



Gemeinde Oßling

Begründung und Erläuterung

Gemeinde Oßling

VORENTWURF **Bebauungsplan „Mischgebiet Am Sandberg“**


Planung: pdw. Architekten Ingenieure GmbH
Kirchstraße 18
01917 Kamenz

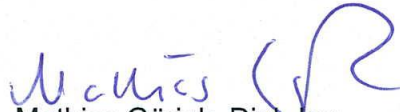
Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Oßling
Schulstraße 10
01920 Oßling

Proj.-Nr.: 1218

Kamenz, März 2023

pdw. Architekten und Ingenieure GmbH


Rainer Dittmer, Dipl.-Ing. Architekt
Geschäftsführer


Mathias Görigk, Dipl.-Ing.
Projektleiter

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Erfordernis der Aufstellung
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren
3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)
 - 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - 3.3 Erschließung
4. Festsetzungen in der Satzung
 - 4.1 Allgemeine städtebauliche Situation
 - 4.2 Festsetzungen
5. Umweltauswirkungen und Grünordnung
 - 5.1 Umweltprüfung
 - 5.2 Umweltauswirkungen
 - 5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Ergänzungssatzung

1.1 Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Oßling hat in seiner Sitzung vom 22. 03. 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Am Sandberg“ beschlossen.

Dieser Aufstellungsbeschluss beinhaltet Teile der Flurstücke Nr. 204/1, 204/3, 200 und 695/1 der Gemarkung Oßling

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Oßling der Gemeinde Oßling.

Die Fläche des Geltungsbereichs auf den beiden Flurstücken 200, 204/1 und 204/3 der Gemarkung Oßling beträgt ca. 4.696 qm. Davon sind ca. 618 qm vorhandene Verkehrsflächen. Die Mischgebietsfläche innerhalb der Baugrenze umfasst insgesamt 2.021 qm. Die Ausgleichsflächen mit festgesetzten Maßnahmen umfassen eine Fläche von 2.057 qm.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Fläche des Geltungsbereichs planen in ortansässige Gewerbebetriebe die Errichtung von Lager- und Unterstellmöglichkeiten, da an den vorhandenen Standorten eine Erweiterung der jeweiligen Gewerbebetriebe nicht möglich ist. Gleichzeitig ist die Errichtung von Wohnungen geplant.

Planungsrechtlich gehört das Areal derzeit zum Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Zugleich gilt es, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans dafür Sorge zu tragen, dass durch die gemischte Nutzung des Planungsgebiets keine städtebaulich unverträglichen Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarbebauung, hier insbesondere die Wohnbebauung ausgelöst werden.

1.3 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes in einer verkehrstechnisch sehr gut angebundenen und städtebaulich günstigen Lage.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Sandberg“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Minimierung und Minderung der Belastungen der Umwelt,
- die Belange der Baukultur und der Sicherstellung einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regelungen aus dem BauGB 2004 durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren, d.h. mit einer Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden mit dem Vorentwurf und einer öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden mit dem Entwurf.

3. Planungsvorgaben

3.1 Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeinde Oßling hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebietes

Die in Anspruch genommenen Teile der Flurstücke Nr. 204/1, 204/3, 200 werden gegenwärtig intensiv als Grünland genutzt.

Der zu Geltungsbereich gehörende Teil des Flurstücks 695/1 ist mit der kommunalen Straße „Am Sandberg“ belegt.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Oßling und liegt am Übergang zur freien Landschaft.

Auf dem nicht zum Geltungsbereich gehörenden Teil des Flurstücks 204/3 befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Oßling.

Im Umfeld sind folgende Nutzungen vorhanden:

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| im Nord-Osten: | Straße, Wohnbaufläche |
| im Osten: | Ackerland, Wald /Abstand ca. 40 m) |
| im Süden: | Ackerland, Wohngebiet geplant |
| im Westen: | Feuerwehrgebäude |

Westlich des Plangebiets befindet sich im Abstand von ca. 500 m ein aktiver Kiessandtagebau. Auch bei Einhaltung der Grenzwerte ist beim Betrieb mit entsprechenden Emissionen (Lärm, Staub usw.) zu rechnen.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Wald ist mit 40 m größer als der geforderte Abstand von 30 m für Gebäude vom Wald nach Waldgesetz für den Freistaat Sachsen § 25 (3).

3.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks erfolgt an die Gemeindestraße Am Sandberg. Diese verbindet die Ortsteile Oßling und Skaska.

Medienschließung

Das Grundstück kann medienseitig erschlossen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine städtebauliche Situation

Die vorgesehene Bebauung stellt eine sinnvolle Ergänzung der gegenüber der Straße Am Sandberg vorhandenen Wohnbebauung und des, an das Plangebiet angrenzenden Feuerwehrhauses dar.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes.

