

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

## 7. Änderung des Bebauungsplanes „Rumburger Straße“

Begründung

---

Planträger:

**Stadt Ebersbach-Neugersdorf**

Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf

Tel.: 03586 - 7630

info@ebersbach-neugersdorf.de

www.ebersbach-neugersdorf.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung  
Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Fassung zur Satzung

Stand 13.12.2024 mit redaktionellen Änderungen vom 16.05.2025

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung.....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Rechtsgrundlagen .....	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung.....	4
2.2	Nutzung und Erschließung .....	5
2.3	Natur und Umwelt .....	6
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	6
3.2	Bestehendes Planungsrecht.....	6
<b>4</b>	<b>Planänderungen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption .....	8
4.2	Erschließungskonzeption .....	8
<b>5</b>	<b>Begründung der geänderten Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl .....	9
5.2	Festsetzungen zur Grünordnung – Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft .....	9
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planänderung und Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
6.1	Wesentliche Auswirkungen .....	9
6.2	Flächenbilanz .....	11

Anlage: Bilanzierung zur Änderung (Eingriffsregelung), Anlage zur 5. Änderung zum Bebauungsplan „Rumberger Straße“ (Verfasser: Planungsbüro Hänsch, Großschönau, 25.02.2016)

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist bestrebt, attraktive wirtschaftliche Rahmenbedingungen für ansässige Unternehmen zu bieten und vorhandene Standorte zu erhalten und aufzuwerten.

Der Ursprungsbebauungsplan „Rumburger Straße“, mit dem u.a. eine gewerbliche Entwicklung von Flächen vorbereitet wurde, wurde 1998 erstellt und mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 18.03.1999 genehmigt. Seitdem wurde der Bebauungsplan mehrfach angepasst, um geänderten Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Anlass für die mittlerweile 7. Änderung sind Planungen des im Änderungsbereich ansässigen Unternehmens Kranotec GmbH. Das international agierende Fahrzeugbau-Unternehmen, das sich auf den Aufbau von Ladekränen sowie Hakengeräten auf Nutzfahrzeuge und Lastwagen spezialisiert hat, ist seit 2013 am Standort ansässig und hat seitdem den Betrieb stetig erweitert. Nun sind weitere Investitionen und bauliche Maßnahmen zur Standortsicherung geplant, die jedoch die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschreiten würden. Daher ist eine Erhöhung der GRZ erforderlich, damit die geplante Erweiterung direkt am Standort genehmigungsfähig ist. Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 im Änderungsbereich mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung des Unternehmens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der mit dem Eingriff verbundene erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden.

### 1.2 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da alle planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen:

- Grundzüge der Planung: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Erhöhung der GRZ in Verbindung mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich sind die einzigen Änderungen der vorliegenden Planung. Alle anderen bestehenden Festsetzungen werden vollständig übernommen. Durch diese Änderung wird der planerische Leitgedanke und damit die städtebauliche Grundkonzeption der Planung nicht verändert. Der planerische Wille der Stadt, die gewerbliche Entwicklung auf der Fläche zu sichern, wird nicht beeinträchtigt.
- UVP-pflichtige Vorhaben: Aus der Planänderung ergibt sich keine Vorbereitung oder Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß § 8 BauNVO sind in Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig, die im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich hinsichtlich ihrer zulässigen emissionswirksamen Schalleistungspegel begrenzt werden.
- Natura 2000-Gebiete: Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), da im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind.
- Unfälle mit gefährlichen Stoffen: Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Unfälle mit gefährlichen Stoffen) zu beachten sind (kein Umgang mit gefährlichen Stoffen / kein Störfall-Betrieb).

Für das vereinfachte Verfahren gelten die Vorschriften gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Das Änderungsverfahren wird durch Aufstellungsbeschluss der Stadt Ebersbach-Neugersdorf am 20.01.2025 förmlich eingeleitet.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06. Juni 2013 (GVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

## 2 Beschreibung des Änderungsbereiches

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der vorliegenden 7. Änderung befindet sich relativ zentral innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes unmittelbar an der Haupterschließungsstraße Adam-Ries-Straße und deren Nebenstraßen Johannes-Gutenberg-Straße und Johann-Andreas-Schubert-Straße. Es umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen GE 2, GE 4 und GE 13 (tlw.). Die Begrenzungslinien der Teilflächen des Änderungsbereiches verlaufen weitgehend auf den in den Baufeldern festgesetzten Baugrenzen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 37.370 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ebersbach:

- Teilfläche 1: jeweils Teile der Flurstücke 2293/16, 2293/27, 2293/28, 2293/29, 2293/39, 2293/60 und 2293/61
- Teilfläche 2: jeweils Teile der Flurstücke 2293/107, 2293/110 und 2330/8
- Teilfläche 3: jeweils Teile der Flurstücke 2293/67 und 2293/68

Die Teilflächen des Änderungsbereiches werden wie folgt begrenzt:

- Teilfläche 1: Grünflächen im Übergang zu den Erschließungsstraßen im Westen, Norden und Osten, eine Verkehrsfläche mit anschließender gewerblicher Nutzung im Süden
- Teilfläche 2: Grünflächen im Osten und im Übergang zur Erschließungsstraße im Süden, Wald und Grünflächen im Norden, Grünflächen im Übergang zum Hochwasserrückhaltebecken und einem Erschließungsweg im Westen
- Teilfläche 3: Grünflächen im Übergang zu den Erschließungsstraßen im Norden, Westen und Süden, Parkplatz- und Grünflächen im Osten

Mit Ausnahme des Flurstücks 2293/67 befinden sich alle Flurstücke im Änderungsbereich im Eigentum der Kranotec GmbH. Im Plangebiet befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungsmarken.

