

# Stadt Radeburg



## Bebauungsplan „Am Schloßpark Berbisdorf“

Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung / Umweltbericht

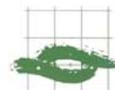


Planungsstand: November 2018

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 05.09.2019



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung .....	2
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....	5
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen .....	7
4.	Erschließung .....	10
5.	Erläuterungen zur Grünordnung .....	12

Umweltbericht

## 1. Veranlassung

Der Stadtrat der Stadt Radeburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schloßpark Berbisdorf“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Flurstückes 807/1 „Am Schloßpark Berbisdorf“ geschaffen werden.

Die zu überplanende Fläche ist im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg in allgemeiner Form als Teil einer größeren gemischten Baufläche der Ortslage insgesamt dargestellt.

Die gegenwärtige Nutzung für den bestehenden Bauhof soll in das neue Konzept der baulichen Entwicklung einbezogen werden.

Mit der Herstellung des Baurechts für den noch unbebauten nördlichen Teil des Flurstückes 807/1 ergeben sich dementsprechend Entwicklungsmöglichkeiten für eine adäquate Nutzung, die mit hoher Wahrscheinlichkeit hauptsächlich im gewerblichen Bereich liegen sollte.

Das noch unbebaute Areal wird gegenwärtig zumindest teilweise als Lagerfläche genutzt und hat durch die vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft (Biogasanlage mit Flachsilo) und bestehende Gewerbeunternehmen einschließlich der südlich der Straße Am Schloßpark befindlichen Reitsportanlage eine entsprechende Vorprägung.

Durch die Überplanung soll eine Gewerbefläche entstehen, auf der die Neuansiedlung von kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben unterstützt werden kann.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes ist der Gebietscharakter der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung (gemischte Baufläche) zweifelsfrei gewahrt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB mit der vorliegenden Planung entsprochen wird. Aus der gesamten bestehenden Ortslage wird ein relativ kleiner Bereich damit ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zugewiesen.

Eine weitere Vorprägung ist durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung für das Plangebiet gegeben.

Das Luftbild aus dem Jahr 1998 zeigt noch zu großen Teilen ehemalige bestehende Stallanlagen, die bis zum Jahr 2000 vollständig beseitigt wurden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist als Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.



historisches Luftbild von 1998

aktuelle Standortfotos





## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

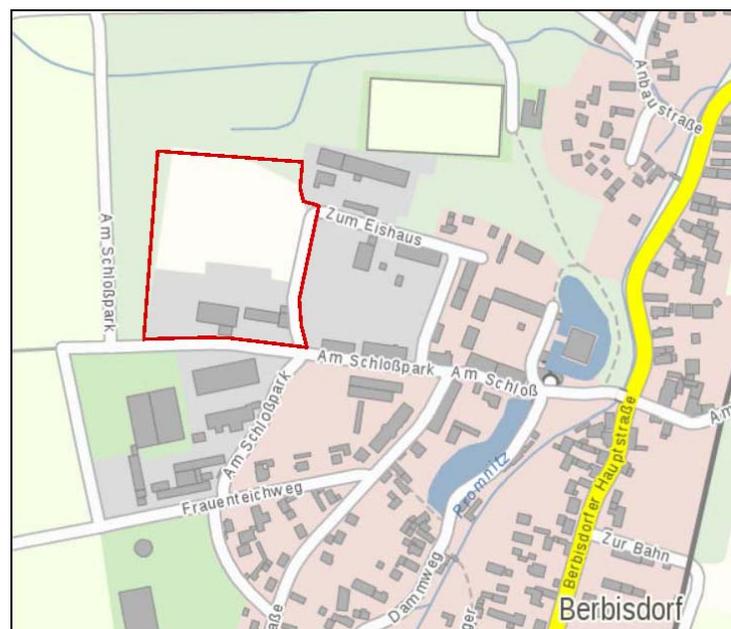
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Berbisdorf und wird umschlossen von der Parkanlage des Schloßparkes Berbisdorf und den vorhandenen vorrangig gewerblichen Nutzungen in der bestehenden Substanz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße (Bruttofläche) von ca. 2,5 ha und beinhaltet die Flurstücke 807/1 und 807/2 der Gemarkung Berbisdorf in der Stadt Radeburg.

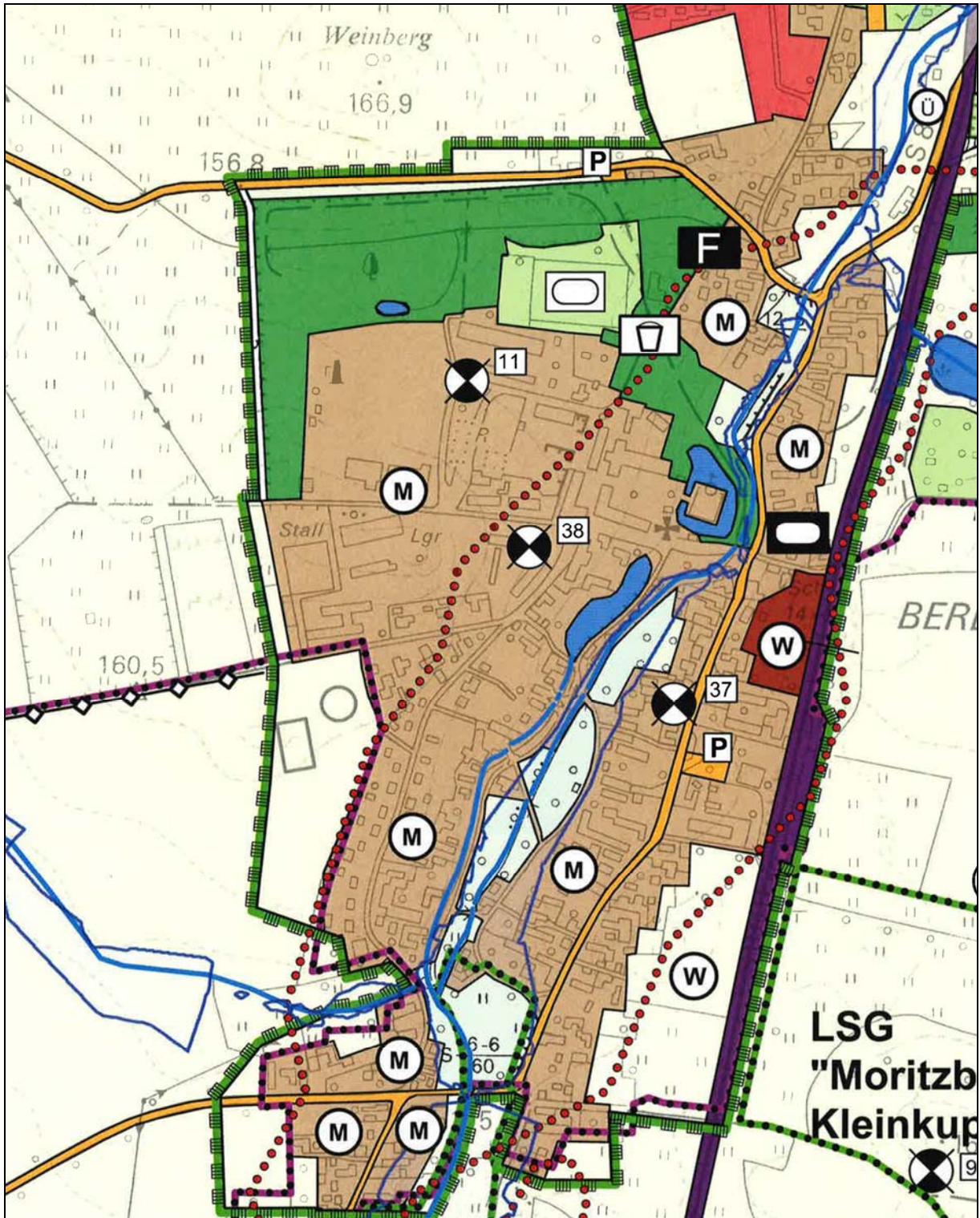
### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	25.251 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbefläche (Bruttobauland)	19.708 m <sup>2</sup>	78,05 %
Straßenverkehrsflächen	943 m <sup>2</sup>	3,73 %
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	585 m <sup>2</sup>	2,32 %
Private Grünflächen	3.913 m <sup>2</sup>	15,50 %
Feuerlöschteich	102 m <sup>2</sup>	0,40 %

### Übersichtskarte



## Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### 3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Entsprechend der allgemeinen planerischen Zielstellung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll durch planungsrechtliche Festsetzungen eine geordnete gewerbliche Nutzung der relativ großen Brachfläche zwischen bestehendem Bauhof, der Zufahrtsstraße „Zum Eishaus“ und dem Schloßpark Berbisdorf ermöglicht werden.

Zur Verwirklichung dieser Zielstellung ist als einzige sinnvolle Alternative die Festsetzung der zulässigen Nutzung eines Gewerbegebietes als zielführend zu betrachten. Aus dem bestehenden Nutzungskatalog § 8 BauVNO werden für den konkreten Fall lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässige Nutzungsarten festgesetzt.

Alle anderen in einem Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauVNO werden ganz bewusst als mögliche Nutzungsalternativen für die Zukunft zugelassen.

Zum heutigen Zeitpunkt kann noch nicht eingeschätzt werden, welche konkrete Nutzung auf potenziell ungenutzten Flächen untergebracht werden kann, so dass sich die Stadt Radeburg einen möglichst großen Spielraum für die spätere Nutzung erhalten möchte.

In diesem Sinne ist die im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Nutzung als gemischte Baufläche vom Charakter her mit den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zweifelsfrei vereinbar.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten vorhandenen Nutzungsarten und des benachbarten Schloßparkes ist damit nicht zu befürchten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem üblichen Maß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise soll sichergestellt werden, dass gegebenenfalls auch längere neue Gebäude (länger als 50 m) im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes umsetzbar bleiben, ansonsten gilt die offene Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen zum Nachbargrundstück.

Bei der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 14 m orientiert sich die Stadt Radeburg an dem bereits vorhandenen Erscheinungsbild der bestehenden Ortsstruktur und der vor Ort vorhandenen gewerblich genutzten Baukörper.

Geplant ist, den Bauhof der Stadt Radeburg neben der Straße „Am Schloßpark“ zunächst einmal zu erhalten und in der Rücklage dieser Nutzung neue Gewerbeansiedlungen zu ermöglichen.

Dazu soll die Erschließungsstraße „Zum Eishaus“ entsprechend ausgebaut werden. Das Straßengrundstück ist deshalb im Bebauungsplan insgesamt als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Eine weitere wesentliche Nutzungseinschränkung ergibt sich durch den bestehenden Funkmast, der als Behördenanlage nach derzeitigem Erkenntnisstand am Standort verbleiben wird.

Im Vorfeld der Planung ist durch die Untere Forstbehörde sowie Vertretern des Staatsbetriebes Sachsenforst eine Vorortbesichtigung des Areals des Schloßparkes durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass das Objekt Schloßpark Berbisdorf nicht als Wald im Sinne des SächsWaldG zu betrachten ist und damit die entsprechenden Vorschriften des Sächsischen Waldgesetzes in diesem Bereich nicht anzuwenden sind.

### Denkmalschutz

Das überplante Gebiet ist gemäß § 2 SächsDSchG als Teil der hochwertigen Sachgesamtheit „Wasserschloß und Rittergut Berbisdorf“ zu betrachten.

Von den zuständigen Denkmalschutzbehörden wurde zunächst einmal festgestellt, dass eine erneute Bebauung als Gewerbegebiet den Erhaltungszielen der Sachgesamtheit widersprechen würde.

Die Sachgesamtheit „Wasserschloß und Rittergut Berbisdorf“ mit der Vielzahl der darin enthaltenen Einzeldenkmale sowie den in untrennbarer Einheit verbundenen Schloßpark, Teichanlagen, Wegeverbindungen, Ausstattungselementen, Freiflächen etc. bildet ein reizvolles in die Landschaft eingebettetes bauliches Ensemble in der ortshistorischen Mitte von Berbisdorf.

Entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Meißen hat die Stadt Radeburg zur Lösung dieser Problematik im Mai 2018 beim Landesamt für Denkmalpflege eine Erörterung mit den Denkmalschutzbehörden vorgenommen.

Bei dieser Beratung konnte ein entsprechender Kompromiss für die vorliegende Planung erzielt werden, der sowohl den berechtigten Interessen der Stadt Radeburg als auch den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

Auf der Grundlage historischer Karten ist in Anlehnung an das ursprüngliche Wegenetz der Parkanlage, welches zum heutigen Zeitpunkt größtenteils nicht mehr existiert, die historische Hauptwegführung im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Dabei wird in Verlängerung der ursprünglichen Ost-West-Achse eine 5 m breite Fußwegverbindung am nördlichen Rand der Gewerbefläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Wegeführung ist Teil des historischen Wegenetzes, welches in Zukunft in der gesamten Parkanlage wiederbelebt werden soll.

Darüber hinaus ist geplant, ein denkmalpflegerisches Konzept zu erarbeiten, welches als planerische Grundlage zur Aufwertung der Sachgesamtheit beitragen soll.

Das Gesamtobjekt des Schloßparkes ist durch eine komplette Mauer umfriedet. Teile des Parkes werden intensiv genutzt und sind mit Sportanlagen, Spielplatz und ähnlichem gestaltet. In anderen Teilen sind die historischen Grundstrukturen der Parkanlage noch gut sichtbar und könnten ohne erheblichen Aufwand nach Einschätzung der Gutachter wieder hergerichtet werden.

Auf der Fläche zwischen nördlicher Plangebietsgrenze und geplantem Fußweg ist zur Ergänzung der Parkanlage eine entsprechende Pflanzbindung (PF 1 + PE 1) festgesetzt worden.

Die ursprünglich geplante Gewerbefläche wird dadurch um ca. 1.000 m<sup>2</sup> reduziert.

Auf der Planzeichnung wurde ebenfalls auf der Grundlage historischer Karten der Umriss eines ehemaligen Teiches im Schloßpark Berbisdorf dargestellt, der in späterer Zeit verfüllt wurde und deshalb als Altlastverdachtsfläche anzusehen ist.

Als Teil des denkmalpflegerischen Konzeptes wäre es sicherlich zu begrüßen, diese Teichfläche längerfristig wieder herzustellen.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen im Gewerbegebiet selbst beschränkt sich die Stadt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsart auf ein Mindestmaß, das lediglich die zulässigen Dachformen und die Orientierung auf das künftige Erscheinungsbild beinhalten.

### Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht für die planende Gemeinde gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Generalforderung, die auch im § 1 Abs. 5 BauGB ihren Niederschlag findet, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit ist es deshalb anzustreben, die einzelnen Nutzungen nach immissionsschutzrechtlichen Anforderungen so anzuordnen, dass besondere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Immissionen nicht getroffen werden müssen, also Einschränkungen von vornherein vermieden werden können. Dabei sind die in den einschlägigen technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte bzw. Orientierungswerte von Bedeutung (im konkreten Fall DIN 18005/TA-Lärm).

Das wirksamste Mittel zur Vermeidung von Konflikten im Immissionsschutz ist ohne Zweifel die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen emittierender Nutzung und störungsempfindlicher Nutzung.

Bei der vorliegenden Planung hat sich die Stadt mit dieser Problematik intensiv auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass unter Würdigung der örtlichen Situation eine vertiefende Untersuchung bezüglich des städtebaulichen Schallschutzes bei diesem Planverfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur ist mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, dass immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte entstehen können. Aus diesem Grund wird auf die Ausarbeitung eines gesonderten Gutachtens verzichtet.

## **4. Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Am Schloßpark“ bzw. dem davon abzweigenden Straßenring „Zum Eishaus“.

Die Ortsstraße „Am Schloßpark“ bindet innerhalb der Ortsdurchfahrt Berbisdorf an die Staatsstraße S 80 an. Der Einmündungsbereich zur S 80 ist aufgrund des vorhandenen Brückenbauwerkes über die Promnitz im Zuge der Ortsstraße nicht ohne erheblichen Aufwand erweiterbar. Deshalb soll bei der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben darauf geachtet werden, dass sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöht.

Die vorhandene Zufahrt zum Bauhof Radeburg von der Straße „Am Schloßpark“ aus soll in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Der Zufahrtbereich über die Straße „Zum Eishaus“ soll entsprechend ausgebaut werden.

Die technische Ver- und Entsorgung orientiert sich an dem vor Ort bestehenden System. Für die Ableitung des Schmutzwassers wird mit hoher Wahrscheinlichkeit der Neubau eines Pumpwerkes erforderlich.

Die Menge des Schmutzwassers muss dem ursprünglichen Gesamtkonzept (ABK der Stadt Radeburg) für diesen Bereich entsprechen.

Außerdem ist zu prüfen, ob stark Verschmutzerflächen ausgewiesen werden müssen. Diese Schmutzwassermenge muss dann ebenfalls Berücksichtigung finden.

Das vorliegende Trennsystem der Abwasserentsorgung ist unbedingt einzuhalten.

Zur Ableitung von Regenwasser steht eine bestehende Leitung DN 300 in der Straße „Zum Eishaus“ zur Verfügung, die eine Einbindung in den im Bereich des Schloßparkes befindlichen Graben besitzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Planung zu konkreten Bauvorhaben soll eine entsprechende hydraulische Berechnung und eine genaue Ermittlung der Abwasserspense vorgenommen werden die gewährleistet, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens nicht überschritten wird. Gegebenenfalls sind entsprechende Rückhalte-einrichtungen vorzusehen.

Die Erschließung des Bauhofes erfolgt gegenwärtig über eine abflusslose Grube.

In der Straße „Am Schloßpark“ befindet sich in Höhe des geplanten Baugrundstückes eine Trinkwasserversorgungsleitung. Der Anschluss für die geplante Bebauung kann von dieser Trinkwasserversorgungsleitung erfolgen. Ein „Zum Eishaus“ vorgesehener Abgang könnte als Zuleitung ebenfalls genutzt werden. Von dieser Zuleitung können dann die einzelnen Gewerbebetriebe ihre Anschlussleitung erhalten.

Die konkrete Trassenfestlegung ist in Abstimmung mit dem Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH vorzunehmen.

Die Erschließung mit Elektroenergie und der Anschluss an die telekommunikations-technische Versorgung ist gesichert.

## 5. Erläuterungen zur Grünordnung

### Lage im Naturraum

Das B-Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Naturraums „Westlausitzer Hügel- und Bergland“. Charakteristisch für den Naturraum sind vor allem verschiedene Hügel- und Kuppengebiete. Nur an wenigen Stellen des Naturraumes bestimmen Bergrücken das Landschaftsbild. In Richtung Norden und Westen wird der Landschaftscharakter zunehmend von Platten geprägt, die von Löss oder pleistozänen Sanden und Kiesen bedeckt sind.

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Untereinheit der Berbisdorfer Platte, einer Grundmoränenplatte mit Festgesteinsdurchragungen im Randbereich des Meißner Massivs/Lausitzer Massivs und inselartigen Decken von Schmelzwassersanden. Berbisdorf liegt südlich von Radeburg und erstreckt sich beidseitig des Baches Promnitz von Süd nach Nord. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortes zwischen der Straße „Am Schloßpark“ im Westen und Süden und der Straße „Zum Eishaus“ im Osten. Es liegt auf einer Höhe von 162 -157 m ü. NN.