4.2 Festsetzungen

Im Bebauungsplan entsteht ein Mischgebiet.

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind gleichrangig und gleichwertig. Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades, der wechselseitigen Verträglichkeit und der Vielfalt der Wohn- und Gewerbenutzungen.

Auf diese Weise wird die westlich der Straße Am Sandberg angrenzende Wohnbebauung vor beeinträchtigenden Wirkungen geschützt.

4.3 Erläuterungen der Festsetzungen

Die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet ergibt sich aus dem Planungsziel der Gemeinde innerhalb des Plangebietes Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbebetriebe zu schaffen und gleichzeitig Wohnraum zuzulassen, ohne die benachbarte Wohnbebauung durch Lärmimmissionen zu beeinträchtigen sowie den Planungsabsichten der Interessenten zu entsprechen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes entsteht keine Konkurrenz zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten in Oßling.

Da das Planungsziel die gemischte Nutzung des Planungsgebietes bei Berücksichtigung der vorhandene Nachbarbebauung ist, werden im Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen gegenüber den Regelvorgaben des 6 BauNVO eingeschränkt.

Entspr. § 6 BauNVO sind in Mischgebieten die folgenden Nutzungen möglich:

1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Mischgebiet Am Sandberg

Für das Mischgebiet Am Sandberg werden folgende Einschränkungen der zulässigen Nutzungen vorgenommen:

Im Plangebiet sind nur folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen, da der Fläche keine Bedeutung als Einzelhandelsstandort zukommen soll.
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter der Gemeinde Oßling entsprechen
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter des Plangebietes
Derartige Anlagen führen in der Regel zu einem erhöhten Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Pkw, der jedoch im Planungsgebiet nicht gedeckt werden kann
 - Für Tankstellen und Vergnügungsstätten besteht kein Bedarf im Ortsteil Oßling. Diese werden daher nicht zugelassen.

4.4 Maß der Baulichen Nutzung

Im Mischgebiet dürfen entspr. § 17 BauNVO folgende Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Diese Obergrenzen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Umweltauswirkungen und Grünordnung

5.1 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Jeder Bauleitplan (Ausnahme: Bebauungspläne die nach § 13 BauGB aufgestellt werden), der aufgestellt wird, muss einer Umweltprüfung unterzogen werden, §§ 2 Abs. 4, 1 Abs. 8 BauGB.

Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ein Umweltbericht zu verfassen. Dieser Umweltbericht wird in der Zuge der Entwurfsplanung erarbeitet.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) benennt die einer UVP unterliegenden Vorhaben.

Diese Vorhaben sind in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Schwellenwerte für Bau- und Planungsprojekte nach Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht und auch nicht andere UVP-pflichtige Vorhaben gezielt zugelassen. Damit entfällt Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

5.2 Erläuterungen zur Grünordnung

5.2.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Naturräumlich betrachtet liegt die Gemeinde Oßling (Landkreis Bautzen) im Areal der Königsbrück-Ruhlander Heiden. Richtung Osten grenzt die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft an. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit (Mesogeochore) Königsbrücker Heideland. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von 150-160 m ü. NN.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund im Naturraum der Königsbrück-Ruhlander Heiden wird durch große, heterogen aufgebaute Sand- und Kiesebenen mit typischen Niederungsgebieten, Moränenplatten, Flussterrassen verschiedenen Alters, Schmelzwassersedimenten und Grundgebirgsdurchragungen geprägt. Das Plangebiet liegt zum größten Teil auf einer Auenterrasse, die aus Schmelzwassersanden gebildet wird.

Die Böden der Königsbrück-Ruhlander Heiden weisen insgesamt einen eher trockenen Charakter auf, obwohl es örtlich mehrfach zu Vernässungen kommt. Hinsichtlich der Ausgangssubstrate für die Bodenbildung handelt es sich vorwiegend um sandig-kiesige Bodenarten mit geringer Bodenfruchtbarkeit, geringen nutzbaren Feldkapazitäten und hohen Infiltrationsraten.

Entsprechend der Bodenkarte (BK 50) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird die Leitbodenform im Plangebiet vor allem durch eine podsolige Braunerde aus periglaziärem Kies-führendem Sand gebildet, die über einem fluvilimnogenem Kies führenden Sand (Schmelzwassersand) liegt. Diese Böden gehören zur Substrateinheit der Böden aus glazialen Ablagerungen. Laut den Auswertekarten des Bodenschutzes (M 1:50.000) haben die Böden im Plangebiet eine sehr geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und besitzen ein geringes bis mittleres Wasserspeichervermögen. Ihre Fähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken, ist sehr gering. Die Böden haben eine geringe bis hohe Erodierbarkeit (durch Wasser und Wind). Diese vorliegenden Böden haben keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung. Insgesamt kann der Wert der Böden in Bezug auf ihre Schutzbedürftigkeit und ihre Schutzwürdigkeit als gering eingeschätzt werden.