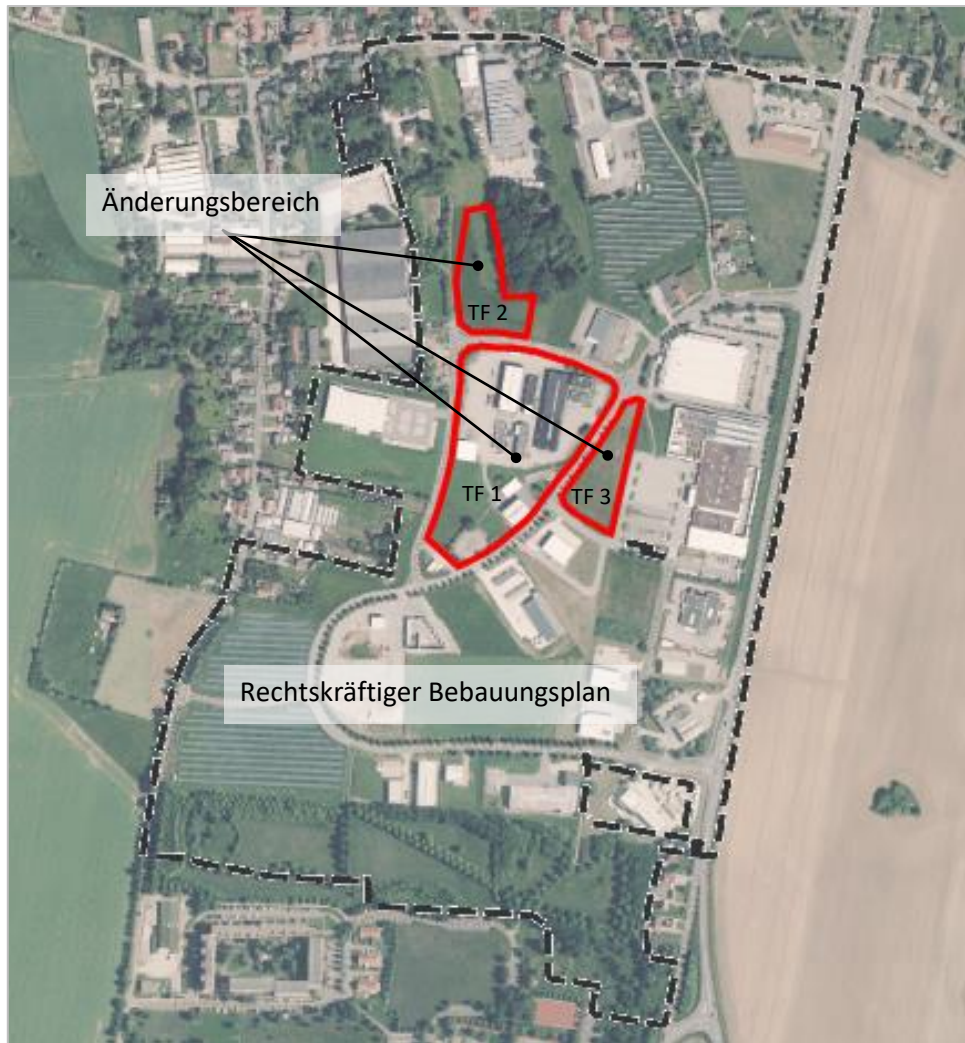


Abb. 1: Lage Änderungsbereich mit Teilflächen (TF) und rechtskräftiger Bebauungsplan [Kartengrundlage: GeoSN]

## 2.2 Nutzung und Erschließung

Teilfläche 1 des Änderungsbereiches wird durch die Kranotec GmbH als Werksgelände genutzt. Neben baulichen Anlagen sind hier auch die Mitarbeiterparkplätze eingeordnet.

Die bislang noch unbebauten Flächen auf den Teilflächen 2 und 3 dienen als Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung und werden aktuell als Grünflächen gepflegt. Einzelne Gehölzstrukturen befinden sich ausschließlich auf Teilfläche 1 in Abgrenzung zum Mitarbeiterparkplatz und vereinzelt auf dem Gelände.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die anliegenden Straßen Adam-Ries-Straße, Johannes-Gutenberg-Straße und Johann-Andreas-Schubert-Straße mit Anbindung an die Rumburger Straße gesichert.

Grundsätzlich ist der Anschluss aller Grundstücke im Änderungsbereich an die öffentlichen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekom) und Entsorgungsleitungen (Regen-, Schmutzwasser) gesichert. Anfallendes Niederschlagswasser wird in zwei Regenwasserrückhalteanlagen eingeleitet, die sich nordwestlich der Teilfläche 2 befinden. Das Regenrückhaltebecken Gewerbepark besitzt ein Rückhaltevolumen von 3.203 m<sup>3</sup>, von dem mit Stand der 6. Änderung des Bebauungsplanes bereits 3.048 m<sup>3</sup> in Anspruch genommen werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung in die Spree wurde erteilt.

## 2.3 Natur und Umwelt

Im Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen gemäß Naturschutz- und Wasserrecht. Ebenso liegen keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Oberflächengewässer sind keine vorhanden.

Nordöstlich der Teilfläche 2 des Änderungsbereiches grenzt eine Waldfläche nach SächswaldG an, die laut Geoportal Sachsen als Biotop „Feldgehölz“ gesetzlich geschützt ist. In diesem Waldstück verläuft ein offener Graben mit Zulauf in die ca. 400 m entfernte Oberspree (Gewässer 2. Ordnung).

