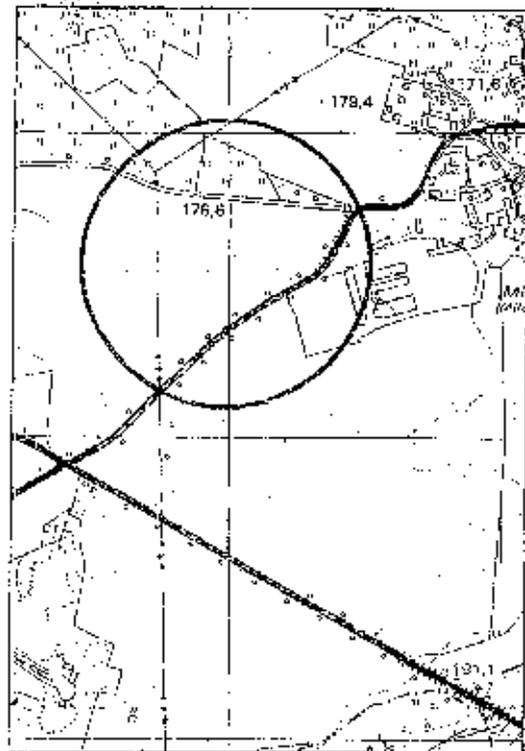


GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"MILTITZ-GEWERBEGEBIET"



BEGRÜNDUNG

GILLES SULTZEL, Architekt

Inhaltsübersicht

- I. Geltungsbereich
- II. Ziel und Zweck
- III. Bestehende Rechtsverhältnisse
- IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes
- V. Abgrenzung und Zuordnung der Nutzung
- VI. Landespflege
- VII. Erschließung
 - VII.1 Verkehrserschließung
 - VII.2 Ver- und Entsorgungsanlagen
- VIII. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - VIII.1 Geruchsmissionsprognose
 - VIII.2 Art der baulichen Nutzung
 - VIII.3 Maß der baulichen Nutzung
- IX. Bauweise
- X. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen
- XI. Gestalterische Festsetzungen
- XII. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- XIII. Grünordnerische Festsetzungen
 - XIII.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - XIII.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- XIV. Bodenordnung
- XV. Größe des Plangebietes
- XVI. Erschließungskosten (geschätzt)

Übersicht über die Anlagen :

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Gehölzartenliste |
| Anlage 2 | Gasversorgung Sachsen Ost GmbH / Merkblätter |
| Anlage 3 | ESAG / Merkblatt |

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 11 "Miltitz - Gewerbegebiet"

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nebelschütz hat am 23.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Miltitz-Gewerbegebiet" beschlossen.

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemeinde Nebelschütz Gemarkung Miltitz die Parzellen 206, 226, 229/1 und 257 teilweise und die Parzellen 74, 228/1, 228/2 und 229/2.

II. Ziel und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung von Gewerbe beruht auf dem unmittelbaren Eigenbedarf der Gemeinde Nebelschütz, der sich durch konkrete Ansiedlungsabsichten herauskristallisiert hat.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Insbesondere soll eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, um eine geordnete Erschließung und Bebauung (Neubau, Umbau und Anbau) für die bebauten und unbebauten Grundstücke zu gewährleisten und um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

So wurden nach Durchführung der ersten Offenlage durch Beschluß des Gemeinderates vom 26.03.1996, die Parzelle Nr. 257 teilweise und die Parzelle Nr. 74 in den Geltungsbereich einbezogen. Von einer erneuten Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird abgesehen, da sich die Erweiterung des Geltungsbereiches auf das Plangebiet und auf die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Bebauungsplan bleibt dem Gebot der typisierenden Betrachtung verpflichtet und ist daher nicht auf eine bestimmte Anlage bezogen.

III. Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der verbindliche Bauleitplan dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung angepaßt (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Regionaler Planungsverband schätzt für die Gemeinde Nebelschütz einen Eigenbedarf von 5 bis 6 ha an Gewerbeflächen. Nach Reduzierung des südlich der LIIO 20 geplanten Gewerbegebietes um rund 0,84 ha, wird die geplante gewerbliche Entwicklung auf 6,3 ha stattfinden. Diese gewerbliche Entwicklung ist ebenfalls den Ziel des Regionalen Planungsverbandes angepaßt.

Neben dem geplanten Gewerbegebiet plant die Gemeinde Nebelschütz innerhalb der gesamten Gemarkung kein weiteres Gewerbegebiet. Alle vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen werden genutzt und stehen nicht zur Disposition. Das Entwicklungspotential der Gemeinde bezüglich gewerblicher Flächen begrenzt sich auf die südlich der LIIO 20 geplanten Fläche, da die nördlich der LIIO 20 gelegenen Fläche bereits von zwei Gewerbetreibende zur Eigennutzung erworben worden ist.

Im Flächennutzungsplan wird die Darstellung der neuen gewerblichen Bauflächen bei der nächsten Planfortschreibung eingetragen.

Im südlichen Bereich des Baugbietes sind Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, vorhanden.

Derzeit verlaufen quer durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung eine 110 KV-Freileitung, im Norden parallel zur Nebenstraße Miltitz-Nebelschütz Gas-, Wasser-, Strom- und Feuerlöschleitungen und im Süden parallel zur LIIONr. 20 eine 20 KV-Leitung unterirdisch und eine oberirdische Fernmeldeleitung.

Wahrscheinlich stecken innerhalb des Geltungsbereiches unbekannte, archäologische Kulturdenkmale im Boden (Stellungnahme Landesamt für Archäologie vom 24.04.96). Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten müssen auf den Bauflächen archäologische Prospektionen (Voruntersuchungen) durchgeführt werden, d.h. von Teilen der Flächen wird unter unserer Anleitung maschinell der Humus abgezogen. Dabei eventuell auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Kosten der Prospektion und den eventuell folgenden Ausgrabungen hat nach § 14, Abs 3 des Sächs. Denkmalschutzgesetzes der Verursacher (Bauherrschaft, Investor, Erschließungsträger) im Rahmen der Zumutbarkeit zu tragen.

Hierfür muß zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Verursacher eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen werden, die durch das Regierungspräsidium bestätigt werden muß. In dieser Vereinbarung werden Kostenumfang, Maschineneinsatz, Zeitplan usw. festgeschrieben. Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, soll der Bauherr schon sehr zeitig mit dem Landesamt für Archäologie Kontakt aufnehmen. Diese Auflagen sind im Plan nachrichtlich übernommen.

IV. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet breitet sich in der Gemeinde Nebelschütz im Westen des Ortsteils Miltitz aus. Es grenzt:

- östlich
an vorhandene Gewerbefläche, innerhalb dessen eine Milchviehhaltung betrieben wird und hält einen Abstand von rund 250 m zur nächsten Wohnbebauung;
- südwestlich
in einem Abstand von rund 400 m an einen z.Zt. betriebenen Granodioritsteinbruch;
- westlich
am Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Miltitz-Ziegelei" und in einem Abstand von 80 m an eine bewaldete Fläche.

Ansonsten schließen unmittelbar an das Plangebiet intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an.

Die Landstraße LIINr. 20 und die Nebenstraße von Miltitz nach Nebelschütz, erschließen heute bereits das Gesamtplangebiet. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Landstraße LIINr. 20 unterteilt das Planungsgebiet im Süden in zwei Bereiche.

Die z.Zt. unbebauten Grundstücke werden als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt. Dieses Gebiet aus Löss ist in einer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m von leicht durchlässigen diluvialen Sanden und Kiesen unterlagert. Im Südwesten breiten sich linsenförmig Sande, Kiese und Schotter mit einheimischem und nordischem Material (altdiluviale Schotter) aus. Nördlich der Lindar-Straße breitet sich ein feuchterer Boden aus geneigtem Wiesenlehm mit einer oberflächigen Anreicherung von Humus. Altablagerungsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz nicht bekannt.

Das Gelände fällt nach Norden hin von 190 m über N.N. bis 175 m über N.N. ab. Die Geländeneigung der noch zu erschließenden Flächen beträgt im Mittel 5% und ist für die Erschließungsanlagen problemlos.

V. Abgrenzung und Zuordnung der Nutzung

Der Bebauungsplan gliedert sich in zwei Bereiche:

1. Gewerbegebiet
Als Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes, um den Eigenbedarf der Gemeinde zu decken.
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Altern. 2 BauGB) innerhalb des Baugebietes: "A", "B" und "C".

Diese öffentlichen Grünflächen wird die Gemeinde Nebelschütz aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und u.a. § 8a Abs. 1-5 Bundesnaturschutzgesetz, bereitstellen als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Fläche "B" wird als Puffer zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und den geplanten Gewerbegebieten fungieren.

VI. Landespflege

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sind bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt worden. Entsprechend der Rahmenvorschrift des § 6 BNatSchG untersuchte der Grünordnungsplan das vorhandene ökologische Potential und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt, welche im Zuge der Baugebietsausweisung erfolgen werden.

Die im landespflegerischen Planungsbeitrag formulierten Zielvorstellungen, die unabhängig von der geplanten Nutzung entwickelt worden sind und die angeregten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert, soweit sie den Geltungsbereich betreffen und infolge einer Abwägung nicht verändert worden sind. Um den Eingriff vollständig auszugleichen, verpflichtet sich die Gemeinde Nebelschütz auf Anregung des Stufa Bautzen ein 10m breiter Streifen am Rande des nordwestlich gelegenen Stausees von Acker- in Grünland umzuwandeln und mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Der Standort des Gewerbegebietes zwischen dem Industriegebiet (Ziegelei) und der Miltitzer Agrar GmbH hat sich aus landespflegerischen und ökonomischen Gründen herauskristallisiert.

Eine Vermeidung durch Alternativen innerhalb der Gemeindefläche ist nicht möglich. Die ehemaligen LPG-Hallen, die eine Alternative dargestellt hätten, stehen nach Auskunft der Miltitzer Agrar GmbH nicht zur Disposition. Weitere untersuchte Standorte wären bei Gewerbeansiedlung neben der Schwierigkeit der Eingliederung in

die Landschaft bzw. in die Orte mit aufwendigen Erschließungsmaßnahmen und mit zu erwartenden Störungen der Bevölkerung behaftet (Verkehrsbelastung: z.B. ein Fuhrunternehmer, der den Transport der Ziegeleibaustoffe übernehmen soll, beabsichtigt sich im neuen Gewerbegebiet niederzulassen).

Folgende Entscheidungskriterien haben zur Beibehaltung des ausgesuchten Standortes, trotz landespflegerischer Bedenken, geführt:

- die Abschottung des neuen Gewerbegebietes durch die Gewerbefläche der Miltitzer Agrar GmbH zum früheren Ortskern Miltitz
- der geringe Erschließungsaufwand
 - . es sind rund 35 lfm neue Verkehrsflächen erforderlich;
 - . der Ausbau der Landstraße II. Ordnung Nr. 20 und der Lindarstraße, sind bereits genehmigt und z.T. realisiert;
 - . die Versorgungsleitungen sind unmittelbar an den Grundstücken vorhanden;
- die Nähe zur geplanten Umgehungsstraße der Stadt Kamenz
- die Möglichkeit, das Gewerbegebiet in die Landschaft trotz Eingriff einzugliedern, wie unten beschrieben
- die Erhaltung der dörflichen Struktur in den übrigen Gemeindeortsteilen

VII. Erschließung

VII.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird im Süden über zwei Stichstraßen welche in die Landstraße LIIONr. 20 einmünden, erschlossen. Im Norden wird es über die "Lindarstraße", Nebenstraße zwischen Nebelschütz und Miltitz, erschlossen. Damit ist es an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Der neue Trassenverlauf der LIIONr. 20 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, sowie die nach der Realisierung innerhalb der Verkehrsfläche noch bestehenden Bäume. Um zur Gestaltung des Straßenraumes beizutragen, sieht der Bebauungsplan die Ergänzung der dezimierten Allee vor.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, sind durch Planzeichen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet und durch Textfsetzungen der Mindestabstand ab Straßenkante von Toren vor Einfahrten festgeschrieben.

Um eine reibungslose Bearbeitung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu

gewährleisten, sind bei der Pflanzung der Randeingrünung die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Die innere Verkehrserschließung ist nicht dazu bestimmt dem öffentlichen Verkehr zu dienen. Um in die Dispositionsfreiheit des Eigentümers nicht einzugreifen, werden im Bebauungsplan keine Angaben zur inneren Verkehrserschließung gemacht.

VII.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungsanlagen muß ergänzt werden.

- Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeindeortsteile Miltitz, Nebelschütz, Dürrwicknitz und Wendischbaselitz erfolgt über eigene Brunnen. Der Brunnen bzw. die mögliche Wassercntnahmemenge wurden untersucht. Eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung liegt noch nicht vor. Die KWW GmbH bestätigt, daß für die o.g. Orte zusätzlich noch maximal 25 cbm Trinkwasser pro Tag bereitgestellt werden können. D.h., daß bei 13 cbm Reserve für Industrie und Gewerbe, noch maximal ca. 20 Grundstücke zum Wohnzweck neu erschlossen werden können, ab dem 31.01.1996.

Neben der Ausweisung von neuem Wohnbau land, ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für den Eigenbedarf ebenfalls eines der wichtigsten strukturpolitischen Ziele der Gemeinde.

Mittelfristig soll die Versorgung über eigene Brunnen entfallen und über eine Ringleitung - Kamenz, Fiskowitz, Horka, Wendischbaselitz, Nebelschütz, Nebelschütz-gewährleistet werden. Solange ist bei Ansiedlungsanträgen zu überprüfen, ob die Erschließung gewährleistet ist, d.h. ob der beantragte Wasserverbrauch noch befriedigt werden kann. Ist dies nicht der Fall, ist eine solche Ansiedlung nicht anzustreben. Es handelt sich hierbei weniger um eine planerische Abwägung, als um eine "nachvollziehende" Abwägung. Der Verwaltungsakt über die Entscheidung über die maximale Entnahmemenge einer Einzelanlage ist der Vollzugsebene zuzurechnen. Je nach genehmigter Anlage ändert sich die noch zu Verfügung stehende Entnahmemenge und somit auch der Genehmigungsspielraum. Unter "Hinweisen" werden die Bauherren darauf hingewiesen, daß die Erschließung nur für Gewerbe mit geringem Wasserverbrauch gewährleistet ist.

- Abwasser - Schmutzwasser, Niederschlagswasser

Derzeit arbeitet die Gemeinde Nebelschütz in Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband an einer Abwassersorgungskonzeption für die Gesamtgemeinde und u.a. für das neue Gewerbegebiet. Das Konzept wird mit dem Staatlichen Umweltfachamt abgestimmt. Die Abwasser werden über Trennsystem entsorgt. Da die Schmutzwasser anfänglich nicht in eine Sammelkanalisation eingeleitet werden können, wird nordwestlich in den geplanten Grünstreifen eine Containerkläranlage zur Entsorgung des nördlich von LHONr. 20 geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Es werden im Bebauungsplan keine besonderen Flächen

für diese Nebenanlage festgesetzt, da sie nur als Interim dienen soll. Gemäß § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ist sie dennoch zulässig. Für das Gewerbegebiet südlich der LIIONr. 20 ist durch den Bauherrn jeweils ein Interim, z.B. durch die Einleitung der Abwasser in eine Kläranlage oder Gruben mit Abfluß zu schaffen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, insbesondere von Dächern, sind möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. In Abhängigkeit von einer Verschmutzung des Niederschlagswassers von Lagerflächen und Flächen des ruhenden Verkehrs, ist auf der Vollzugsebene separat über die Entsorgung zu entscheiden. In den Gewerbegebieten ist das Auftreten von oberem Grundwasser (Schichtenwasser, Stauwasser) in einer Tiefe von 1,20m bis 1,50m, innerhalb von leichtdurchlässigen diluvialen Sanden und Kiesen, nicht ausgeschlossen. Die Wasserschutzzonen der Gemeinde Nebelschütz sind noch nicht rechtsverbindlich festgesetzt. Soll Niederschlagswasser in die Jauer eingeleitet werden, so ist dies über eine naturnahe Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluß vom Bauherrn auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu realisieren. Ebenfalls hat der Bauherr eine wasserrechtliche Erlaubnis zu holen. Dieses wasserrechtlichen Verfahren wird sowohl das Einleiten des Regenwassers als auch die Realisierung der Regenrückhaltung regeln. Der Standort einer möglichen Regenrückhaltung auf jedem einzelnen Grundstück wird nicht konkretisiert, um die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers nicht in unangemessener Weise einzuschränken.

VIII. Art und Maß der baulichen Nutzung

VIII.1 Geruchimmissionsprognose

Wie bereits erwähnt, grenzt das Planungsgebiet an eine vorhandene Gewerbefläche.

"Empfehlungen :

Es wird empfohlen, den Grenzbereich zwischen Gewerbegebiet und Agrargenossenschaft mit standorttypischen Pflanzen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Randbereiche des Gewerbegebietes (bis 150 m von der Agrargenossenschaft entfernt), sollten als Lager bzw. als Parkplätze genutzt werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, daß das Lagergut unempfindlich gegenüber Gerüchen ist (keine Lebensmittel).

Durch die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sollten keine weiteren Geruchmissionen verursacht werden, da sonst der Grenzwert durch diese Zusatzbelastung überschritten werden könnte."

"Da die Geruchmissionen als gebietstypisch eingestuft werden können, bestehen aus gutachterlicher Sicht gegen das vorgesehene Gewerbegebiet keine Bedenken."

Aufgrund des Gutachtens welches die zukünftige Entwicklung der Agrargesellschaft berücksichtigt, wobei eine Vergrößerung des Viehbestandes weder in den nächsten Jahren noch in Zukunft vorgesehen ist, wurde die Planung nach der ersten Offenlage wie folgt geändert:

- Im gesamten Planungsgebiet sind Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, sowie Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie, nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE3 südlich der LIIONr. 20, wird die Baugrenze nach Westen verschoben bis zu einem Abstand von 50m zu den Horizontal-Silos. Dort wird die relative Häufigkeit der Geruchsstunden auf 0,11 bzw. 0,12 prognostiziert, also unterhalb des Grenzwertes für Gewerbegebiete (0,15). Der Abstand zu dem ersten Stall beträgt rd. 155 m . Der Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und der Agrargenossenschaft wird mit einer 25 m breiten öffentlichen Grünfläche und einer 5 m breiten zu bepflanzenden Gewerbefläche überplant. Der Abstand und die visuelle Trennung werden zu einer Minderung bzw. einer besseren Akzeptanz einer möglichen Beeinträchtigung führen. Weiterhin wird die Zufahrt um ca. 25m nach Westen verschoben.
- Innerhalb der Gewerbegebiete GE2 und GE1 nördlich der LIIONr. 20, sind keine weiteren Änderungen vorgesehen. Der Abstand zu dem nächsten Stall beträgt rd. 195m. Nach der VDI-Richtlinie 3473, wäre bei einem Abstand von 180 m ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Der Abstand zu den Silos beträgt 120 m, wobei die Silos dem geringsten Anteil der Emmissionsquellen entsprechen. Der im Norden gefährdetste Bereich des Gewerbegebietes ist bereits als Lagerfläche oder als zu bepflanzende Fläche ausgewiesen. Zu der östlichen Grenze ist bereits eine 10 m breite zu bepflanzende Fläche ausgewiesen, wobei die visuelle Trennung der Gebiete zu einer Minderung bzw. einer besseren Akzeptanz einer möglichen Beeinträchtigung führen wird.

Geruchsbelästigung durch Immission der Milchviehanlage um und in dem Verwaltungsgebäude der Miltitzer Agrargesellschaft an der Lindach Straße in Miltitz treten nach Aussage des Geschäftsführers der Miltitzer Agrargesellschaft (Akt. Notitz vom 07.08.1996) nie auf. Das Verwaltungsgebäude liegt nach der Immissionsprognose im 0,27 Bereich. Sollte dennoch tatsächlich in einem Jahr dieser errechneten Wert auftreten, wäre diese außergewöhnliche "geringe Überschreitung" (zitiert aus dem Gutachten) des Grenzwertes noch zu vertreten und zuzumuten.

VIII.2 Art der baulichen Nutzung

Es sind Gewerbegebiete ausgewiesen. Um die mögliche Konfliktsituation Gewerbe / Milchviehanlage zu entschärfen bzw. zu minimieren, sind Lager und Anlagen der Lebensmittelindustrie (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO), nicht zulässig. Weiterhin sind Anlagen, die Geruchsemissionen verursachen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9), um Überschreitungen des Grenzwertes durch Zusatzbelastungen auszuschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt erhalten.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sind Ansiedlungen entsprechend dem § 8 der Baunutzungsverordnung zulässig. Einzelhandelsverkaufsf lächen dürfen maximal 700 qm betragen. Diese Einschränkung basiert auf dem Landesentwicklungsplan, welcher der Gemeinde Nebelschütz keine zentralörtliche Funktion zuordnet (Stellungnahme Handelsverband Sachsen e.V. vom 21.06.1994). Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Die der Gemeinde Nebelschütz zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen sind so gering, daß die Ansiedlungen solcher Anlagen der geplanten Ansiedlung von Gewerbe entgehen würde.

Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Lagerplätze zulässig. Diese Gliederung der Gewerbegebiete GE1 und GE2 gemäß § 1 Abs.4 BauNVO spiegelt die Lage verschiedener ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen, der dazugehörigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der dazugehörigen von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Das gegliederte Gebiet wahrt als Ganzes den allgemeinen Gebietscharakter. Die jeweiligen Merkblätter der einzelnen Versorgungsunternehmen sind bei Vollzug zu berücksichtigen. Unter anderem weist der Bebauungsplan auf die gesonderte Standortszustimmung durch die ESAG für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der 110 KV-Freileitung (50 m von Trassenachse) hin.

VIII.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus planerischen Gesichtspunkten, insbesondere dem der städtebaulichen Gestaltung und dem des Bodenschutzes (Vermeidung von "Bodenversiegelung"), wurden die Grundflächenzahl (GE1 und GE2: 0,7; GE3 : 0,6) und die Baumassenzahl (BMZ : 4,0) unter die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgeschrieben. Bei der Ermittlung der Grundfläche in den Gewerbegebieten, sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 bestimmt der Bebauungsplan, daß die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden darf (siehe Punkt A.2.3.), obwohl die Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglichen würde. Miltitz und das Baugebiet sind von Landwirtschaftsflächen umgrenzt. Die geplante Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfordert einen Ausgleichbeitrag am Entstehungsort. Die Festsetzung über Grundflächenzahl (GRZ 0,7 bzw. 0,6) und über die Ermittlung der Grundfläche stellen die Durchführbarkeit solcher Maßnahmen im Vollzugsfall sicher.

Die verschiedenen Grundflächenzahlen der Gewerbegebieten MD1 und MD3 rühren aus den verschiedenen Verhältnissen zwischen der durch Planzeichen festgesetzten zu begrünenden Fläche und der jeweiligen Gewerbefläche. Diese unterschiedlichen Anforderungen werden bei der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen -maximale Traufhöhe 8 m, maximale Firsthöhe 12 m- bestimmt. Diese Höhen-Festsetzung soll zum Einfügen des am Ortsrand, an exponierter Stelle in Hanglage geplanten Gewerbegebietes beitragen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden. Das Höchstmaß von Einzelobjekten wie Esse und ähnliches, wird nicht festgeschrieben. Es handelt sich hierbei weniger um eine planerisch gestaltende Abwägung, als eine "nachvollziehende" Abwägung. Der Verwaltungsakt über die Entscheidung der Höchstmaße von diesem Einzelobjekt ist der Vollzugsebene zuzurechnen, u.a. nach Bestimmungen des BImSchG oder LuftVG.

IX. Bauweise

In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 wird abweichend von der gesetzlich definierten offenen Bauweise mit 50 m Gebäudelänge, eine abweichende Bauweise, hier: "besondere Bauweise", festgesetzt. Eine Bebauung, bei der die Gebäudelänge mehr als 50 m sein darf, aber den gesetzlichen Grenzabstand einzuhalten hat, ist zulässig. Eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge ist nicht beabsichtigt, um Ansiedlungsabsichten nicht von vornherein zu zerschlagen. Durch die eingetragenen Baugrenzen wird indirekt die maximale Gebäudelänge festgesetzt.

X. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die ESAG empfiehlt (Stellungnahme vom 12.05.1995) im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung, d.h. unterhalb und seitlich bis zu einem Abstand von 25 m beidseits der Trassenachse, keine Bebauung vorzusehen. Dieser Empfehlung wird durch die Gliederung des Gewerbegebietes und durch die Festsetzung, daß Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in diesem Bereich unzulässig sind, entsprochen. Ausnahmen, wie die bereits genehmigte Containerkläranlage, können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, mit einer gesonderten Standortzustimmung der ESAG zugelassen werden.

XI. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 83 BauO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich positiv auf das Einfügen baulicher Anlagen in die vorhandene Kulturlandschaft durch Einflußnahme auf ihre Gestaltung auswirken, wobei diese nur einen Rahmen darstellen, innerhalb dem sich verschiedene Architektursprachen entwickeln können.

So sind bei der Farbgestaltung baulicher Anlagen Erdtöne zu verwenden. Weiterhin sind, wenn Einfriedungen vorgesehen werden, nur Zäune als offene Metallkonstruktionen und mit dichten Hecken zu realisieren. Erforderliche Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur mit Neigungen von 1:4 oder flacher herzustellen.

XII. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Zugang zu den unter- und oberirdischen Versorgungsleitungen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird durch die Eintragung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gesichert.

Innerhalb der Parzellen 229/2 wird eine Fläche für einen Schmutzwasserkanal und innerhalb der Parzelle 228/2 eine Fläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um die Erschließung, insbesondere die Abwasserbeseitigung der Hinterlieger zu sichern. Durch die vorhandene Hanglage ist eine sinnvolle Entwässerung der Parzellen 229/1 und 228/1 nur in Richtung Lindar Straße möglich. Zum einen wird ein Anschluß für den Schmutzwasserkanal an die bestehende Containerkläranlage bzw. zu einem späteren Zeitpunkt an die Sammelkanalisation ermöglicht. Zum anderen wird das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers von Lagerflächen in die Jauer ermöglicht (Siehe VII.2 Niederschlagswasser).

Derzeitig läuft eine 20-KV-Leitung unterirdisch quer durch die Parzelle 228/1. Um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit, die 20-KV-Trasse nach Süden zu verlegen, vor. Der Investor, der das Grundstück erwirbt, hat die Kosten für die Kabelumverlegung zu tragen.

XIII. Grünordnerische Festsetzungen

Die vorgeschriebenen Bindungen für Bepflanzungen sowohl in privatem als auch in öffentlichem Bereich, werden zu der angestrebten Eingliederung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum und zur Baugebietsdurchgrünung führen. Durch verschiedenartige zusammenhängende Grünflächen, wie Heckenrain und Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken, extensives Grünland, trockener und feuchter Wald/Bruchwald und die lineare Baugebietsrandeingrünung, wird die ökologische Vielfalt gesteigert. Die neuangelegten Biotope werden eine Vernetzung der außerhalb des Baugebietes bereits bestehenden Biotope bewirken: Feuchtgebiet am Stausee im Norden, Feldgehölze im Südwesten, wobei eine Beeinträchtigung des letzteren die Einhaltung eines Abstandes von 90 m verhindert.