Hydrologische Verhältnisse

Im Plangebiet sind weder stehende noch fließende Gewässer vorhanden. Das nächste Standgewässer befindet sich etwa 600 m südlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um

einen Bergbaufolgesee, der innerhalb des Kiessandtagebaus Oßling liegt. Etwas weiter entfernt, in etwa 1 km südöstlicher Richtung, befindet sich der Teich Inselgrube.

Das nächste Fließgewässer ist ein Zulauf zum Liesker Bach in ca. 800 m südlicher Richtung. Laut Umweltkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, besitzt das Plangebiet größtenteils einen Grundwasserflurabstand (GFA) über 10 m. Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 200) des LfULG wird das Grundwasser durch Poren von Sedimentgestein geführt. Die Durchlässigkeit beträgt $>1E-7$ bis $1E-5$ m/s. Das Schutzpotential der Überdeckung des Grundwassers wurde als ungünstig eingestuft.

Klimatische Verhältnisse

Das B-Plangebiet liegt in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Somit gibt es hohe Temperaturschwankungen zwischen Sommer- und Wintermonaten sowie hohe Niederschläge im Sommer. Oßling wird dem Klimatyp des mäßig trockenen Tieflandes zugeordnet. Der jährliche Niederschlagsdurchschnitt beträgt hier 693 mm und die Jahresmitteltemperatur liegt bei $8,8^{\circ}\text{C}$.

Die vorhandene Wiesenfläche sowie angrenzende Grün- und Ackerflächen werden als Kaltluftbildungsgebiete eingestuft, welche das Klima grundsätzlich positiv beeinflussen und einer Überwärmung, wie sie in Siedlungsbereichen entsteht, entgegenwirkt. Im ländlichen Raum, wo sich auch das B-Plangebiet befindet, sind Probleme der Überwärmung durch Bebauung nicht relevant. Kleinklimatisch hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Das B-Plangebiet schließt an die dörfliche Bebauung direkt an. Aufgrund der Lage des B-Plangebietes „Am Sandberg“ sind durch bestehende Verkehrsflächen bereits Immissionseinträge gegeben, die sowohl durch Lärm als auch durch Luftschadstoffe bestehen.

Arten- und Biotoppotential

Das B-Plangebiet befindet sich auf einer Grünlandfläche. Diese liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oßling. Umgeben ist die Fläche von Acker-, Grünland- und Waldflächen. Einzelne Laubgehölze finden sich entlang der Straße.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotope. Eine geschützte magere Frischwiese liegt nordwestlich von Oßling (600m entfernt). Eine direkte und indirekte Beeinträchtigung von geschützten Biotopen kann aufgrund der Entfernung und den dazwischen liegenden Bebauungsstrukturen und Grünflächen ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen, solche liegen in Entfernungen über 2 km, u.a. ist hier das Dubringer Moor zu nennen, welches als NSG, FFH und SPA-Gebiet geschützt ist. Ein weiteres FFH-Gebiet liegt südlich des B-Plangebietes, etwa 2 km entfernt. Dabei handelt es sich um das SCI 128 „Schwarze Elster oberhalb Hoyerswerda“. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht kann aufgrund der ausreichenden Entfernung zum B-Plangebiet ausgeschlossen werden.

Im B-Plangebiet können wiesenbewohnende Tierarten vorkommen, u.a. Insektenarten, wie z.B. Heuschrecken, Tagfalter, Zweiflügler, Bienen, Käfer, aber auch bodenbrütende Vögel und Kleinsäuger. Wenig frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen für geschützte oder gefährdete Arten von Bedeutung. Da vorhandene Grünstrukturen und Bäume im Umfeld erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass die hier lebenden Arten genügend Raum zum Ausweichen finden und daher keine Betroffenheit für geschützte Arten besteht. Um sicherzugehen, dass keine bodenbrütenden Vögel (z.B. Feldlerche) durch bauzeitliche Beeinträchtigungen zu Schaden kommen, ist die Bauzeitliche Freimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (i. d. R. nicht zwischen 1. März und 30. September, s. a. § 39 (5) 2. BNatSchG).

Landschaftsbild und Erholung

Die Landschaft im Gebiet zwischen Kamenz und Hoyerswerda ist durch eine Vielzahl an Teichen und durchzogen von Wäldern und flachwelligen Heiden geprägt. Für die Erholungsnutzung spielt die Oberlausitz als bedeutende Naturlandschaft eine große Rolle. Aber auch etliche Kultureinrichtungen gibt es in den größeren Städten des Kulturraumes Oberlausitz-Niederschlesien. Das Plangebiet selbst hat für die Erholungsnutzung eher eine untergeordnete Bedeutung.