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dafür liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet. Unweit des Änderungsbereiches sind konkrete Kampfmittelfunde bzw. Laufgräben bekannt. Das Gebiet liegt auch in einem Gebiet, in dem mit erhöhter Radonkonzentration in der Bodenluft zu rechnen ist (41 - 100 kBq/m<sup>3</sup>), aber in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmale.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung. Ziele der Regionalplanung werden nicht berührt.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf verfügt für die Stadtteile Ebersbach und Neugersdorf über wirksame Flächennutzungspläne (FNP), die am 03.05.2007 genehmigt wurden. Im FNP für Ebersbach ist der Änderungsbereich teilweise als gewerbliche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Aktuell läuft das Verfahren zur Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im 2. Entwurf der 1. FNP-Änderung vom 04.03.2024 sind alle Flächen des Änderungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

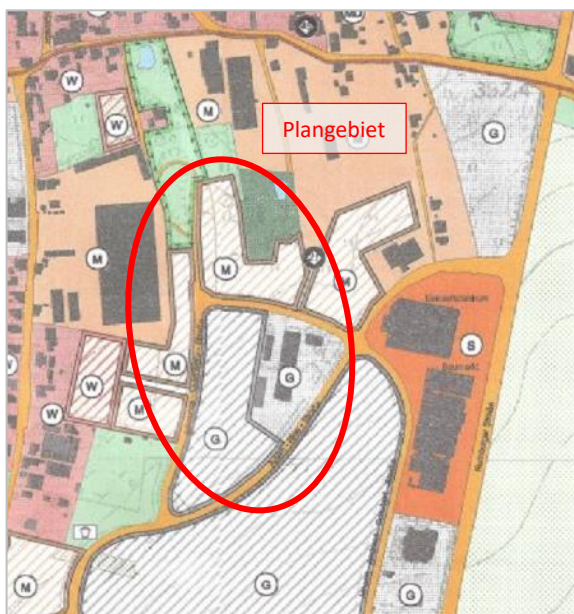


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan [Stadt Ebersbach-Neugersdorf]

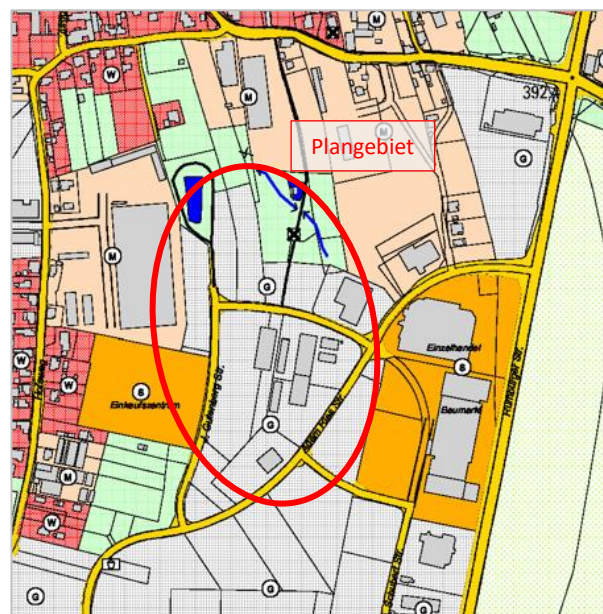


Abb. 3: Auszug aus dem 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes [Stadt Ebersbach-Neugersdorf]

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Darstellungen des FNP und somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

### Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rumburger Straße“ in der Fassung vom 30.01.2018 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 17.08.2018. Dieser beinhaltet für die Teilflächen des Änderungsbereiches folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiete mit GRZ 0,6 und GFZ 1,5 (Teilflächen 1 und 3) bzw. GFZ 1,2 (Teilfläche 2)
- Firsthöhe von max. 10,50 m zuzüglich technischer Aufbauten bis max. 3 m Höhe
- offene Bauweise (alle Teilflächen) mit ausnahmsweise zulässigen Abweichungen von der zulässigen Gebäudelänge aus technologischen Gründen bis 120 m (nur Teilfläche 1)
- flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts von 60/45 (Teilfläche 1), 60/44 (Teilfläche 2) bzw. 60/50 (Teilfläche 3)

Die Teilflächen grenzen im Übergang zu öffentlichen Verkehrswegen an private Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) mit Pflanzgebot (Einzelbäume mit Unterpflanzung) sowie teilweise an Bauflächen.



Abb. 4: Auszug aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans „Rumburger Straße“ [Stadt Ebersbach-Neugersdorf]

Weitere Satzungen oder Planungen mit Relevanz für das Plangebiet bestehen keine.

## 4 Planänderungen

### 4.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Zur Standortsicherung eines ansässigen Gewerbebetriebes soll die Grundflächenzahl im Änderungsbereich von 0,6 auf 0,8 angehoben werden. Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird dadurch nicht verändert. Der Änderungsbereich bleibt weiterhin Teil des Gewerbegebietes.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist auf Teilfläche 3 im Übergang zum angrenzenden Sondergebiet eine Baumreihe geplant. Diese wird als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Vorgesehen ist die Pflanzung von 15 hochstämmigen Laubbäumen. Für die Artenwahl bietet die Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes Orientierung.

### 4.2 Erschließungskonzeption

Durch die Planänderung wird die Erschließungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Verkehrserschließung ist über die bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen gesichert, von denen pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 5 m zulässig ist.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über Anschlüsse an das vorhandene öffentliche Leitungs- und Kanalnetz bereits gesichert bzw. sicherzustellen.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches auf den zusätzlich versiegelten Flächen aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl anfällt, sind nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen (SOWAG mbH Zittau) innerhalb des Änderungsbereiches geeignete Maßnahmen durchzuführen, sodass nur die Abflussspende bei einer Grundflächenzahl von 0,6 (bei Ansetzen eines 10-minütigen 1-jährigen Regens nach KOSTRA-DWD 2020 von 135 l/s\*ha) in das vorhandene Regenrückhaltebecken Gewerbepark eingeleitet wird. Eine vollständige Einleitung würde das Rückhaltedevolumen des Regenrückhaltebeckens überschreiten und damit auch die genehmigte Einleitmenge in die Spree.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 ergeben sich folgende Abflussmengen:

Teilfläche des Änderungsbereiches (Baufeld)	Größe in ha	Regenspende (l/s)	Abfluss in l/s bei GRZ 0,6	Abfluss in l/s bei GRZ 0,8	Mehrmenge durch 7. Änderung in l/s
TF 1 (GE 2)	2,607		211,167	281,556	70,389
TF 2 (GE 13)	0,634	135	36,288	48,384	12,069
TF 3 (GE 4)	0,448*		51,354	68,472	17,118
Änderungsbereich gesamt	3,689		298,809	398,412	99,603

Tab. 1: Abflussmengen im Änderungsbereich [SOWAG mbH Zittau, 11/2024 in Verbindung mit Stellungnahme zum Entwurf]

\* Gesamtfläche GE 4 (vor 7. Änderung) minus Fläche für Ausgleichsmaßnahme (0,496 ha minus 0,048 ha)

## 5 Begründung der geänderten Festsetzungen

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes (6. Änderung des Bebauungsplanes „Rumburger Straße“ in der Fassung vom 30.01.2018 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 17.08.2018) gelten unverändert fort, soweit sie nicht durch Festsetzungen und Hinweise der 7. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt werden und außer Kraft treten.

Die Änderungen umfassen sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen.

Flurstücksgrenzen und -nummern wurden entsprechend dem Katasterbestand für den gesamten Geltungsbereich aktualisiert.

## 5.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

In den Baufeldern des Änderungsbereiches (ausschließlich Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO) wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 erhöht. Damit entspricht die neue GRZ dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Durch die Erhöhung ist es dem ansässigen Unternehmen möglich, die Grundstücke für die geplante unternehmerische Weiterentwicklung zur Standortsicherung optimal auszunutzen. Eine Standortverlagerung kann somit vermieden werden.

## 5.2 Festsetzungen zur Grünordnung – Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

### Ausgleichsmaßnahme

Da der Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Änderungsbereiches auf den Flächen des Eingriffsverursachers erbracht werden soll, wird ein Teil des bisherigen Baugebietes GE 4 (480 m<sup>2</sup>) in eine Grünfläche mit Pflanzgebot umgewandelt. Geplant ist die Pflanzung einer Baumreihe mit 15 hochstämmigen Laubbäumen auf einer 4 m breiten und ca. 120 m langen Grünfläche in Abgrenzung zur benachbarten Sondergebietsfläche. Für die Pflanzung sind Arten der bereits festgesetzten Pflanzliste zu verwenden, die zur Erhöhung der Artenvielfalt um die Art *Fraxinus ornus* 'Rotterdam' (Blumenesche, Manna-Esche) ergänzt wurde, eine an den Klimawandel angepasste Baumart und zugleich Bienennährgehölz. Da die Manna-Esche keine heimische Baumart ist, bedarf die Pflanzung in der freien Natur gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Da das vorhandene Regenrückhaltecken keine zusätzlichen Regenwassermengen aufnehmen kann, die aufgrund der Anhebung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 anfallen, sind die Mehrmengen innerhalb des Änderungsbereiches durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Berechnungsgrundlage der zulässigen Abflussspende ist der 10-minütige 1-jährige Regen nach KOSTRA-DWD 2020 von 135 l/s\*ha bei einer Grundflächenzahl von 0,6 (Abflussspenden für Änderungsbereich s. Kap. 4.2).

## 6 Auswirkungen der Planänderung und Flächenbilanz

### 6.1 Wesentliche Auswirkungen

#### Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Baugebiete für Gewerbe und damit Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig sind. Baulich genutzt wird bislang ausschließlich Teilfläche 1. Die Teilflächen 2 und 3 stellen Grünflächen ohne Gehölzbestand dar, die regelmäßig gemäht werden. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten liegen aufgrund der Lage und Nutzungsintensität nicht vor, so dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche sowie Pflanzen und Tiere sind daher durch die Änderung nicht zu erwarten.

Mit der Planänderung ist eine zusätzliche Bodenversiegelung für Hauptanlagen von knapp 7.000 m<sup>2</sup> verbunden ((GE 36.934 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8) minus (GE 36.934 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6) minus Baumreihe 480 m<sup>2</sup>). Da laut rechtskräftigem Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist, konnte bislang bis zu einer GRZ von 0,7 voll versiegelt werden. Der Ausgleich dafür wurde bereits erbracht. Die Ausgleichsverpflichtung für die zusätzliche Bodenversiegelung umfasst daher nur eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Die Neuversiegelung, die durch die 7. Änderung ermöglicht wird, führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des lokalen Wasserhaushalts. Dieser Eingriff wird durch die Festsetzung der Pflanzung einer Baumreihe innerhalb des Änderungsbereiches ausgeglichen (s. Eingriffsbeurteilung). Negative Auswirkungen hinsichtlich eines

erhöhten Oberflächenwasserabflusses in das bestehende Regenrückhaltebecken durch Reduzierung von Flächen für die Niederschlagsversickerung werden durch die Festsetzung, geeignete Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereiches umzusetzen, vermieden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima sowie Mensch und seine Gesundheit sind aufgrund der Vorbelastung und Lage des Plangebietes nicht zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen.

Ebenso ist mit keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen, da keine landschaftsbildprägenden Elemente überplant werden und die Höhe der zulässigen Bebauung nicht verändert wird.

Wesentliche Veränderungen der Immissionssituation sind nicht zu erwarten, da die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht verändert werden.

**Eingriffsbeurteilung**

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgte abhängig von der Flächennutzung und dem jeweiligen Versiegelungsgrad. Grundlage bildete die Naturschutz-Ausgleichs-Verordnung (NatSchAVO) des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung vom 30.03.1995 (s. Anlage).

Für die aktuelle Bilanzierung wurden die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) herangezogen. Die damals angesetzten Wertzahlen für die einzelnen Flächennutzungstypen der NatSchAVO (Spanne der Wertzahlen von 0,0 bis 0,4) wurden proportional auf die Werteinheiten der o.g. Handlungsempfehlung (Spanne der Werteinheiten von 0 bis 30) übertragen.

Bestand				Planung			
Flächennutzungs-/ Biototyp	Ausgangswert	Fläche in m <sup>2</sup>	Werteinheit	Flächennutzungs-/ Biototyp	Planwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Werteinheit
GE*, überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6, vollversiegelt)	0	22.424	0	GE, überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8, vollversiegelt)	0	29.899	0
GE, überbaubare Grundstücksfläche (Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, vollversiegelt (GRZ 0,1))	0	3.737	0				
GE, überbaubare Grundstücksfläche (Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, teilversiegelt (GRZ 0,1))	2	3.737	7.475				
GE, nicht überbaubare Grundstücksfläche (Änderungsbereich gesamt minus überbaubare Grundstücksfläche)	4	7.475	29.899	GE, nicht überbaubare Grundstücksfläche (Änderungsbereich gesamt minus überbaubare Grundstücksfläche und Baumreihe)	4	6.995	27.979
				Baumreihe (02.02.410) (30m <sup>2</sup> /Baum = 15 Bäume)	21	480	10.080
Werteinheit Bestand:			37.374	Werteinheit Planung:			38.059

**Wertentwicklung Änderungsbereich gesamt: 685 WE**

\* GE = Gewerbegebiet

Tab. 2: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung wird deutlich, dass durch die 7. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und der Eingriff vollständig im Änderungsbereich ausgeglichen werden kann.

### Städtebauliche und infrastrukturelle Auswirkungen

Mit der Planänderung sind keine Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung verbunden, da die städtebauliche Grundkonzeption der Planung nicht verändert wird.

Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen wird auch bei ggf. höherem gewerblichen Verkehrsaufkommen ausgegangen.

Mit Umsetzung geeigneter Rückhaltmaßnahmen von anfallendem Niederschlagswasser sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

### Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planänderung werden die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Ebersbach-Neugersdorf verbessert. Durch Sicherung des Betriebsstandortes der Kranotec GmbH kann eine Standortverlagerung vermieden und Arbeitsplätze im Ort gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planänderung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

## 6.2 Flächenbilanz

### Änderungsbereich

Art der Nutzung	6. Änderung	7. Änderung	Differenz
Gewerbegebiet	37.374 m <sup>2</sup>	36.894 m <sup>2</sup>	- 480 m <sup>2</sup>
<i>davon GE 2</i>	26.073 m <sup>2</sup>	26.073 m <sup>2</sup>	
GE 4	4.965 m <sup>2</sup>	4.485 m <sup>2</sup>	- 480 m <sup>2</sup>
GE 13	6.336 m <sup>2</sup>	6.336 m <sup>2</sup>	
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	+ 480 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich gesamt</b>	<b>37.374 m<sup>2</sup></b>	<b>37.374 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>

### Geltungsbereich

Art der Nutzung	6. Änderung	7. Änderung	Differenz
Gewerbegebiet	172.344 m <sup>2</sup>	171.864 m <sup>2</sup>	- 480 m <sup>2</sup>
<i>davon GE 2</i>	26.073 m <sup>2</sup>	26.073 m <sup>2</sup>	
GE 4	4.965 m <sup>2</sup>	4.485 m <sup>2</sup>	- 480 m <sup>2</sup>
GE 13	15.968 m <sup>2</sup>	15.968 m <sup>2</sup>	
Gemischte Baufläche	51.656 m <sup>2</sup>	51.656 m <sup>2</sup>	0
Wohngebiet	5.010 m <sup>2</sup>	5.010 m <sup>2</sup>	0
Sondergebiet	48.921 m <sup>2</sup>	48.921 m <sup>2</sup>	0

Grünfläche	147.941 m <sup>2</sup>	148.421 m <sup>2</sup>	+ 480 m <sup>2</sup>
Wald	6.254 m <sup>2</sup>	6.254 m <sup>2</sup>	0
Straßenverkehrsfläche	41.895 m <sup>2</sup>	41.895 m <sup>2</sup>	0
Fläche Versorgungsanlagen	205 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	0
Wasserfläche	3.620 m <sup>2</sup>	3.620 m <sup>2</sup>	0
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>477.846 m<sup>2</sup></b>	<b>477.846 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>

**ANLAGE ZUM B – PLAN  
Rumburger Straße**

**Stadt Ebersbach – Neugersdorf**

**BILANZIERUNG ZUR ÄNDERUNG  
LFB – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
(EINGRIFFSREGELUNG)**

ZUR

**5. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"Rumburger Straße"**

in

Ebersbach – Neugersdorf

ÄNDERUNGSENTWURF

zur Planfassung 25.02.2016

Bearbeitung: Januar - Februar 2016

Planungsbüro Hänsch - Freier Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Gunter Hänsch AK Sachsen 0901-91-1-c  
Am Hofe 3, 02779 Großschönau  
Telefon / Fax (035841) 318-0 / 318-44  
e-mail: haensch.gunter@gmail.com