Die grünordnerischen Festsetzungen der öffentlichen und der privaten Flächen legen unter anderem fest: Anzahl und Größe des Pflanzgutes, die Pflanzenarten, den Zeitraum bis zur Realisierung der Bepflanzung und die grobe Gliederung der Flächen, wobei der Standort wichtiger Pflanzungen aus gestalterischen Gründen entweder durch Planzeichen dargestellt oder durch Text beschrieben wird. Eine weitere Konkretisierung ist der Vollzugsebene vorbehalten. Die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer soll nicht in unangemessener Weise eingeschränkt und der endgültigen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen nicht vorgegriffen werden.

XIII.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.25a

Öffentlicher Bereich

Der neue Trassenverlauf der LIONr. 20 ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, sowie die nach der Realisierung innerhalb der Verkehrsfläche noch bestehenden Bäume.

Um zur Gestaltung des Straßenraumes der LIONr. 20 beizutragen sieht der Bebauungsplan, wie bereits oben erwähnt, die Ergänzung und die Erhaltung der dezimierten beidseitigen Allee vor.

Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße, ist die Pflanzung vorzunehmen.

Privater Bereich

Die vorgeschriebene Gestaltung der nichtbebauten Flächen bebauter Grundstücke unter Einhaltung der festgelegten Fristen sowie der grünordnerischen Festsetzungen für Teile baulicher Anlagen, ermöglichen einen Ausgleichsbeitrag am Entstehungsort der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und ebenso eine Anpassung des Arbeitsplatzumfeldes an die heutigen hohen Arbeitsplatzanforderungen.

So sind 30% (GE1 und GE2) bzw. 40% (GE3) der privaten Grundstücke flächig zu begrünen. Ungegliederte großflächige, öfnungsfreie Wandflächen sind ebenfalls zu begrünen.

Neben den Festsetzungen von Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25, wird eine angemessene Frist von 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. deren Nutzung um die Anpflanzungen durchzuführen bestimmt. Nach Ablauf dieser Frist wird die Gemeinde Nebelschütz nach Überprüfung im Einzelfall von der Befugnis zum Erlaß eines Pflanzgebotes gemäß § 178 BauGB Gebrauch machen und durch Zwangsgeld die Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durchsetzen.

XIII.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wie bereits oben erwähnt, werden aus planerischer Abwägung und Kompensation von Belangen, Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bereitgestellt. Der Bebauungsplan setzt auf diesen Flächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Altern. 1 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in Anlehnung an den landespflegerischen Planungsbeitrag fest. Zusätzlich verpflichtet sich die Gemeinde Nebelschütz, um die öffentliche Erschließungsanlage und den Eingriff vollständig auszugleichen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ein 10m breiter Streifen am Rande des nordwestliche gelegene Stausees von Acker- in Grünland umzuwandeln und mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Hinweise).

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG)

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen "A", "B" und "C", sowie die zugehörigen Maßnahmen werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe wie folgt zugeordnet:

- 100% als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme für die Gewerbegebiete.

Verteilungsmaßstab ist die zulässige Grundfläche gemäß § 30 (1) BauGB i.V. mit § 19 BauNVO.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG beim Planvollzug sichergestellt.

XIV. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

XV. Größe des Plangebietes

Baufläche Gewerbegebiet	632 ar
Verkehrsflächen vorhanden	38 ar
Verkehrsflächen neu	3 ar
öffentliche Grünflächen	79 ar
Summe Plangebiet	752 ar

XVI. Erschließungskosten (geschätzt)

1. Grundstückserwerb	35.000,-- DM
2. öffent. Zufahrtstr. K20	120.000,-- DM
3. Abwasser	20.000,-- DM
4. Bepflanzung	300.000,-- DM
5. Wasserversorgung, Feuerlöschleitung	25.000,-- DM

Zwischensumme 500.000,-- DM

2. Planung, Bauleitung und z. Aufwendung 60.000,-- DM

Erschließungsaufwand insgesamt 560.000,-- DM

Die Erschließungskosten, sowie die Erwerbs-, Herstellungs- und Pflegekosten der öffentlichen Ausgleichs/Ersatzflächen, werden gemäß Satzung und einer noch zu erstellenden Satzung auf die Grundstückseigentümer umgelegt bzw. durch Anschluß- und Einrichtungsgebühren erhoben.

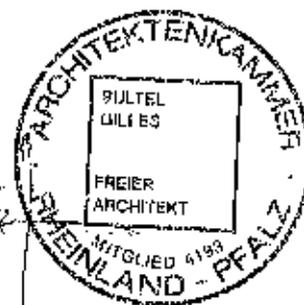
Nebelschütz, den

T. Zschorniak
Bürgermeister



Albig, den

G. Büttel
Architekt



Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan

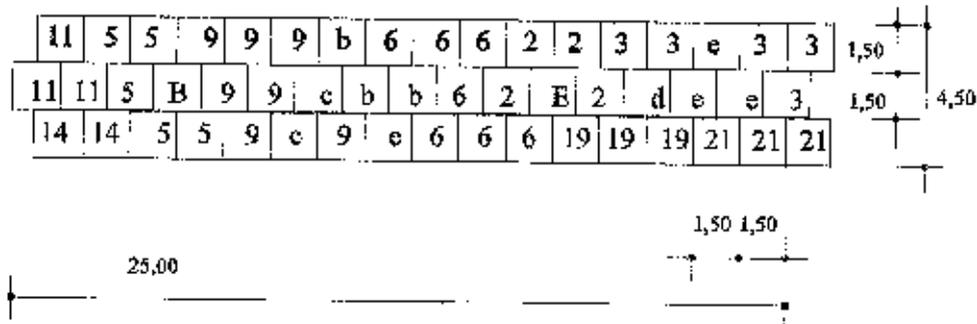
GEHÖLZARTENLISTE / 1

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher	
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ribes uva-crispa</i> Stachelbeere
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	<i>Crataegus laevigata</i> Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
<i>Alnus glutinosa</i> Schwarzzerle	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Corylus avellana</i> Hasel	<i>Salix aurita</i> Ohrweide
<i>Betula pendula</i> Weißbirke	<i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne	<i>Daphne mezereum</i> Gemeiner Seidelbast	<i>Salix caprea</i> Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Salix alba</i> Silberweide	<i>Luonymus europaeus</i> Pfaffenblüthen	<i>Salix cinerea</i> Grauweide
<i>Quercus pedunculata</i> Stieleiche	<i>Sorbus aucuparia</i> Vogelbeere	<i>Frangula alnus</i> Faulbaum	<i>Salix viminalis</i> Korbweide
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche		<i>Juniperus communis</i> Gemeiner Wacholder	<i>Salix purpurea</i> Purpurweide
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde		<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommerlinde		<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i> Roter Holunder
<i>Ulmus carpiniifolia</i> Feldulme		<i>Rhamnus catharticus</i> Kreuzdorn	<i>Viburnum opulus</i> Gemeiner Schneeball

und **Obstbäume**

GEHÖLZARTENLISTE / 2

Pflanzschema (3-reihig)



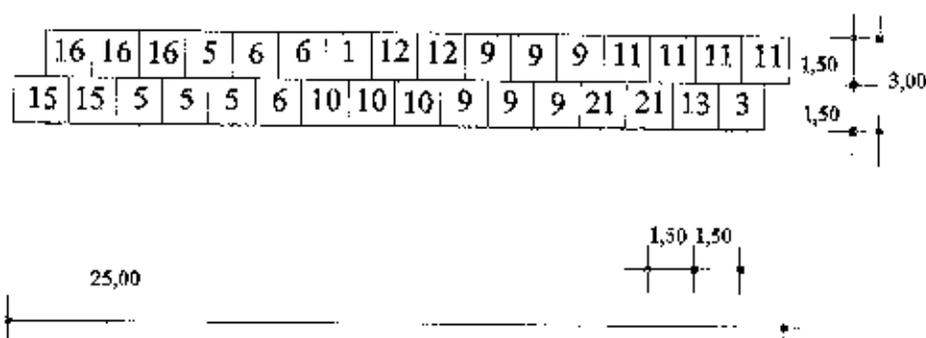
	Bäume 1. Ordnung 4%	Bäume 2. Ordnung 20%	Sträucher 76%		
B	Acer pseudoplatanus Bergahorn	b Carpinus betulus Hainbuche	2 Crataegus laevigata Zweiggriffliger Weißdorn	14	Salix aurita Ohrweide
F	Fraxinus excelsior Eiche	c Malus silvestris Wildapfel	3 Corylus avellana Hasel	9	Prunus spinosa Schlehe
		d Prunus avium Wildkirsche	5 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	19	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		e Pyrus pyraster Wildbirne	6 Frangula alnus Paulbaum	21	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
			11 Rhamnus catharticus Kreuzdorn		

Wo Pflanzflächen sich verbreitern oder verengen sind die Schemata entsprechend zu reduzieren oder zu ergänzen. Dabei ist darauf zu achten, daß eine durchgehende Reihe aus höherwüchsiger Bäumen I. und II. Ordnung entsteht.

Im Bereich von Frei- und Erdleitungen müssen die einschlägigen Bestimmungen betr. Abstand und Höhe eingehalten werden.

GEHÖLZARTENLISTE / 3

Pflanzschema (2-reihig)



- | | | | |
|----|--|----|---|
| 1 | <i>Crataegus monogyna</i>
Eingrifflicher Weißdorn | 11 | <i>Rhamnus catharticus</i>
Kreuzdorn |
| 3 | <i>Corylus avellana</i>
Hasel | 12 | <i>Ribes uva-crispa</i>
Stachelbeere |
| 5 | <i>Euonymus europaeus</i>
Pfaffenhütchen | 13 | <i>Rosa canina</i>
Hundsrose |
| 6 | <i>Fragula alnus</i>
Faulbaum | 15 | <i>Salix caprea</i>
Salweide |
| 9 | <i>Prunus spinosa</i>
Schlehe | 16 | <i>Salix cinerea</i>
Grauweide |
| 10 | <i>Prunus padus</i>
Traubenkirsche | 21 | <i>Viburnum opulus</i>
Gemeiner Schneeball |

Anlage 2 zur Begründung zum Bebauungsplan Gasversorgung Sachsen Ost GmbH / Merkblatt

Im Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsleitungen im öffentlichen und privaten Grundstücken - Stand 1995 -

Wer an Versorgungsleitungen Schäden verursacht, setzt sich den Schadenersatzansprüchen des Leitungsbetreibers gem. § 323 BGB aus und kann darüber hinaus strafrechtlich nach den §§ 223 (fahrlässige Tötung), 230 (fahrlässige Körperverletzung), 305 bis 210 a (Brandstiftung), 316 b (Störung öffentlicher Betriebe), 319 (Beschädigung wichtiger Anlagen), 320 (Gemeingefährdung) und 323 (Baugefährdung) StGB mit Höchststrafen bis zu 10 Jahren Freiheitsstrafe, und zwar auch dann, wenn die Delikte fahrlässig begangen wurden, zur Verantwortung gezogen werden.

Dieses Merkblatt gilt nicht im Sinne des DVGW-Abwehrlates GW 315 als Auftragsgenehmigung. Spezielle Forderungen und Hinweise für die Sicherung der Gasversorgung während der Baumaßnahme werden Ihnen durch den im Anwerbschreiben auf Ihren Antrag genannten Molsterbuzik mitgeteilt.

Im Vorbereitung von Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Verlegetiefe der Gasleitungen ca. 0,8 m bis 1,2 m.
2. Im Schutzstreifenbereich von 3,0 bis 5,0 m dürfen keine Hochbaumaßnahmen erfolgen.
3. Es ist mit GASQ-eigenen Kabeln in Nähe von Hochdruck-Gasleitungen zu rechnen.
4. Keine Gefändereputierungen (Ablagerungen, Anstrich) auf der Gasleitung!
5. Erdkabeln sollen sich nach Möglichkeit nicht in der Fahrbahn befinden (Begründung, Abstreifen von KFZ u. Ä.).
6. Durchführungen sind von der Seite aus zu beginnen, wo die Gasleitung liegt (Suchschnittung von Hand).
7. Kreuzungsstellen von Kabeln und anderen Versorgungsleitungen mit der Gasleitung sind vor dem Verfüllen abzustimmpflichtig.
8. Der seitliche Mindestabstand bei Parallelführung mit Versorgungsleitungen oder Kabeln soll 0,6 m nicht unterschreiten. Bei Kreuzung ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.
9. Der Abstand zu unbauten Raum richtet sich nach dem DVGW-Abwehrlat G 100 (Schutzstreifenbreite) bzw. für die vor dem 03.12.99 ermittelten Gasleitungen nach TGI 190 254 (Stützstreifenbreite nach Druckbereich).
10. Der Mindestabstand bei Baumaßnahmen zu Gasleitungen sollte 2,5 m betragen.
11. Vor- und Versorgungsleitungen sind aus Sicherheitsgründen außerhalb der Verlegetiefe vor Gasleitungen anzubringen.
12. Bei Vorhandensein von Gas-Druckanlagen bzw. Entspannungsmöglichkeiten an Hochdruck-Gasleitungen werden Ihnen durch den Mitarbeiter des Gasversorgungsunternehmens spezielle Sicherheitsbedingungen genannt.
13. Bevor maschineller Aushub erfolgt, ist die Hochdruck-Gasleitung in vorsichtiger Handschachtung deutlich sichtbar freizulegen.
14. Es ist davon auszugehen, daß Hochdruck-Gasleitungen kathodisch geschützt sind. Entsprechende Maßnahmen sind überseits nach den geltenden Vorschriften und Vorschriften zu beachten.
15. Annahmen im Leitungsbereich sind auf das Niveau der Straßenoberkante anzunehmen. Rande als Begrenzung von Fuß- und Fahrweg über der Gas-Hochdruckleitung sind nicht gestattet.

Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan

ESAG - Merkblatt

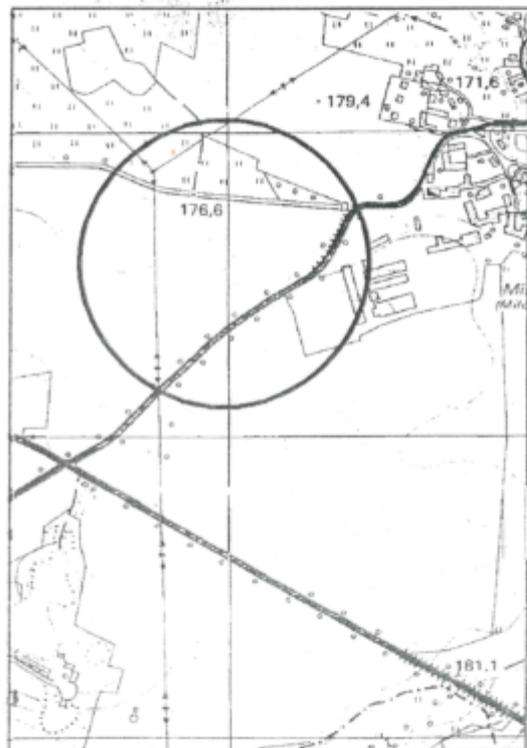
Beim Arbeiten im Bereich (25 m von Trassenachse) von Hochspannungsleitungen (30 bis 110 kV) sind folgende Sicherheitsbestimmungen zu beachten:

1. Die höchstmögliche Annäherung von Personen, Geräten oder Bauteilen an die spannungsführenden Leitersäule darf 3,0 m nicht unterschreiten. Dabei ist zu beachten, daß die Lage der Leitersäule durch Wind und Temperaturschwankungen verändert wird.
2. In einem Abstand bis 5,0 m von den Fundamenten unserer Leitungsmaste ist nur Handschachtung erlaubt.
3. Bei Beschädigungen von Erdungsanlagen unserer Leitungsmaste (Erdbänd) ist unser Unternehmen unverzüglich zu benachrichtigen.
4. Der Beginn der Arbeiten im Leitungsbereich ist uns rechtzeitig mitzuteilen.
5. Bei Hebezeugen oder ähnlichen Arbeitsgeräten ist die maximale Auslegerhöhe für die Wahl des Sicherheitsabstandes zu beachten.

GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"MILTITZ-GEWERBEGEBIET"



GRÜNORDNUNGSPLAN

GILLES BULTEL, Architekt
WILFRIED HASSELBACH Dipl. Biologe

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Veranlassung
- III. Planungsgrundlagen
 - III.1 Naturräumliche Lage und Gliederung, Bodenrelief
 - III.2 Geologie und Boden
 - III.3 Klima
- IV. Pflanzen und Tierwelt
 - IV.1 Vegetation
 - IV.2 Tierwelt
- V. Analyse und Bewertung der Auswirkungen der derzeitigen Nutzung auf Natur und Landschaft
 - V.1 Boden
 - V.2 Wasserhaushalt
 - V.3 Klima
 - V.4 Landschaftsbild
 - V.5 Flora und Fauna
- VI. Landespflegerische Zielvorstellungen
- VII. Flächenbilanz - Kompensationsbilanz
 - VII.1 Flächenbilanzierung (Bestand)
 - VII.2 Flächenbilanzierung (Planung)
- VIII. Aufteilung des Ausgleichs nach § 8a BnatSchG.
- IX. Konfliktanalyse
- X. Gesamtzusammenstellung und Erläuterung der Maßnahmen :
Umsetzung und Integration
- XI. Zusammenfassung

Übersicht über die Anlagen :

- Anlage 1 Gehölzartenliste
- Anlage 2 Pflanzschema "3-reihig"
- Anlage 3 Pflanzschema "2-reihig"
- Anlage 4 Pflanzschema "Baumhecke"

Bebauungsplan Nr . 1 1

"Miltitz - Gewerbegebiet" Gemeinde Nebelschütz

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

I. EINLEITUNG

Um die Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen, sollen möglichst alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederhergestellt werden. Dies soll durch die Darstellung und Beschreibung entsprechender Maßnahmen, die Bestandteil des Bebauungsplans werden, sichergestellt werden.

II. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Nebelschütz beabsichtigt südlich der Ortslage Nebelschütz und südwestlich der Ortslage Miltitz auf den Parzellen 206, 226, 229/1 und 257 teilweise sowie die Parzellen 74, 228/1, 228/2 und 229/2 Gemarkung Miltitz, ein Gewerbegebiet auszuweisen, um die infrastrukturelle Situation in diesem historisch landwirtschaftlich orientierten Gebiet durch Industrieansiedlung zu verbessern.

III. PLANUNGSGRUNDLAGEN

III.1 Naturräumliche Lage und Gliederung. Bodenrelief

Das Plangebiet liegt etwa 5 km südwestlich von Kamenz und ist Teil des Lausitzer Berglands.

Das Gelände ist leicht hängig und fällt nach Norden ca 15 m ab, die Höhe über NN schwankt zwischen 190 und 175 m.

Nördlich der Straße Miltitz - Nebelschütz schließt sich ein intensiv genutzter Grünlandbereich an, worauf in nördlicher Richtung zunächst ein künstlich aufgestauter Stausee im Jauerbachtal sowie anschließend der Miltitzer Frosch folgen.

Westlich schließt sich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 10, "Miltitz - Ziegelei" an.

Südwestlich und südlich des Plangebietes befindet sich in ca 400 m Entfernung ein Granodioritsteinbruch, der zur Zeit noch betrieben wird und dessen mögliche Abbauflächen den äußersten südwestlichen Bebauungsplanbereich tangieren. Die zwischen Steinbruch und Plangebiet befindlichen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv als Acker- und Grünlandflächen genutzt bzw. liegen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 10. Südöstlich schließt ebenfalls intensiv genutzte Ackerfläche an, während östlich und nordöstlich des Plangebietes die Gebäude der Miltitzer Agrar GmbH anschließen.

Die Landstraße LIIO Nr. 20 durchschneidet von Südwest nach Nordost (Ortslage Miltitz) das Plangebiet. Weiterhin verläuft quer durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung eine 110KV Freileitung.

III.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet ist Teil des Lausitzer Granitmassivs.

Die Verwitterungsschicht ist dementsprechend nur von geringer Mächtigkeit.

Das aus Granit bzw. Granodiorit bestehende Grundgebirge ist mit eiszeitlichen Ablagerungen überdeckt, deren Mächtigkeit zwischen 2 m und über 20 m schwankt.

Bei diesen Überlagerungen handelt es sich vorwiegend um pleistozäne Sande und Kiese mit umgebendem Lößlehm.

Weiterhin kommen besonders in den Taleinschnitten lehmige Flußsande und Auenlehm vor. Grundwasser tritt nicht oberflächennah auf, Ausnahmen bestehen im Bereich undurchlässiger Schichten.

III.3 Klima

Die vorherrschende Windrichtung ist West.

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei etwa 600 mm und reicht somit zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Kulturen knapp aus. Generell herrscht ein kontinental getöntes, aber trockenwarmes Klima vor.

IV. PFLANZEN UND TIERWELT

IV.1 Vegetation

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) wäre im Plangebiet ein Eichen-Hainbuchenwald zu erwarten mit Übergängen zur trockenen Variante dieser Pflanzengesellschaft. Diese ist in Resten nördlich des Planungsraums um den Miltitzer Frosch noch anzutreffen, ansonsten ist das Plangebiet derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, wobei nördlich der L II. 0 20 intensiv genutztes Grünland vorherrscht, während südlich dieser Straße intensiver Getreide- und Hackfruchtanbau überwiegt.

Durch die intensive Beweidung mit Großvieh und das Einbringen von Gülle sind die Grünlandflächen sehr artenarm, es herrscht eine nitrophile, den Glatthafergesellschaften nahestehende, stark ruderalisierte Vegetationsgesellschaft vor.

Folgende Zeigerarten sind hier vor allem zu nennen.

Rumex crispus	-	Krauser Ampfer
Trifolium repens	-	Weißklee
Artemisia vulgaris	-	Gemeiner Beifuß
Achillea millefolia	-	Schafgarbe
Urtica dioica	-	Brennnessel
Arctium lappa	-	Große Klette
Taraxacum officinale	-	Gemeiner Löwenzahn
Ranunculus repens	-	Kriechender Hahnenfuß
Plantago media	-	Mittlerer Wegerich
Matricaria inodora	-	Duftlose Kamille
Poa annua	-	Rispengras
Lolium perenne	-	Weidelgras

Weiterhin kommt häufig verwilderter (oder ausgesäter) Raps vor. Entlang der L II 0 Nr. 20 befindet sich im Grünland ein Streifen der von einer teilweise durchbrochenen Obstbaumreihe bestanden ist. Natürliche oder naturnahe sowie geschützte Naturflächen finden sich im Plangebiet zur Zeit nicht.

IV.2 Tierwelt

Entsprechend den intensiven landwirtschaftlichen Nutzungsformen im Plangebiet ist die Tierwelt stark verarmt. Neben den Beutegreifern Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Mäusebussard (*Buteo buteo*), die den Planbereich als Teillebensraum nutzen, konnten im Gebiet noch folgende Vogelarten festgestellt werden.

Corvus corone	-	Aaskrähe
Passer domesticus	-	Haussperling
Passer montanus	-	Feldsperling
Parus major	-	Kohlmeise
Hirundo rustica	-	Rauchschwalbe
Emberiza citrinella	-	Goldammer
Sturnus vulgaris	-	Star

Bruten dieser Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt, so daß auch für diese Arten der Planbereich nur einen Teillebensraum darstellt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes wurde der Storch (*Ciconia ciconia*) festgestellt. An Wirbeltierarten wurde noch das Reh (*Capreolus capreolus*) bei der Futtersuche, der Grasfrosch (*Rana temporaria*), die Feldmaus (*Microtus arvalis*) und der Maulwurf (*Talpa europaea*) festgestellt.

Auch für den Grasfrosch stellt das Plangebiet nur einen Teillebensraum dar, die für seine Larvalentwicklung notwendigen stehenden Gewässer fehlen im Gebiet, eine Verbesserung ist inzwischen durch Schaffung von temporären Tümpeln eingetreten.

Die beiden Kleinsäuger haben ihren gesamten Lebensraum im Gebiet.

Da das intensiv genutzte Acker- und Grünland durch eine starke Blütenarmut gekennzeichnet ist, wurden nur wenige blütenbesuchende Insekten festgestellt, vor allem die bevorzugt an Kleearten saugende Erdhummel (*Bombus terrestris*) und die Honigbiene (*Apis mellifica*).

Weitere festgestellte Insektenarten, besonders Schmetterlinge waren

<i>Trachea atriplicis</i>	-	Meldeneule
<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	Wiesenvögelchen
<i>Pieris rapae</i>	-	Kleiner Kohlweißling
<i>Pieris napi</i>	-	Grünaderweißling
<i>Aglais urticae</i>	-	Kleiner Fuchs
<i>Inachis io</i>	-	Tagpfauenauge
<i>Maniola jurtina</i>	-	Großes Ochsenauge
<i>Vanessa atalanta</i>	-	Admiral

Bei letztgenannter Art handelt es sich um einen Wanderfalter, der im Gebiet sicher nicht bodenständig ist.

Das Edaphon, die Kleintierwelt auf der Erdoberfläche ist ebenfalls stark verarmt, es wurden wenige Springspinnen und Laufkäfer festgestellt.

V. ANALYSE UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DERZEITIGEN NUTZUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt .
Im Norden, Süden und Osten ist es durch Straßen, landwirtschaftliche
Gebäude und weitere landwirtschaftliche Nutzflächen eingegrenzt. Im
Westen grenzt das bereits bebaute Bebauungsplangebiet "Ziegelei" an.

V.1 Boden

Durch die beabsichtigte Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des
Potentials Boden durch Versiegelung. Die Bodenfunktionen gehen dadurch
verloren.

Die seither üblichen stofflichen Einträge (Düngen, Gülle) auf diese Flächen
entfallen.

V.2 Wasserhaushalt

Die Versiegelungen verhindern bzw. vermindern die natürliche
Versickerungs-, Verdunstungs- und Grundwasserneubildungsrate und
stellen einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar.

V.3 Klima

Klimabelastungen des örtlichen Kleinklimas entstehen durch Überhitzung
und Wärmeabstrahlung der überhitzten Bereiche.

V.4 Landschaftsbild

Eventuelle entstehende große Baukörper wirken sich nachteilig auf das
Landschaftsbild aus.

V.5 Flora und Fauna

Die überbauten Bereiche entfallen als Lebensraum für die Tier- und
Pflanzenwelt.

VI. LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Den aufgezeigten negativen Einflüssen soll durch folgende Maßnahmen begegnet werden:

Entwicklung neuer Strukturen durch

- Eingrünung der bebaubaren Bereiche mit Gehölzstreifen und darin integrierten Baumreihen
- Erhaltung bestehender Gehölze (Obstbäume entlang LIIO20)
- Pflanzung von heckenartigen Streifen und Einzelbäumen
- Vernetzung der Randeingrünung mit bereits bestehenden Strukturen (Baumreihen entlang der Straßen, Feldgehölze, extensive Grünlandbereiche)
- Schaffung von extensiven Grünlandbereichen (Wiesen) Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Verminderung des Eintrags von Düngemitteln und Pestiziden
- Weitgehende Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs in der Endausbaustufe durch Versickerung/Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet

Optimierung des örtlichen Kleinklimas durch

- Schaffung von Gehölzstrukturen und Wandbegrünung
- Erhöhung bzw. Erhaltung der natürlichen Verdunstungsrate
- Randeingrünung der bebaubaren Bereiche, mit positiver Wirkung auf das Landschaftsbild
- Anreicherung des ausgeräumten Landschaftsteils mit strukturierenden Elementen.
- ÖG-Fläche als Abstandsfläche zur Miltitzer Agrar GmbH.

VII. FLÄCHENBILANZ - KOMPENSATIONSBILANZ

VII.1 Flächenbilanzierung (Bestand)

	Fläche (m ²)	Wertfaktor (WF)	Wert
Ackerland (intensiv genutzt)	66.800	13	868.400
Wirtschaftsgrünland (int. genutzt)	4.470	21	93.870
Verkehrsflächen	3.940	3	11.820
Summe	75.210		974.090

VII.2 Flächenbilanzierung (Planung)

Mögliche Versiegelung			
a	Gewerbeflächen		
	G1 + G2 = 44.980 m ² x 0,7 = G3 = 18.185 m ² x 0,6 =	31.486 m ² 10.911 m ²	
	Mögliche Versiegelung durch Bebauung	42.397 m ²	56,37 %
b	Verkehrsflächen	4.165 m ²	5,54 %
	Mögliche Gesamtversiegelung	46.562 m²	61,91 %
Grünflächen			
a	Private Pflanzflächen	20.768 m ²	27,61%
b	Öffentliche Grünflächen	7.880 m ²	10,48%
	Grünflächen gesamt	28.648 m²	38,09 %
	Gesamtfläche	75.210 m²	100 %

Wertermittlung der Planung nach den Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

	Fläche (m ²)	Wertfaktor (WF)	Wert
Bauflächen (10.710)	42.397	3	127.191
Verkehrsfläche (10.510)	4.165	3	12.495
Bauflächen (nicht überbaubar, Grünfläche, Gehölze 02.400) = private Grünflächen	20.768	27	560.736
Öffentliche Grünfläche "A" (06.930)	520	21	10.920
Öffentliche Grünfläche "B" (02.400)	2.890	27	78030
Öffentliche Grünfläche "C" (01.137)	4.470	36	160.920
Summe innerhalb des Plangebietes	75.210		950.292

Grünstreifen entlang Stausee (02.400)	1.700	27	45.900
Abzüglich Bestand (11.191)	1.700	13	22.100
Summe außerhalb des Plangebietes	1.700		23.800

Summe gesamt	76.910		974.092
---------------------	---------------	--	----------------

Stellt man dem "Planungswert" den "Bestandswert" gegenüber, so ergibt sich ein leichter Überschuß beim "Planungswert", mit hin daß die geplanten Eingriffe durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der zugrunde gelegten Bemessungsrichtlinie ausgeglichen werden können.

VIII. AUFTEILUNG DES AUSGLEICHS NACH § 8a BNatSchG.
in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen).

Entsprechend den Planungen wird nach der textlichen Festsetzungen B4. folgende Zuordnung getroffen:

Für die Gewerbegebiete werden 100 % der Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Für die zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen (öffentliche Erschließungsanlagen, 225 m²) und für das Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes wird ein 1.700 m² großer Gehölzstreifen entlang des Stausees angelegt.

Durch die Zuordnungen ist beim Planvollzug die grundsätzliche Zulässigkeit von Eingriffen sichergestellt.

IX. KONFLIKTANALYSE

Zunächst führt die mögliche Versiegelung von 4,65 ha Ackerfläche zu einem Konfliktpunkt, da durch die Versiegelung die Bodenfunktionen irreversibel gestört werden. Diese Versiegelung führt weiterhin dazu, daß die Flächen nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bzw. für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Auch die Versickerung von Wasser und damit die Grundwasserneubildung wird verhindert.

Die entstehenden Baukörper führen zu einer negativen Veränderung des Kleinklimas (Überhitzung, Abstrahlung, keine Kaltluftentstehung) und beeinträchtigen außerdem das Landschaftsbild.

**X. GESAMTZUSAMMENSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG
DER MASSNAHMEN : UMSETZUNG und INTEGRATION**

- Die noch vorhandene Obstbaumbepflanzung entlang der LIIO20 wird auf Dauer erhalten und ergänzt.
- Die Fläche "A" wird als extensive Grünlandfläche gestaltet. Hierzu wird eine Gras/Kräutermischung eingesät. Die Fläche wird 1x jährlich gemäht, das Mähgut ist zu entfernen. Dieser Zustand ist auf Dauer zu erhalten.
- Die Fläche "B" wird zukünftig als Feldgehölz gestaltet, die Neuanlage erfolgt entsprechend den Pflanzschema "Baumhecke", wobei durch den hohen Anteil an Bäumen als Entwicklungsziel eine Baumhecke angestrebt wird.
- Auf der z.Zt. als Wirtschaftsgrünland genutzten Fläche "C" sollen zur Ergänzung der noch vorhandenen gewässernahen Auwald- und Weidengebüschreste Gehölzgruppen mit niedrig wachsenden Weidenarten (z.B. *Salix aurita*) und Erlen angepflanzt werden. Die Gehölzgruppen sollten einen Durchmesser zwischen 5 und 10 m haben, wobei pro 500 m² Fläche eine Gehölzgruppe vorzusehen ist. Weiterhin soll auf dieser Fläche eine Nistmöglichkeit für den Weißstorch geschaffen werden, da dieser im Gebiet schon auf Nahrungssuche beobachtet wurde. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde auf einem Mast der Hochspannungsleitung bereits ein Nest angelegt. Die Flugschneise zu diesem Nest führt über die Fläche "C".
- Weiterhin wird entlang des Stausees ein Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt. Aufgrund des noch auszugleichenden Potentials und der Zielvorstellung (Hecke, Ufergebüschstreifen 02.400) und der vorhandenen Nutzung, ergibt sich eine zu bepflanzen Fläche von 1.700 m². Bei 10m Breite ergibt sich damit ein zu beplanzender Streifen von 170m Länge.

Aus topographischen Gegebenheiten, sowie aus der Tatsache, daß in Teilbereichen bereits eine Ufervegetation vorhanden ist, wird es in der Praxis notwendig sein, den Streifen entweder schmaler oder breiter als 10m anzulegen, um einen optimalen Lückenschluß zu erreichen. Die Fläche von 1700 m² muß aber gewährleistet sein. Der Unterwuchs / Bodenvegetation wird als Grünlandstreifen gestaltet, einerseits, um die Artenvielfalt zunächst zu erhöhen, andererseits, um den Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Düngestoffen aus den oberhalb gelegenen intensiv genutzten Ackerflächen zu verringern.

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, wobei besonders die mit Pflanzgebot belegten Flächen (Randeingrünung) entsprechend Plan und Pflanzschemata mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Im Bereich von Frei- und Erdleitungen müssen die einschlägigen Bestimmungen betr. Abstand und Höhe eingehalten werden. Dies gilt auch für die Bestimmungen / Abstände nach dem Nachbarrecht.

Bei unterschiedlichen Breiten der Gehölzpflanzungen sind die Pflanzschemata entsprechend zu variieren und zu kombinieren, damit die vorgesehene Breite erreicht wird. Dabei ist darauf zu achten, daß eine durchgehende Reihe aus höherwüchsiger Bäumen I. und II. Ordnung entsteht, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild abzumildern.

- Diesem Ziel dient auch die Begrünung von großflächigen ungegliederten Wandflächen. Vorzugsweise sollten hierzu selbstklimmende Arten wie Efeu (*Hedera helix*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii") verwendet werden. (Fests. B2.3)
- Auf den Stellplatzflächen sind zur Gliederung und Übersattung Bäume II. Ordnung aus der Liste zu pflanzen. Der maximale Abstand von Baum zu Baum sollte dabei 13 m betragen, wobei die genauen Standorte auf die Anordnung der Stellplätze abgestimmt werden können.

Pflanzenzeiten, Pflanzgutgröße sowie die Auswahlmöglichkeiten der Pflanzarten regeln die textlichen Festsetzungen B1.1; 1.2; 1.4; 2.1; 2.5 und 2.6.

Durch die grünplanerischen Festsetzungen und landespflegerischen Vorgaben wird erreicht, daß

- die Versiegelungen kompensiert werden
- eine größtmögliche Eingrünung der bebaubaren Fläche erfolgt und dadurch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden. Hierzu dienen auch Festsetzungen zur Wandbegrünung.
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere neu geschaffen bzw. in seinem Wert stark verbessert wird u. a. durch Vernetzung (z.B. Trockenwaldbereich aus Bplan 10 "Ziegelei" über die Randeingrünung mit dem Feuchtgrünlandbereich um den Stausee
- bestehende Baumreihen erhalten und ergänzt werden.
- der ausgeräumte Landschaftsraum mit strukturierenden Elementen angereichert wird .

XI. ZUSAMMENFASSUNG

Für die im Gebiet festgestellten Tierarten gehen überwiegend Teillebensräume verloren. Durch Kompensationsmaßnahmen werden bisher verarmte Lebensräume mit einer artenarmen Zoozönose aufgewertet, dadurch ist nach Abschluß der Maßnahmen mit einer Erhöhung der Arten- und Individuenhäufigkeit zu rechnen.

Die Erhaltung bestehender höherwertiger Landschaftselemente und deren Vernetzung durch neue Gehölzflächen und Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensives Grünland und Gehölzflächen bringt weitere Verbesserungen.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch Anpflanzungen abgemildert .

Die entstehenden Eingriffe werden durch die vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen.

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

GEHÖLZARTENLISTE

Bäume 1. Ordnung
Sträucher

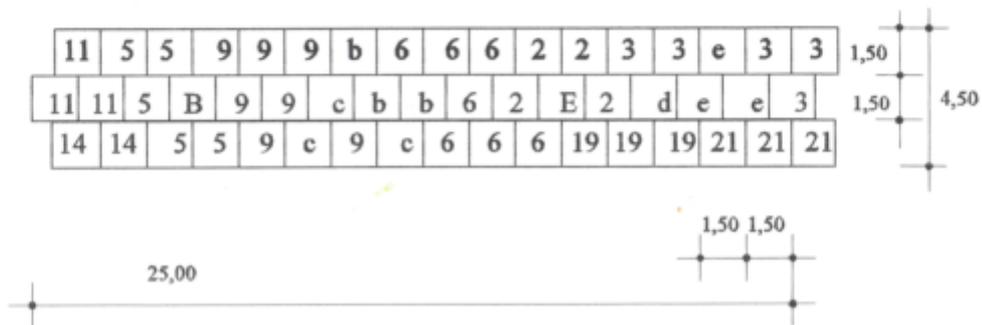
Bäume 2. Ordnung

<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i> Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ribes uva-crispa</i> Stachelbeere
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	<i>Crataegus laevigata</i> Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
<i>Alnus glutinosa</i> Schwarzlerche	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Corylus avellana</i> Hasel	<i>Salix aurita</i> Ohrweide
<i>Betula pendula</i> Weißbirke	<i>Pyrus pyraeaster</i> Wildbirne	<i>Daphne mezereum</i> Gemeiner Seidelbast	<i>Salix caprea</i> Salweide
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Salix alba</i> Silberweide	<i>Euonymus europaeus</i> Pfaffenhütchen	<i>Salix cinerea</i> Grauweide
<i>Quercus pedunculata</i> Stieleiche	<i>Sorbus aucuparia</i> Vogelbeere	<i>Frangula alnus</i> Faulbaum	<i>Salix viminalis</i> Korbweide
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche		<i>Juniperus communis</i> Gemeiner Wacholder	<i>Salix purpurea</i> Purpurweide
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde		<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Tilia platyphyllos</i> Sommerlinde		<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i> Roter Holunder
<i>Ulmus carpinifolia</i> Feldulme		<i>Rhamnus catharticus</i> Kreuzdorn	<i>Viburnum opulus</i> Gemeiner Schneeball

und **Obstbäume**

Anlage 2 zum Grünordnungsplan

PFLANZSCHEMA "3-reihig"

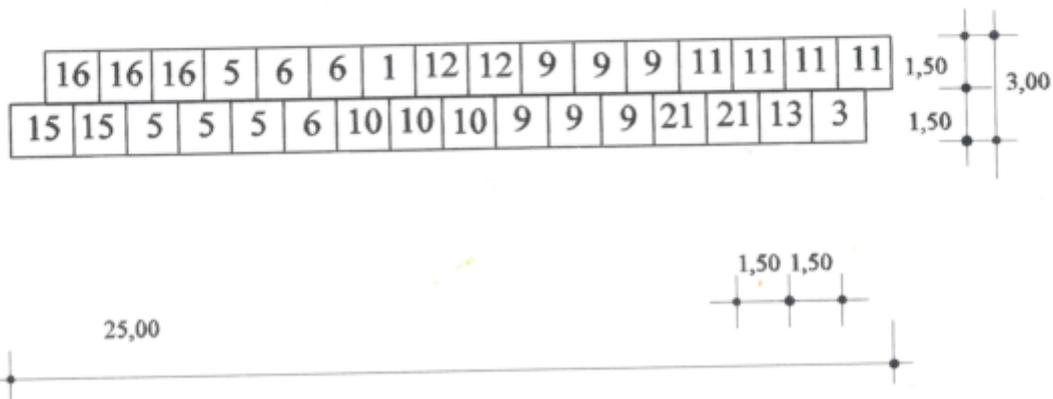


	Bäume 1. Ordnung 4%		Bäume 2. Ordnung 20%		Sträucher 76%		
B	Acer pseudoplatanus Bergahorn	b	Carpinus betulus Hainbuche	2	Crataegus laevigata Zweiggriffliger Weißdorn	14	Salix aurita Ohrweide
E	Fraxinus excelsior Esche	c	Malus silvestris Wildapfel	3	Corylus avellana Hasel	9	Prunus spinosa Schlehe
		d	Prunus avium Wildkirsche	5	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	19	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
		e	Pyrus pyraeaster Wildbirne	6	Frangula alnus Faulbaum	21	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
				11	Rhamnus catharticus Kreuzdorn		

Wo Pflanzflächen sich verbreitern oder verengen sind die Schemata entsprechend zu reduzieren oder zu ergänzen.

Anlage 3 zum Grünordnungsplan

PFLANZSCHEMA "2-reihig"

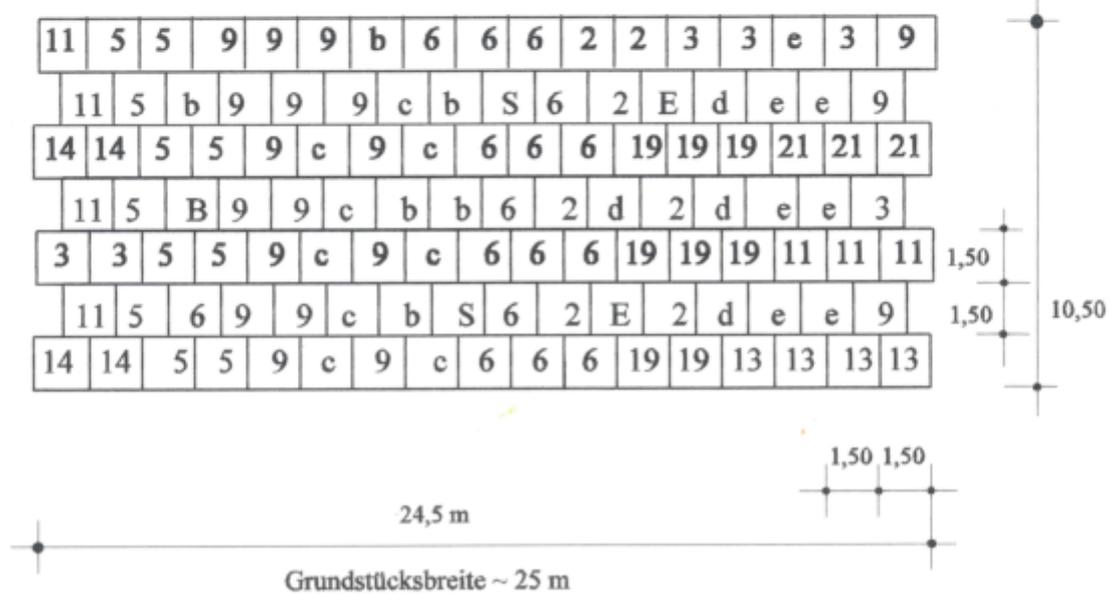


1	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	11	Rhamnus catharticus Kreuzdorn
3	Corylus avellana Hasel	12	Ribes uva-crispa Stachelbeere
5	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	13	Rosa canina Hundsrose
6	Frangula alnus Faulbaum	15	Salix caprea Salweide
9	Prunus spinosa Schlehe	16	Salix cinerea Grauweide
10	Prunus padus Traubenkirsche	21	Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Die Zahlen symbolisieren die Pflanzenarten.
Die Pflanzstelle befindet sich jeweils in der Mitte des Kästchens.

Anlage 4 zum Grünordnungsplan

PFLANZSCHEMA "Baumhecke"



Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher			
4%	20%		76%		
B Acer pseudoplatanus Bergahorn	b Carpinus betulus Hainbuche	2 Crataegus laevigata Zweigiffliger Weißdorn	13 Rosa canina Hundsrose		
E Fraxinus excelsior Esche	c Malus silvestris Wildapfel	3 Corylus avellana Hasel	14 Salix aurita Ohrweide		
S Quercus pedunculata Stieleiche	d Prunus avium Wildkirsche	5 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	9 Prunus spinosa Schlehe		
	e Pyrus pyraster Wildbirne	6 Frangula alnus Faulbaum	19 Sambucus nigra Schwarzer Holunder		
		11 Rhamnus catharticus Kreuzdorn	21 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball		

Das Pflanzschema kann beliebig oft wiederholt werden, bis die Fläche "B" vollständig bepflanzt ist. An den spitzen zulaufenden Flächenenden werden die entsprechenden Pflanzschemaausschnitte angepaßt.