Rund um Oßling ist die Landschaft geprägt durch Steinbrüche und Kiesabbauflächen. Westlich des Plangebiets befindet sich im Abstand von ca. 500 m ein aktiver Kiessandtagebau. Teiche und Bergbaufolgesee sind für die Naherholung von Relevanz.

5.2.2 Eingriffsbeurteilung/ Grünordnerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht vor, Baurecht für ein Mischgebiet zu schaffen.

Die Fläche des Geltungsbereichs auf den beiden Flurstücken 200, 204/1 und 204/3 der Gemarkung Oßling beträgt ca. 4.696 qm. Davon sind ca. 618 qm vorhandene Verkehrsflächen. Die Mischgebietsfläche innerhalb der Baugrenze umfasst insgesamt 2.021 qm. Die Ausgleichsflächen mit festgesetzten Maßnahmen umfassen eine Fläche von 2.057 qm.

Eingriffsbilanzierung:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht Biotopwert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff) Planung	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m ²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEMind. A)
Gewerbegebiet								Summe	30.315	12.126	-18.189	
06.03.210	intensiv genutzte Mähwiese frischer Standort	15	11.01.000	dörfliches Mischgebiet	6	-9	2.021	30.315	12.126	-18.189	A	18.189
Verkehrsfläche								Summe	0	0	0	
11.04.100	Verkehrsfläche versiegelt (Asphalt)	0	11.04.100	Verkehrsfläche versiegelt	0	0	618	0	0	0	A	0
Flächen für den Ausgleich								Summe	30.855	45.254	14.399	
06.03.210	intensiv genutzte Mähwiese frischer Standort	15	10.03.000	Streuobstwiese	22	7	725	10.875	15.950	5.075	A	-5.075
06.03.210	intensiv genutzte Mähwiese frischer Standort	15	02.03.410	Baumreihe	22	7	700	10.500	15.400	4.900	A	-4.900
06.03.210	intensiv genutzte Mähwiese frischer Standort	15	02.02.000	Feldhecke	22	7	632	9.480	13.904	4.424	A	-4.424
Fläche (Gesamt)								Bestand	Planung	WE Wertminderung	erforderliche WE	WE A (Gesamt)
4.696								61.170 WE	57.380 WE	-3.790 WE	-3.790 WE	3.790 WE
									Ausgleich erfolgt zu		79	%

Aufgrund von Überbauung für Gebäude und Zuwegung kommt es zur Neuversiegelung und Verdichtung einer unversiegelten Grünfläche. Damit verbunden ist die geringfügige Verminderung von potenziellen Lebensbereichen für Flora und Fauna bzw. der kleinflächige Verlust von Lebensraum. Das Klimapotential, welches die Fähigkeit des Raumes beschreibt, auf klimatisch belastende Situationen, wie beispielsweise starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken, sowie die Luftqualität, werden durch die Folgen der Ausweisung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Neue Baukörper und Verkehrsflächen sollen zur Minimierung des Eingriffs auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Auf den direkt angrenzenden Grünflächen sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Diese beinhalten die struktur- und artenreiche Gestaltung und Aufwertung. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese, die rückseitige Pflanzung einer Feldhecke sowie die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Straße. Die Grünstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend den Vorgaben zu pflegen.

Durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden. Damit erfolgt ein Ausgleich zu 80 %. Die übrige Kompensation kann erreicht werden, indem eine Begrünung der straßenseitigen Fassaden am Gebäude sowie eine extensive Begrünung der Dachflächen erfolgt.

5.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächenbefestigung

Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder als ungebundene Pflasterflächen herzustellen. Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig.

- Begrünung der Dachflächen

Die Dächer von Gebäuden mit Flachdächern sind auf mindestens 75% der Fläche extensiv zu begrünen.

5.3.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Begrünung von Parkplatzflächen

Auf Parkplatzflächen sind insgesamt je 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Straßenbegleitende Baumreihe – Baumpflanzungen PG 1

Straßenbegleitend entlang der Straße „Am Sandberg“ ist eine Baumreihe aus Laubbäumen zu pflanzen.

- Heckenpflanzung PG 2

Zur Eingrünung des Mischgebietes und als Ausgleich für die wegfallende Grünfläche ist weiterhin eine Feldhecke mit einheimischen Gehölzarten auf einer Fläche von mindestens 630 m² umzusetzen.

- Anlage einer Wildobstwiese PG 3

Auf einer Fläche von 725 m² ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen.