Inhalt

<b>1. RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION/ STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIEL UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4. REGELUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG / VER.- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>6</b>
<b>7. FLÄCHEN DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
<b>8. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>9. ARCHÄOLOGIE.....</b>	<b>13</b>
<b>10. RECHTSVORSCHRIFTEN, LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>14</b>
<b>11. ANLAGEN / BESTANDTEILE DER SATZUNG.....</b>	<b>15</b>

## **1. Räumliche Ausgangssituation/ Städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Dorfrand von Niegeroda, direkt im Anschluss an das letzte Wohngrundstück.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über das gesamte Flurstück 31 der Gemarkung Niegeroda in der Gemeinde Lampertswalde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 847 m<sup>2</sup> die für den Bau und Betrieb eines Feuerwehrstandortes vorgesehen sind.

Die Planfläche für den Feuerwehrstandort ist bislang eine ungenutzte Grünfläche am Rand des Dorfes mit direktem Zugang über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Sportplatz“. Sie befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die westlichen und nördlichen Plangebietsränder grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich.

Der südliche Plangebietsrand grenzt an eine Wohnbaufläche und darüber hinaus an die bebaute Ortslage Niegeroda.

Der östliche Plangebietsrand grenzt an die Verkehrsfläche „Am Sportplatz“

Das Gelände des Plangebietes ist gleichmäßig eben und hat nur zur Straße in süd-östliche Richtung eine etwas höhere Böschungskante.

### *- Inhalt des Flächennutzungsplanes*

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lampertswalde ist diese Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Dies entspricht aber nicht der beabsichtigten Nutzung des Gebietes in der ein Feuerwehrgerätehaus entstehen soll. Aus diesem Grund wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgelegt.

Daher wird in einem Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des B-Plan „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ durchgeführt.

## **2. Ziel und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsaufstellung**

Für die Ortsteile Oelsnitz und Niegeroda der Gemeinde Lampertswalde wird der Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses erforderlich.

Bei der Wahl des Standortes wurde auf eine möglichst gute Verkehrsanbindung geachtet um eine kurze Ausrückzeit, bzw. Einsatzschnelligkeit für die beiden Ortsteile zu gewährleisten.

Das Grundstück gehört der Gemeinde Lampertswalde.

Der Standort für das Feuerwehrgerätehaus gliedert sich an die bebaute Ortslage von Niegeroda an und kann damit in die vorhandene Bebauung eingebunden werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen erwartet.

Durch die geringe Gebietsgröße werden die Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild sowie die zusätzliche Bodenversiegelung eher gering ausfallen.

Die Gemeinde Lampertswalde hat für das zu beplanende Gebiet am 26.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Plangebietsfläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird diesbezüglich auf der Grundlage des §8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert.  
(1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schönfeld)

### **4. Regelungen zur baulichen Nutzung**

#### ***4.1 Art der baulichen Nutzung***

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „FFw – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr festgesetzt.

#### ***4.2 Maß der baulichen Nutzung***

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen vorgegeben.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens und einer Beschränkung der Inanspruchnahme von Grünflächen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht eine Optimierung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Gebäuden und Nebenanlagen für die Erschließung.

Durch die vorgegebene maximale Gebäude-Traufhöhe werden übermäßig hohe Gebäude verhindert und den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft angepasst. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist erforderlich um den funktionalen Anforderungen an die Fahrzeughallen des Feuerwehrgerätehauses zu erfüllen.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung eines Baufeldes mit Baugrenzen bestimmt.

Ein Überschreiten der Baugrenze von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,00 m zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sind Erker, Balkone, Vordächer, Treppenanbauten und Wintergärten.

Die südliche und östliche Baugrenze wird mit einem Grenzabstand von 3m zur benachbarten Grundstücksgrenze der Wohnbebauung und der Straße festgesetzt. Dieses Maß entspricht den Mindestanforderungen der Sächsischen Bauordnung.

Die nördliche Baugrenze wird mit einem Grenzabstand von 1m festgesetzt zur landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dieser Abstand berücksichtigt die Erfordernisse einer gewissen Gebäudebreite bei Feuerwehrgebäuden im Hinblick auf die verfügbare bebaubare Grundstücksfläche.

Die westliche Baugrenze wird mit 16,85m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Heckenpflanzung zur landwirtschaftlichen Fläche.

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäudeteilen oder Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und Entsprechen sind zulässig, soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Die getroffenen Regelungen zur baulichen Nutzung fördern ein Mindestmaß an Einfügung des geplanten Feuerwehrgebäudes in das vorhandene Ortsbild.

Auf weitergehende Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die technisch-wirtschaftlichen Anforderungen an das neu zu errichtende Feuerwehrgerätehaus, wird verzichtet.

Dieses Vorgehen ist aufgrund der unterschiedlich gestalteten Gebäude im baulichen Umfeld des Dorfgebietes zum Feuerwehrgerätehaus aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

## **5. Erschließung / Ver.- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die anliegende, öffentliche Verkehrsfläche K 8511. Eine Einfahrt muss neu hergestellt werden.

Die nach den Straßenbaurichtlinien erforderlichen Sichtdreiecke sind an den Grundstücksausfahrten frei zuhalten.

## **5.2 Trinkwasserversorgung**

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen des örtlichen Trinkwasserzweckverbandes auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

## **5.3 Abwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung**

### *- Abwasserentsorgung*

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine dezentrale Abwasserentsorgung (biologische KKA) an den vorhandenen Graben (Elligastbach).

### *- Oberflächenentwässerung*

Infolge der Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer erhöhten Flächenversiegelung und damit zu einem erhöhten Oberflächenwasserabflußes.

Das unbelastete anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hofflächen und Zufahrten ist auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen zu versickern.

## **5.4 Elektrotechnik / Telekommunikation**

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

## **5.5 Gasversorgung**

Es erfolgt keine Gasversorgung.

## **6. Immissionsschutz**

Schutzbedürftige Nutzungen bezüglich des Lärmschutzes werden mit dieser Bauaufstellung nicht geplant und sind von der Bauaufstellung nicht betroffen.

Lärmimmissionen ergeben sich aufgrund der Aktivitäten des allgemeinen Feuerwehrdienstes, Feuerwehreinsätzen und dem damit zusammenhängenden Verkehrsaufkommen.

Die allgemeinen Feuerwehrdienste finden regelmäßig und begrenzt auf relativ kurze Zeiträume innerhalb der Woche und dann während des Tages und in der Regel in den Nachmittags- und frühen Abendstunden statt. Lärmimmissionen oberhalb der zulässigen Grenzwerte in den angrenzenden Gebieten werden somit nicht erwartet.

Im Rahmen von Einsätzen ist mit kurzfristig erhöhten Lärmimmissionen durch Einsatzverkehr und Martinshorneinsatz auch während der Nachtzeiten zu rechnen.

Diese Ereignisse dürften jedoch relativ selten eintreten und sind zudem als nicht abwendbare Ereignisse im Rahmen der öffentlichen Sicherheit von den einzelnen Betroffenen hinzunehmen.

Dauerhaft über den zulässigen Werten liegende Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

## **7. Flächen des Plangebietes**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 847 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	721 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche darin Flächen zum Anpflanzen einer Hecke	126 m <sup>2</sup>
30 m Länge	
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>847 m<sup>2</sup></b>

---

## **8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Grünordnung**

### *- Naturräumliche Situation und Topographie*

Der Untersuchungsraum liegt im Naturraum der Großenhainer Pflege in der Gemeinde Lampertswalde. Die Großenhainer Pflege ist ein vorwiegend ackerbaulich genutzter Naturraum. In ihm findet ein Übergang von im Süden gelegenen Mittelgebirge und Hügelland zum Tiefland Nordsachsens, insbesondere dem Elbtal, statt. Das Meißener Syenodoritmassiv im Südwesten und die Lausitzer Grauwackenformation im Nordosten bilden dabei den Sockel der Großenhainer Pflege. Das Relief weist, bedingt durch die Lage des Untersuchungsgebietes im Übergangsbereich zweier ungleicher Naturräume, größere Höhenunterschiede auf.

Der Untersuchungsraum wird mit den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ abgegrenzt und fachlich als ausreichend erachtet.

### *- Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung*

Gegenstand der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die Betrachtung des Bebauungsplanes „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ aus naturschutzfachlicher, landschaftspflegerischer und ökologischer Sicht.

Die erforderliche Bestandserfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsraum bildet dabei die Grundlage für die Konfliktdanalyse und die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs. Daraus lassen sich neben grünordnerischen Maßnahmen ebenso Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz ableiten.

- *Planungsrechtliche Situation*

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Dem Landesentwicklungsplan ist Bedeutung als fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen, auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung, beizumessen. Er enthält Festlegungen als Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche landesweit bedeutsam sind.

Flächennutzungsplan Gemeinde Lampertswalde (Niegeroda)

Der Flächennutzungsplan, auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet, ist ein Planungsinstrument der Kommunen, mit dem die städtebauliche Entwicklung derer gelenkt werden soll. Gemäß § 5 des Baugesetzbuch (BauGB) wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen zeichnerisch angegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lampertswalde zeigt den gesamten Geltungsbereich des vorbezeichneten Bebauungsplanes als Grünfläche auf.

- *Bestandsaufnahme und –Bewertung*

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Süden schließt sich die Wohnbebauung des Ortes an und im Osten die K 8511.

- *Grünordnung*

Ziele

Die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen sollen das Plangebiet ausgewogen in die Umgebung eingliedern. Die wertvolle Einbindung in das gesamtörtliche Grünsystem sowie eine Verhinderung der visuellen Beeinträchtigung der Umgebung sollen dabei bewirkt werden.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen vollziehen die Eingriffsregelung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Schutz, die Pflege und die Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft werden auf Bundes- und Landesebene im Bundesnaturschutzgesetz (§ 18) und im Sächsischen Naturschutzgesetz (§ 8) definiert.

Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen formuliert, die durch die Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan rechtskräftig werden. Weiterhin erfolgt die Eingriffsregelung entsprechend des Baugesetzbuches und dessen umweltschützenden



Belangen in der Abwägung (§ 1a BauGB). Der Grünordnungsplan besitzt dabei lediglich gutachterlichen Charakter.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriffe auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Auf diese Art und Weise wird das Vorhaben optimiert. Vermeidung und Minderung haben, gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung, absoluten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Vorrangig sollen Vermeidung oder ggf. Minderung erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild reduzieren.

### Vermeidung / Minimierung

Folgende Prinzipien sollten, zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen des geplanten Vorhabens, für die einzelnen Schutzgüter zur Anwendung kommen:

#### Boden

- Inanspruchnahme von Boden nur in dem für das Vorhaben unerlässlichen Maß,
- Beschränkung auf Flächen, die aktuell keine bzw. relativ schnell wiederherstellbare Bodenfunktionen besitzen (vorbelastete Flächen, Prinzip des "Flächenrecyclings")
- Minimierung der dauerhaft oder temporär versiegelten Grundfläche,
- Minimierung von Bodenentnahmehöhen,
- Minimierung von Entwässerungsmaßnahmen,
- Beachtung einschlägiger DIN-Normen zum Schutz des Bodens (u. a. DIN 18 915),
- Befahrungen ausschließlich auf trockenen Böden ausführen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden,
- Minimierung der Befahrungshäufigkeit,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbefestigungen (Schotter, Rindenmulch, Geotextilien),
- Begrenzung des Gesamtgewichtes von Maschinen, um so einen möglichst geringen Flächendruck zu erzeugen (u.a. Verwendung spezieller Reifen, Einsatz von Kettenfahrzeugen),
- Vermeidung des Einbaus von standortfremden Bodenmaterial (nach DIN 19 731),
- Sachgerechte (Zwischen-) Lagerung von Mutterboden (Bodenmieten < 2m hoch, Begrünung, Entwässerung; ggf. Befeuchtung; Schutz vor Befahren),
- Prüfen der Möglichkeiten des Wiedereinbaus von überschüssigen Bodenmaterial vor Ort (z.B. Rekultivierungen),
- Erosionsschutz auf den neu gestalteten Flächen (schnelle Begrünung),
- Trennung von Ober- und Unterboden bei Lagerung, um so einen schichtgerechten Wiedereinbau zu sichern,
- Verzicht auf bodengefährdende Betriebsstoffe.

#### Wasser

- Verzicht auf Offenlegung des Grundwasserspiegels,
- Rückhaltung und Wiederverwendung des Niederschlagwassers,
- Vollständige Versickerung des Niederschlagwassers im Planungsraum, um es wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen: dazu tragen unversiegelte und teilversiegelte Flächen an Stelle von vollversiegelten Flächen bei,
- Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer (Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)

- Infiltration von Wasser in möglichst engem räumlichen Zusammenhang, das in der Bauphase zur Grundwasserabsenkungen temporär entnommen werden muß,
- Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildung und der Verstärkung der Hochwassergefährdung, u. a. durch Reduzierung des Versiegelungsgrades, Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in offene Gräben, Versickerung des Oberflächenwassers in Mulden, Teichen oder Regenwasserrückhaltebecken, Etablierung von Dachbegrünungen zur gleichmäßigeren/verzögerten Abführung des Dachflächenwassers, Reduzierung des abzuführenden Regenwassers durch Sammlung und Nutzung als Brauchwasser,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwasserflusses durch Fundamente u.ä., d. h. Ausrichtung von in den Grundwasserkörper hineinreichenden großen Bauwerksfundamenten entlang der Grundwasserfließrichtung zur Verminderung von Grundwasserstau sowie Verzicht auf Fundamente und ggf. Keller in Bereichen mit hoch anstehendem Grundwasserstand und wichtigen Fließbeziehungen,
- Vermeidung von Einträgen in Grundwasser und Oberflächengewässer, u. a. durch Sammlung verschmutzten Oberflächenwassers in Trennsystemen und Zuführung zu Kläranlagen oder Absetzbecken, Anlage von Gewässerschutzstreifen bei Nutzungsintensivierung im jeweiligen Einzugsbereich Vorkühlung von Brauchwasser vor Einleitung in Gewässer.

#### Klima / Luft

- Minimierung der Inanspruchnahme klimatisch wirksamer Flächen / Vegetationsbestände,
- Einsatz emissionsarmer Baumaschinen (entsprechend der geltenden DIN-Normen),
- Staubschutz (z. B. durch Befeuchten der Erdoberfläche),
- Ausrichtung von Baukörpern entsprechend der Kaltluft- und Frischlufttransportbahnen.

#### Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität

- Zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme zugunsten von Brut-, Setz-, Aufzucht- und Laichzeiten,
- Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft,
- Minimierung der dauerhaft oder temporär beanspruchten Grundfläche (u.a. durch baulich technische Lösungen),
- Sicherungsmaßnahmen (Einzäunen etc.) zum Schutz von Biotopen und Bäumen gegen Betreten, Befahren, Eutrophierung, mechanische Beschädigungen,
- DIN- gerechter Schutz von Gehölzen,
- Handschachtung (statt Bagger) zur Vermeidung der Schädigung des Wurzelraumes von Bäumen.

#### Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung

- Landschaftsbildgerechte Gestaltung von Bauwerken (bei Brückenbauwerken kann z.B. Dammschüttung, eine Ständerung auf Stelzen zu geringeren visuellen Beeinträchtigungen führen als eine welche die Blickbeziehungen vollkommen unterbricht), d. h. Anpassung von Baukörpern in Dimension, Material, Ausführung, Farbe etc. an die örtlichen / regionalen Gegebenheiten
- Freihalten von Sichtachsen durch Bebauung im Plangebiet,

- Vermeidung von Zerschneidungswirkungen (z. B. zwischen Wohn- und Naherholungsgebieten)
- Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen zur Verminderung von Störungswirkungen.

### Ausgleich / Ersatz

#### Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung

Bei Umsetzung der Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung. Folglich sind hier keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

#### Boden sowie Arten / Lebensgemeinschaften / Biodiversität

Nicht vermeidbar / minimierbar sind folgende Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten/Lebensgemeinschaften:

- Versiegelung von bisher unbefestigtem Boden infolge der geplanten Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes (gesamter Planungsraum),
- Verlust von nachrangig bedeutender Biotopfläche (durch Überbauung betroffene Flächen).

Die bestehende Realnutzung kann im Rahmen der Planung nicht in ihrem ursprünglichen Umfang erhalten werden. In räumlichem und sachlichem Zusammenhang der jeweiligen Eingriffsursache sollen diese Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

#### *- Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs*

Die nachfolgenden naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen vollziehen die Eingriffsregelung. Zudem sollen diese Maßnahmen eine wertvolle Einbindung, ökologisch wie auch visuell, des geplanten Wohnstandortes in das umgebende dörfliche Grünsystem bewirken.

Den unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen werden demnach Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet mit dem Ziel, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Planungsraum gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Wenn dies nicht durchführbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sollen außerhalb des Planungsraumes, wenn möglich aber mit direktem Flächenbezug, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherstellen.

### Verbal- argumentativ

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr von 847m<sup>2</sup> Größe, innerhalb welcher maximal 721 m<sup>2</sup> tatsächlich überbaut bzw. vollversiegelt werden können: Die überbauten Flächen nehmen dabei die Gesamtgröße der Grundflächenzahl von 0,6 ein.

Im Planungsraum ist eine private Grünfläche von 126 m<sup>2</sup> geplant mit einer Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen von ca. 30m Länge.

Unversiegelt bleibt demnach eine Fläche von 126 m<sup>2</sup>.

Die Hecke dient mit als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild (Eingrünung des neuen Feuerwehrgebäudes zur offenen Kulturlandschaft hin)

Dieser Biotoptyp erhält zunächst die Wertstufe III und wird mittel- langfristig die Wertstufe IV erlangen. Er beinhaltet ca. (30 \* 3 m =) 90 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei den Sträuchern sollen 100-150 cm hohe, 2x verpflanzte Sträucher verwendet werden.

**Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der Eingriff ist mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.**

*- Grünordnerische Festsetzungen und deren Begründung zur Übernahme in den B-Plan*

### **Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in Niegeroda ist eine freiwachsende, gemischte Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung ist wie in der Planzeichnung angegeben innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

Die Heckenpflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum zugeordnet.

Es sind ausschließlich Sorten entsprechend der Artenliste zu verwenden. Erst bei Inanspruchnahme der Baufläche ist die Ausgleichsmaßnahme umzusetzen und zwar spätestens in der nach der Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode. Die Pflicht der Realisierung und Pflege obliegt dem Antragsteller, der Gemeinde Lampertswalde. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über 3 Jahre zu gewährleisten.

Begründung: Strukturelemente schaffen ein harmonisches Landschaftsbild innerhalb von neuen Siedlungsflächen und sind bedeutende Trittsteinbiotope. Die geplante Heckenpflanzung dient als Eingrünung des neuen Feuerwehrgebäudes und wird demnach die neue Bebauung in das weitläufige Landschaftsgefüge folgerichtig integrieren. Es sind nur Sorten der Artenliste zu verwenden, um einen naturschutzfachlich und ökologisch wertvollen Ausgleich im Planungsraum zu gewährleisten.

### Pflanzliste/ Artenliste: Gemischte Hecke

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel

Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose

Rosa rugosa - Apfel-Rose

Salix aurita - Ohr-Weide

Salix purpurea - Purpur-Weide

*- Hinweise zur landschaftspflegerischen Ausführungsplanung sowie zur Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass grundsätzlich heimisches und standortgerechtes Pflanzenmaterial aus regionalem Anbau sowie in jungen Qualitäten einzusetzen ist, um eine Etablierung und Entwicklungsmöglichkeit der neuen Vegetation sicherzustellen.

Eine fachgerechte Pflege über einen Zeitraum von mind. 3 Jahren sollte gewährleistet werden. Dabei ist die Pflanzscheibe zu lockern und zu jäten und mit Rindenmulch abzudecken, um das Gehölz vor Austrocknung zu schützen. Die Bindungen und Pfähle sind nachzubessern und zu enge Bindungen zu lockern. In den ersten Jahren sind die gepflanzten Gehölze nach Bedarf zu richten und anzutreten und bei Ausfall artgleich und gleichwertig zu ersetzen. Bedeutsam ist zudem ein regelmäßiger Gehölzpflegeschnitt, wie z. B. Aufbauschnitt, Wundverschluss und andere notwendige Nebenarbeiten.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Heckenpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze gemäß den Vorgaben des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes gepflanzt werden muss.

## **9. Archäologie**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

## **10. Rechtsvorschriften, Literatur- und Quellenverzeichnis**

### Internet (Stand: 04.12.2017)

1. www. Wikipedia.org
2. Google earth

### Gesetze

3. BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015
4. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SÄCHSBO) vom 11. Mai 2016 zuletzt geändert am 10.02.2017
5. VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUR SÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (VWVSÄCHSBO): in der Fassung vom 18. März 2005, zuletzt geändert am 07. August 2012
6. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO 1990): vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013
7. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13. Oktober 2016
8. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90): v. 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)
9. SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (SÄCHSNATSCHG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG, vom 06. Juni 2013, SächsGVBl. Nr. 8, S. 451) zuletzt geändert am 29.04.2015
10. VIERTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES (BIMSCHV) vom 24. Juli 1985 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1586), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.MÄRZ 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 504)
11. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

### Übergeordnete Planwerke

12. LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN 2013 (LEP 2013)

Leitlinien/Handbücher/Empfehlungen

13. SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (LFUG) „Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004- Biotoptypenliste für Sachsen“
14. SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (LFUG) „Landschaftsökologie, Flächennaturschutz – Großenhainer Pflege (GHP)“
15. SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“,
16. MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMENTWICKLUNG LAND BRANDENBURG (MIR): „Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“
17. MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR) 2009: „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“

**11. Anlagen / Bestandteile der Satzung**

- \* Teil A: Planzeichnung Bebauungsplan „FFW – Gerätehaus in der Gemarkung Niegeroda“ in der Gemeinde Lampertswalde
  - \* Teil B: Textliche Festsetzungen
  - \* Teil C: Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
1. Änderung zum gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Lampertswalde und Schönfeld