Objekt-Nr.: 15-10 LFB B-PL Ebersb

000043

## BILANZIERUNG (EINGRIFFSREGLUNG)

ZUR

### 5. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN "Rumburger Straße" in Ebersbach-Neugersdorf

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>3</b>
2.1	Vorhandene / bisherige Planung	3
2.2	Grundlagen für die Bilanzierung	3
2.3	Änderungen – Eingriffe in Natur und Landschaft	4
<b>3</b>	<b>Eingriff und Kompensation</b>	<b>5</b>
3.1	Allgemeines	5
3.2	Bilanzierung	5
<b>4</b>	<b>Erläuterung der Ersatzmaßnahmen</b>	<b>7</b>
4.1	Ersatzmaßnahme E1, Flurst. 109/9, Standortangaben	7
4.2	Ersatzmaßnahme E1, Pflegehinweise	8
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>9</b>

#### Anlagen:

Anlage 1	Gegenüberstellung Baugebietsflächen der B-Plan-Änderung	
Anlage 2	Übersichtskarte Neugersdorf, Luftbild	M ca. 1 : 15.000
Anlage 3	Übersichtskarte Stadtgebiet Neugersdorf	M ca. 1 : 7.500
Anlage 4	Ausschnitt Flurkarte	M ca. 1 : 1.000
Anlage 5	Ausschnitt Luftbild, vor Abriss	M ca. 1 : 1.000
Anlage 6	Ausschnitt Luftbild, beim Abriss 2015	M ca. 1 : 1.000
Anlage 7	Datenblatt EFRE Auenstraße 17a	
Anlage 8	Fotos – gegenwärtiger Zustand	

## 1 Vorbemerkungen

Die Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf hat den Beschluss gefasst, den bestehenden B-Plan „Rumburger Straße“ zu ändern. Es ist bei diesem B-Plan die 5. Änderung. Mit dieser Änderung werden Baugebietsflächen (GE-, MI-, SO-, WA-, Gemeinbedarfs- sowie Verkehrs- und Grünflächen geändert. Die Änderungen sind in der flächenmäßigen Gegenüberstellung (Anlage 1) dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung ist im Planungsprozess bereits erfolgt.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Vorhandene / bisherige Planung

Die zu ändernden Baugebietsflächen werden entsprechend dem Versiegelungsgrad in die Bilanzierung eingestellt.

Die Grünflächen im bisherigen B-Plan sind nicht qualitativ klassifiziert. Sie sind schmale zusammenhängende zu begrünende Randflächen der Baugebietsflächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

Die nicht bebaubaren oder teilversiegelten Grundstücksflächen sind ebenfalls nicht kategorisiert. Diese Flächen werden dem Charakter nach als „begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken und Straßen, zum Teil isoliert ohne Vernetzungen“ verstanden. Die privaten Grünflächen hingegen werden durch den zusammenhängenden Verlauf als „Grünanlagen mit Vernetzung“ eingestuft.

### 2.2 Grundlagen für die Bilanzierung

Die wichtigsten Parameter für die Bilanzierung stellen die Angaben bzw. die festgelegten Nutzungen im Bebauungsplan (Maß der baulichen Nutzung) dar. Neben der geplanten Nutzungsart ist der Versiegelungsgrad ein wesentlicher Bestandteil für die Grundlage der Bilanzierung.

Da bei der Erarbeitung des B-Planes bzw. der zurückliegenden Änderungen, die damals gültige Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) für die Bilanzierung angewandt wurde, wird auch die gegenwärtige 5. Änderung in gleicher Weise so bearbeitet.

Somit wird die Ausgleichsbilanz auf Grundlage der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichs-Verordnung = NatSchAVO) vom 30.03.1995 erstellt. Sie dient als Vergleich und Überprüfung zur Ermittlung des funktionalen Ausgleiches.

In Abhängigkeit der Angaben des B-Planes, 5. Änderung stellen sich die Versiegelungsflächenanteile der geänderten Baugebietsflächen entsprechend der GRZ – Grundflächenzahl und der maximal zu bebaubaren Fläche wie folgt dar:

**GE-Gebiet: GRZ 0,6 / 0,8**

- 0,6 Bebauung, vollversiegelt
- 0,2 Nebenflächen  
davon 50 % vollversiegelt  
und 50 % teilversiegelt
- 0,2 Flächenanteile unversiegelt, begrünt

**MI-Gebiet: GRZ 0,4**

- 0,4 Bebauung
- 0,2 Nebenflächen (maximal)  
davon 50 % vollversiegelt  
und 50 % teilversiegelt
- 0,4 Flächenanteile unversiegelt, begrünt

**WA-Gebiet: GRZ 0,4**

- 0,4 Bebauung, vollversiegelt
- 0,2 Nebenflächen (maximal)  
davon 50 % vollversiegelt  
und 50 % teilversiegelt
- 0,4 Flächenanteile unversiegelt, begrünt

**SO-Gebiet: GRZ 0,8**

- 0,6 Bebauung, vollversiegelt
- 0,2 Nebenflächen  
davon 50 % vollversiegelt  
und 50 % teilversiegelt
- 0,2 Flächenanteile unversiegelt, begrünt

**Grünfläche:** unversiegelt, Grünanlagen

**Straßenverkehrsfläche:** vollversiegelt

### 2.3 Änderungen – Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planänderungen entstehen noch keine Eingriffe. Jedoch stellt der Verlust bzw. die Nichtherstellung der geplanten Grünflächen ein Defizit zum ursprünglichen Ausgleich dar.

Da die Änderungen nicht mehr im Plangebiet kompensiert werden können, hat die Stadt Ebersbach eine größere entsiegelte Industriebrache, die mit Obstbäumen bepflanzt wurde als **Ersatzmaßnahme (E1)** in die Planung eingestellt. Diese Grünanlage wurde als gestaltete Streuobstwiese auf einem stadteigenen Grundstück geplant und 2015 bereits realisiert.

### 3 Eingriff und Kompensation

#### 3.1 Allgemeines

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren, sei es durch Auswahl aus möglichen Varianten oder durch Verringerung des Umfangs geplanter Maßnahmen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind.

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Kann ein Eingriff nicht ausgeglichen werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen, mit denen der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden kann.

#### 3.2 Bilanzierung

Die Ausgleichsbilanz wird auf Grundlage der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichs-Verordnung = NatSchAVO) vom 30.03.1995 erstellt. Sie dient als Vergleich und Überprüfung zur Ermittlung des funktionellen Ausgleiches.

Die Kompensation des Wertpunktedefizits bei der Planänderung wird durch die **Ersatzmaßnahme 1 – E1: Obstbaumpflanzung auf ehemaliger Industriebrache, Auenstraße 17a** erreicht.

Die Flächenänderungen der Baugebietsflächen in der 5. Änderung zum Bebauungsplan ‚Rumburger Straße‘ in Neugersdorf sind der Änderungsgegenüberstellung der Unterlage des B-Planes entnommen, siehe Anlage 1.

Anlage zur 5. Änderung zum B-Plan "Rumburger Straße" in Ebersbach-Neugersdorf  
 LFB – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Bilanzierung (Eingriffsreglung)  
 Landschaftsarchitekturbüro Hänsch, 02779 Großschönau • Am Hofe 3, Tel. 035841/3180

Flächennutzungstyp	Typ nach NatSchAVO	Fläche m <sup>2</sup>	Wertzahl /m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>Baugebietsflächen :</b>				
<b>GE Gewerbegebiet: + 53.886 m<sup>2</sup></b>				
davon 0,6 Anteile Bebauung	A 0	32.332	0,0	0
davon 0,2 Anteile Nebenflächen + Verkehr:		10.777		
davon 50% versiegelte Flächen	A 0	5.389	0,0	0
davon 50% teilversiegelte Flächen	A 1	5.389	0,1	539
davon 0,2 Anteile Begrünung	A 2	10.777	0,2	2.155
<b>MI Mischgebiet: - 60.020 m<sup>2</sup></b>				
davon 0,4 Anteile Bebauung	A 0	-24.008	0,0	0
davon 0,2 Anteile Nebenflächen + Verkehr:		-12.004		
davon 50% versiegelte Flächen	A 0	-6.002	0,0	0
davon 50% teilversiegelte Flächen	A 1	-6.002	0,1	-600
davon 0,4 Anteile Begrünung	A 2	-24.008	0,2	-4.802
<b>WA Wohngebiete: - 3.307 m<sup>2</sup></b>				
davon 0,4 Anteile Bebauung	A 0	-1.323	0,0	0
davon 0,2 Anteile Nebenflächen + Verkehr:		-661		
davon 50% versiegelte Flächen	A 0	-331	0,0	0
davon 50% teilversiegelte Flächen	A 1	-331	0,1	-33
davon 0,4 Anteile Begrünung	A 2	-1.323	0,2	-265
<b>SO Sondergebiet: + 11.488 m<sup>2</sup></b>				
davon 0,5 Anteile Bebauung	A 0	5.744	0,0	0
davon 0,3 Anteile Nebenflächen + Verkehr: 3.656 m <sup>2</sup>		3.446		
davon 50% versiegelte Flächen	A 0	1.723	0,0	0
davon 50% teilversiegelte Flächen	A 1	1.723	0,1	172
davon 0,2 Anteile Begrünung	A 2	2.298	0,2	460
<b>Grünflächen / Vegetation: - 1.466 m<sup>2</sup></b>				
Grünflächen, Grünanlagen	A 4	-1.466	0,4	-586
<b>Verkehrsflächen: - 581 m<sup>2</sup></b>				
Verkehrsfläche, versiegelt	A 0	-581	0,0	0
<b>Gesamtbestandsbilanz 5. Änderung B-Plan</b>				
		<u>0</u>		<b>-2.960</b>

**Differenz Wertpunkte Änderungsplanung: -2.960**

<b>Ersatzmaßnahmen:</b>				
Flächennutzungstyp	Typ nach NatSchAVO	Fläche m <sup>2</sup>	Wertzahl /m <sup>2</sup>	Wertpunkte
<b>E1 Baumpflanzung (Obst) auf Entsiegelung</b>				
Bestand: Industriebrache, Flurst. 109/9	A 0	6.500	0,0	0
davon Entsiegelung Gebäudeabriss	A 0	5.900	0,0	0
Herstellung Vegetationsfläche, Grünanlage	A 4	6.500	0,4	2.600
Obstpflanzung mit Extensivwiesenflächen (A8 - A4 = 4)	A8 - A4			
40 Bäume mit ca. 35 m <sup>2</sup> Wiese je Baum	A8 - A4	1.400	0,4	560
<b>E1 Baumpflanzung Gesamtwertpunkte</b>				<b>3.160</b>

**Wertpunkte Ersatz: Maßnahme E1 3.160**

**Bilanz: B-Planänderung und Ersatzmaßnahme 200**

## 4 Erläuterung der Ersatzmaßnahmen

### 4.1 Ersatzmaßnahme E1, Flurst. 109/9, Standortangaben

#### ***E1: Obstbaumpflanzung auf ehemaliger Industriebrache – Auenstraße 17a***

Das Flurstück 109/9, Auenstraße 17a liegt westlich des Stadtzentrums von Neugersdorf und befindet sich ca. 250 m von der Staatsgrenze zu Tschechien entfernt.

