

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
„Betriebserweiterung Megger Germany GmbH,
Betriebsstätte Radeburg“**

**Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung
nach § 9 SächsWaldG**

zum **Entwurf**
in der Fassung vom 26.01.2022

Planungsträger: Stadt Radeburg
Heinrich-Zille-Straße 6
01471 Radeburg
Tel.: 035208-961-0
www.radeburg.de

Vorhabenträger: Megger Real Estate Germany GmbH
Dr. Herbert-Iann-Straße 6
96148 Baunach

Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH
Rumpeltstraße 1
01454 Radeburg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de

Projektnummer: F19089

Stand: 26.01.2022



Megger[®]



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel der Waldumwandlung.....	1
2	Beschreibung der Umwandlungsfläche	1
3	Beschreibung der Ersatzmaßnahme.....	4
4	Flächenbilanz	5

Anlage 1: Lageplan der Waldumwandlungsflächen
Anlage 2: Lageplan der Ersatzflächen

1 Waldumwandlung

1.1 Ziel der beabsichtigten Waldumwandlung

Aufgrund der positiven Entwicklung des am Standort Radeburg in der Röderaue 41 ansässigen Unternehmens Megger Germany GmbH und der nahezu vollständigen Auslastung des vorhandenen Betriebsstandortes besteht dringender Erweiterungsbedarf. Die Firma beabsichtigt, stufenweise den Bebauungsbestand umzubauen und zu optimieren sowie unmittelbar an die Bestandsbebauung anbindend Firmengebäude zu ergänzen. Außerdem soll die Zufahrts- und Stellplatzsituation neu geordnet werden.

Die Stadt Radeburg unterstützt das Vorhaben, da dadurch der Firmenstandort in Radeburg und die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Stadtrat von Radeburg hat daher am 22. August 2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Betriebserweiterung der Betriebsstätte Radeburg der Megger Germany GmbH gefasst.

Planungsziel ist es, die bereits gewerblich genutzten Flächen der Firma Megger Germany GmbH städtebaulich weiter zu entwickeln. Durch den VB-Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die am Standort dringend erforderlichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geschaffen. Gleichzeitig wird die verkehrliche und technische Erschließung gesichert. Optimierung interne Logistikabläufe (mehr Indoor durch Verbindung >> Entlastung Außenbereiche)

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen.

Für die gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorgeschriebene Einhaltung des 30m-Waldabstandes zu Gebäuden ist eine Waldumwandlung erforderlich, da die Betriebsgebäude bereits im Bestand direkt an den Wald angrenzen. In Absprache mit der zuständigen Forstbehörde soll für die Waldflächen im Abstand bis zu 15 m eine Waldumwandlung erfolgen, für die Flächen im Abstand von 15 bis 30 m ein Waldumbau. Der Waldumbau soll den benachbarten Bestandswald in Mittelwald umwandeln.

Voraussetzung für die spätere Inanspruchnahme von Waldflächen für eine andere Nutzungsart ist die vorherige Erteilung einer dauerhaften Waldumwandlungsgenehmigung. Gemäß § 9 SächsWaldG prüft die Forstbehörde bei der durch einen Bauleitplan festgesetzten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung.

Mit der vorliegenden Antragsunterlage wird die Erteilung der Umwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG für die geplanten Waldumwandlungen beantragt.

1.2 Begründung der Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bestehenden Gewerbestandort der Firma Megger Germany GmbH. Dieser ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Durch den VB-Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend erforderliche Umbau-, Optimierungs- und Ergänzungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes geschaffen. Dem Grundsatz 2.3.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013, wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, um zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe beizutragen, wird durch die Planung entsprochen. Die Beanspruchung bisher unbeeinflusster, natürlicher Böden an anderer Stelle wird so vermieden. Ein Umzug des kompletten Betriebes ist nicht möglich bzw. würde eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme bedeuten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Standort optimal ausgenutzt und möglichst wenige Waldflächen beansprucht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der Fläche und der Erweiterung des Betriebsstandortes nicht gegeben.

2 Beschreibung der Umwandlungsfläche

Die umzuwandelnden Waldflächen sind Teil einer insgesamt 3,9 ha großen Waldfläche etwas nördlich der Stadt Radeburg gelegen. Die tatsächlich umzuwandelnde Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde anhand des 15-m-Abstandes von der geplanten Baugrenze aus ermittelt. Die Waldbereiche im Abstand von 15 – 30 m von der geplanten Baugrenze sollen durch entsprechende Pflegemaßnahmen in eine Mittelwaldbewirtschaftung überführt werden.

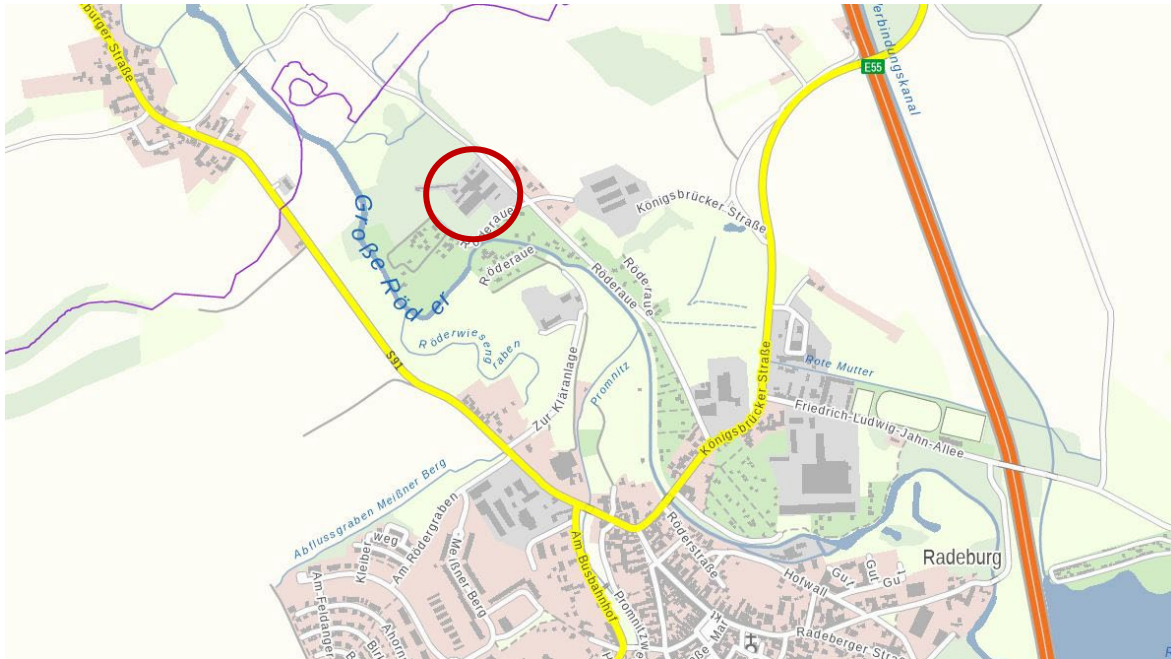


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebietes und der Waldumwandlungsfläche nördlich von Radeburg.

Die innerhalb des Forstbezirkes Dresden liegende Fläche ist als Waldfläche kartiert und dem Revier Dresden zugeordnet. Es handelt sich um die Abteilung 167, welche die vollständige Vorhabensfläche umschließt. Der Laubmischwald befindet sich größtenteils in einem noch jungen Stadium. Die vorherrschenden Baumarten sind Eichen und Birken versetzt mit Ahorn, Erlen und einigen Nadelgehölzen.

Die forstfachliche Waldfunktionskartierung weist für die westlichen Randbereiche des Geltungsbereiches das Überschwemmungsgebiet der Großen Röder aus. Die Flächen entlang des Flusses sind als FFH-Lebensraumtypen gekennzeichnet. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 26 SächsNatSchG sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Waldfunktionen sind für die Vorhabensfläche nicht kartiert.



Abbildung 2: Flächen für die Waldumwandlung und Flächen für den Waldumbau



Abbildung 3: junger Baumbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.



Abbildung 4: Lichtung innerhalb der Waldflächen, geplante Aufforstungsfläche.

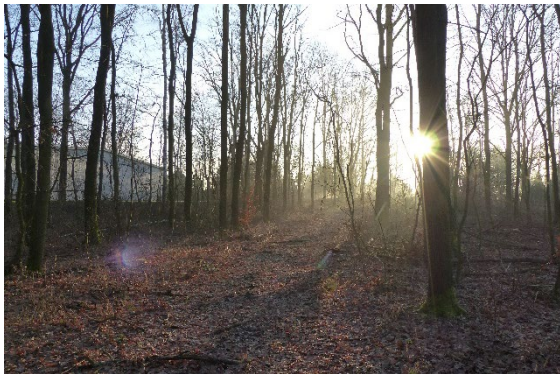


Abbildung 5: junger Eichen-Mischwald südlich des Betriebsstandortes.



Abbildung 6: südöstlicher Geltungsbereich mit lockerem Gehölzbestand

3 Größe der beabsichtigten Umwandlungsfläche

Tabelle 1: Größe der Waldumwandlungsflächen

Flst., Gemarkung	Größe der zur Waldumwandlung beantragten Fläche	Dauer
Flst. 1006/2, 1714/1, 1714/3, 1715/d, 1716/1, 1717, 1718 (jeweils anteilig)	ca. 0,5 ha	dauerhaft

4 Beschreibung der Ersatzmaßnahme

Die Erstaufforstungsfläche als Ersatz für die Waldumwandlung liegt im direkten Umfeld des B-Plangebietes ca. 100 m westlich der Eingriffsfläche. Sie schließt an die vorhandenen Laubmischwaldflächen an. Die vorgesehene Erstaufforstungsfläche ist derzeit als mesophiles Grünland ausgeprägt. Es handelt sich um eine ca. 5.700 m² große Fläche auf Teilen der Flurstücke 1715/3, 1715/6, 1715/c und 1715/e der Gemarkung Radeburg. Die Fläche befindet sich bereits im Besitz der Firma Megger Germany GmbH.

Flurstück	Gemarkung	Größe ca.	Lage	Umsetzungsstand
1715/3, 1715/c, 1715/d, 1715/e	Radeburg	5.700 m ²	Röderaue	Erstaufforstungsgenehmigung wird beantragt

Die Ersatzfläche für die umzuwandelnden Waldfläche ist in Anlage 1 dargestellt. Da keine aktuellen Vermessungsdaten der Waldabgrenzung vorliegen ist die Aufforstungsfläche auf Grundlage der aktuellsten Luftbilder und Vor-Ortbegehungen festgelegt worden. Vor Umsetzung der Maßnahme ist die genaue Begrenzung der Fläche mit der zuständigen Forstbehörde anzustimmen.

Hinweise zur Umsetzung und Pflege der Aufforstungsfläche

Für die Aufforstung sind standortgerechte Baum- und Straucharten unter Verwendung standortheimischer Forstpflanzen von standortgeeigneten Herkünften nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu verwenden.

Geplant ist die Erstaufforstung und Entwicklung von Laub-Mischwäldern entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald im Übergang zu Traubenkirsch-Erlen, Eschenwald.

Artenempfehlung für die Aufforstung gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 25. Februar 2021:

Hauptbaumarten: Stiel-Eiche,
Nebenbaumarten: Ahorn, Esche, Hainbuche

Qualität und Größenbindung:

Es sind wurzelnackte Forstjungpflanzen als einjährige oder zweijährige Sämlinge (1/0 oder 2/0, 30 bis 50 cm hoch) zu verwenden, forstliche Herkunftsgebiete und Herkunftsempfehlungen sind einzuhalten.

Die weiteren Einzelheiten der Aufforstung, wie Bodenvorbereitung, Pflanzverband, Schutz- und Kulturpflegemaßnahmen zur Entwicklung der forstlich bewirtschafteten Waldbestände sind mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Aufforstungsfläche ist mit einem Schutzzaun vor Wildverbiss zu schützen, welcher in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde nach 8 bis 10 Jahren zu entfernen ist.

Die angelegte Pflanzung ist rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis die Kultur endgültig als Wald gesichert ist. Der Waldausgleich ist erst dann gegeben, wenn die sogenannte „gesicherte Kultur“ vorliegt (mind. ca. 5 Jahre).

Vorhandene Wirtschafts- oder Verbindungswege, die im Bereich der Ersatzfläche liegen, sind zu erhalten. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

5 Flächenbilanz

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (am 24.06.2019) wird von einem Verhältnis Waldumwandlungsfläche zu Ersatzfläche von 1 zu 1 ausgegangen. Für die beanspruchten 4.700 m² Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Plans „Betriebserweiterung Megger Germany GmbH, Betriebsstätten Radeburg“ sind als Ersatz 5.025 m² auf Teilen der Flurstücke 1715/3, 1715/6, 1715/c und 1715/e der Gemarkung Radeburg aufzuforsten. Zusätzlich werden 675 m² Wald als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt aufgeforstet, sodass insgesamt eine Aufforstungsfläche von 5.700 m² in Laubmischwald überführt wird.

Die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes als Lebensraum werden durch die Maßnahme in räumlichem und sachlichem Zusammenhang zum Eingriffsgebiet wiederhergestellt bzw. aufgewertet, da anstelle von mesophilem Grünland Biotope mit höherer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Artenschutz geschaffen werden.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Erstaufforstung kann die Umwandlung der Waldflächen im Waldabstand zu den Betriebsgebäuden flächenmäßig vollständig ausgeglichen werden.

6 Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit der Ersatzflächen

Sowohl die Waldumwandlungsflächen als auch die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum des Antragstellers (Stadt Radeberg). Für die Ersatzaufforstungsfläche wurde die Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 10 SächsWaldG beantragt.

7 Umweltverträglichkeit

Die Waldumwandlung erfüllt mit einer Flächengröße von < 1 ha nicht die in Anlage 1 Nr. 17.2 UVPG vorgegebenen Größen- oder Leistungswerte für die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart, so dass keine UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG bzw. Pflicht für eine Vorprüfung nach § 7 UVPG besteht.

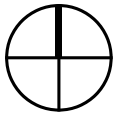
Die Erstaufforstungsflächen erfüllen einzeln mit einer Flächengröße von < 2 ha nicht die in Anlage 1 Nr. 17.1 UVPG vorgegebenen Größen- oder Leistungswerte für Erstaufforstung im Sinne des Bundeswaldgesetzes, so dass keine UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG bzw. Pflicht für eine Vorprüfung nach § 7 UVPG besteht.



Dateipfad: M:\Radeburg\F19089_VBPlan_Betriebsweiterung Hagenk109_Zeichnungen\3_Entwurf\Waldumwandlung.mxd

Legende
Waldumwandlung

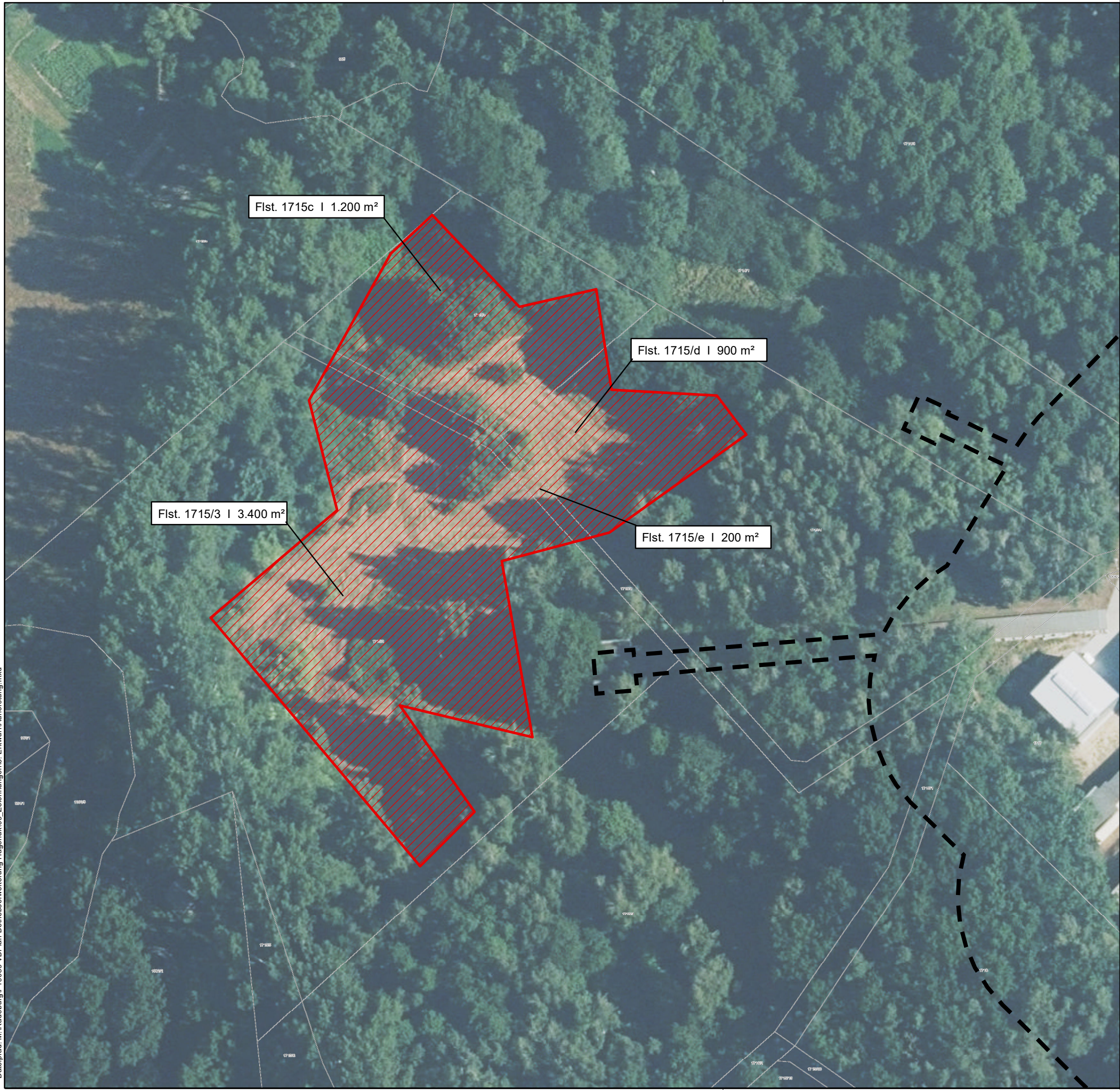
- Waldumwandlungsfläche
- Geltungsbereich VB-Plan





Projekt: VB-Plan "Betriebsweiterung Megger Germany GmbH"			
Planbezeichnung: Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung Anlage 1: Lageplan Umwandlungsfläche			
Bauort: Flurstücke 1006/2, 1714/1, 1714/3, 1715/d, 1716/1, 1717, 1718 (jeweils anteilig) Gemarkung Radeburg			
Vorhabensträger: Megger Real Estate Germany GmbH Dr. Herbert-Iann-Straße 6 96148 Baunach			
Planungsträger: Stadt Radeburg Heinrich-Zille-Straße 6 01471 Radeburg	geprüft und freigegeben: _____ Unterschrift, Stempel		
	Datum: _____		
Planung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpelstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 info@pb-schubert.de	geprüft und zur Ausführung freigegeben: _____ Unterschrift, Stempel		
	Datum: _____		
LPH: Entwurf			
gez: RD	Blattgröße: H/B = 420 / 297 (0,12 m²)	Plandatum: 26.01.2022	DIN: A3
ProjektNr.: F 19089	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 2 1	Index: -

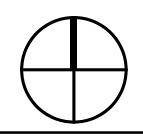


PLANUNGSBÜRO
SCHUBERT



Legende
Aufforstung

-  Aufforstungsfläche
-  Geltungsbereich VB-Plan



Projekt:
VB-Plan "Betriebserweiterung Megger Germany GmbH"

Planbezeichnung:
**Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung
Anlage 2: Lageplan Erstaufforstungsfläche**

Bauort:
Flurstücke 1715/3, 1715/6, 1715/c und 1715/e der Gemarkung Radeburg
(jeweils anteilig)

Vorhabensträger:
Megger Real Estate Germany GmbH
Dr. Herbert-Iann-Straße 6
96148 Baunach

Planungsträger:
Stadt Radeburg
Heinrich-Zille-Straße 6
01471 Radeburg

geprüft und freigegeben:

Unterschrift, Stempel
Datum: _____

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpelstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de



geprüft und zur Ausführung freigegeben:

Unterschrift, Stempel
Datum: _____

LPH:
Entwurf

gez: RD	Blattgröße: H/B = 420 / 297 (0,12 m²)	Plandatum: 26.01.2022	DIN: A3
ProjektNr.: F 19089	Maßstab: 1:750	FB / LPH / Plannr.: F 2 2	Index: -

Dateipfad: M:\Radeburg\F19089_VBPlan_Betriebserweiterung Hagen\uk09_Zeichnungen\3_EntwurfAufforstung.mxd