Der ehemalige Gewerbestandort wird von den Straßen Rudolf-Breitscheid-Straße, Auenstraße und Ernst-Thälmann-Straße tangiert und im Süden grenzt an der Kreuzung die Burgstraße an. Das Gelände ist in der Naturhängig, nach Westen geneigt und weist einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf.

Umgeben ist der revitalisierte Gewerbestandort mit einer lockeren städtischen Bebauung mit Grünflächenanteilen, die teilweise auch größere Gärten mit alten Baumbeständen aufweisen, z.B. Ernst-Thälmann-Straße 5 (katholische Kirche).

In unmittelbarer Nähe befindet sich in der Tallage der Auenstraße unterhalb der hergestellten Grünanlage in ca. 110 m Entfernung der Mühlteich mit einer größeren Grünfläche und alten Gehölzbestand. Oberhalb der Maßnahmefläche in der Talaue befindet sich in ca. 120 m der große Blattbinderteich mit dahinter liegendem Mittel- und Kirchteich mit Gehölzbestand, siehe Anlage 3.

In südlicher Richtung des E1 – Gebietes wurden in der Vergangenheit auch ehemalige Gewerbestandorte abgerissen und zur Grünanlage umgestaltet.

Somit befindet sich die neu hergestellte Grünanlage mit Obstbaumbepflanzung zwar in einem städtischen Gebiet, dass jedoch ein hohes ökologisches Entwicklungspotential besitzt und sich in der Vernetzung gut entwickeln kann.

Aus diesem Grund wird empfohlen die Wiesen der Maßnahmefläche nur extensiv zu pflegen (nur im Spätsommer und Herbst mähen), so dass die Wiesenstauden und Blüten die Nahrungsgrundlage und den Lebensraum von Insekten und Vögeln im Gebiet verbessern.

Als Baumarten wurden heimische Obstsorten der Oberlausitz gewählt. Es wurden 40 Obstbäume als Hochstämme auf den Wiesenbereichen gepflanzt. Weitere detaillierte Angaben zum Gebiet können der Anlage 7 entnommen werden.

Die realisierte Maßnahme ist außerdem durch Fotos in der Anlage 8 dokumentiert.

#### 4.2 Ersatzmaßnahme E1, Pflegehinweise

Für Neupflanzungen gehört die Fertigstellungspflege (Dauer ca. 1 Vegetationsperiode bzw. bis zum eindeutigen Austrieb der Gehölze nach der Pflanzung) zur Bauleistung (DIN 18 916 Pflanzen und Pflanzarbeiten).

Weiterhin ist eine anschließende 2-jährige Entwicklungspflege (DIN 18 919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünanlagen) notwendig, die von Fachleuten durchzuführen ist, um eine funktionsgerechte Entwicklung der Gehölzpflanzungen sicherzustellen. Es sind auch Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen (evtl. gegen Mäuse oder Insekten) vorzusehen.

Die Rasenflächen sollen als kräuterreicher Landschaftsrasen (Blumenwiese) zwischen den Obstbäumen nur ein- bis zweimal im Jahr (Sommer + Herbst) gemäht werden. Der 1. Mähtermin soll nach dem 15. Juli liegen, so dass die Samenreife der Gräser, Stauden bzw. Wiesenkräuter abgeschlossen ist. Es ist wichtig, dass der reife Samen der Wiesenblumen z. B. der Margeriten noch auf der Wiese ausfällt.

### 5 Grünordnerische Festsetzungen

MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Pkt. 8. Festsetzung zur Grünordnung im Bebauungsplan wird der Pkt. 8.7 wie folgt ergänzt:

8.7 Als Ersatzmaßnahme für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Rumburger Straße wird die Ersatzmaßnahme 1 – E1: **Obstbaumpflanzung auf ehemaliger Industriebrache, Flurst. 109/9, Auenstraße 17a** außerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahme festgelegt, einschl. Grundbucheintragung. Die Grünfläche mit dem Obstbaumbestand ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

## 6 Quellenverzeichnis

### Literatur

MANNSFELD, K. u.a.: Sächsische Heimatblätter, Heft 5, 1986.

SCHMIDT, P.A. ET AL.: Potentielle Natürliche Vegetation Sachsens mit Karte 1 : 200.000.  
In: Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hrsg.) - Materialien zu  
Naturschutz und Landschaftspflege. Dresden 2002.

ZÜHLKE, D. u.a.: Die südöstliche Oberlausitz mit Zittau und dem Zittauer Gebirge,  
Werte der deutschen Heimat, Band 16, Berlin 1970.

### Rechtsgrundlagen, Vorschriften

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung  
über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichs-  
Verordnung = NatSchAVO) vom 30.03.1995

Baugesetzbuch, Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015

Sächsische Bauordnung (SächsBauO), Fassung vom 28.05.2004, zuletzt geändert am  
16.12.2015

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am  
07.08.2013

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Natur-  
schutzgesetz - SächsNatSchG), Fassung vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert am 29.04.  
2015.

### Thematische Karten

Geologische Spezialkarte des Königreiches Sachsen; Blatt 87 Blatt Seiffhennersdorf –  
Rumburg und Blatt 71 Sektion Löbau - Neusalza; Geologische Landesuntersuchung;  
R. Reinisch; Leipzig; 1891 / 1920 mit Erläuterungen.

Hydrogeologische Karte der DDR, Karte der Grundwassergefährdung; VEB Kombinat  
Geologische Forschung und Erkundung Halle; M 1 : 50 000; 1982.

Historisches Messtischblatt, 4953 Ebersbach und 5053 Neugersdorf, M 1 : 25.000,  
1933.

Topographische Karte, Blatt 4953 Ebersbach; M 1 : 25.000; 1994.

Topographische Karte, Blatt 5053 Neugersdorf; M 1 : 25.000; 1994.