### Geologie und Boden

Im westlichen B-Plangebiet wird der geologische Untergrund laut Geologischer Übersichtskarte des Freistaates Sachsen (M 1:400.000) und dem Landschaftsplan der Stadt Radeburg aus dem Meißener Syenodiorit gebildet. Im östlichen Geltungsbereich steht ein altdiluvialer Flußschotter an und im Norden kommt ein geneigter Wiesenlehm vor. Als Leitbodenform ist auf den größten Teilen des Geltungsbereiches laut digitaler Bodenkarte (BK 50) ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) anzutreffen. Die Böden sind nicht vernässt, die ökologische Feuchte-Stufe ist trocken (3-4) und die pH-Wert-Stufe ist sehr stark sauer (4 - 3). Die Lockersyrosem-Regosol-Böden im Geltungsbereich des B-Planes haben laut den Auswertekarten Bodenschutz (M 1:50.000) eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein geringes Wasserspeichervermögen.

An dem westlichen und nördlichen Rand des B-Plangebietes kommt ein Pseudogley aus periglaziärem Sand (Geschiebedecksand), der über einem periglaziärem Kies führendem Lehm (Geschiebelehm) liegt, vor. Diese Böden sind mittel vernässt, die ökologische Feuchte-Stufe ist mäßig feucht und wechselfeucht (6-7) und die pH-Wert-Stufe ist mittel sauer (6 - 5).

Die Böden aus dem Pseudogley haben eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit und ein mittleres Wasserspeichervermögen.

Früher stand auf den Flächen des Geltungsbereiches eine Stallmastanlage, die bis zum Jahr 2000 zurückgebaut und abgebrochen wurde. Die Gebäude des Bauhofes gehörten früher zu der Mastanlage. Es kann deshalb für einen großen Teil des B-Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch den anthropogenen Einfluss verändert wurden. Dies wurde vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bestätigt.

Laut LfULG und Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Meißen befand sich nördlichen außerhalb des Geltungsbereiches ein kleinerer Teich, der verfüllt worden ist.

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist das Areal des verfüllten Teiches als altlastenverdächtige Fläche (AA Teichverfüllung Berbisdorf) eingestuft und wird mit der Altlast-Kz.: 80100272 geführt. Diese Fläche befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, doch laut Unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde sollte trotzdem Vorsicht geboten sein und es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der Bereich des B-Planes gehört laut LfULG zu einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

### **Hydrologische Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Schwarzen Elster. Im Geltungsbereich des B-Plangebietes gibt es keine Still- oder Fließgewässer. Laut Unterer Wasserbehörde des Landkreises Meißen grenzt unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches offensichtlich das Quellgebiet für einen namenlosen Zufluss zum Graben „Graben am Gut Berbisdorf“ an. Dieser Graben verläuft entlang der nördlichen Grenze und mündet östlich in ca. 450 m Entfernung in die Promnitz. Die Promnitz ist ein Bach und wird als ein Gewässer II. Ordnung eingestuft. Sie fließt in einem Abstand von ca. 305 m östlich des Geltungsbereichs von Süd nach Nord und mündet bei Radeburg in die Große Röder. Südlich des B-Plangebietes verläuft der Jähnertbach. Er wird im Bereich des Schlosses Berbisdorf zu zwei Teichen angestaut. Der Jähnertbach kommt von Moritzburg und mündet ebenfalls in die Promnitz. Die Flächen entlang der Promnitz gehören zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet UEG HQ (100) mit der Bezeichnung U-5382012 „Promnitz“. Das B-Plangebiet liegt außerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes.

Der Grundwasserstand beträgt im Plangebiet laut Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes vom LfULG zwischen 4 - 10 m. In einem Bereich an der südwestlichen Grenze liegt er bei 10-20 m. Das Grundwasser selbst wird für den größten Teil des Geltungsbereiches durch einen Kluftgrundwasserleiter, einem Metamorphitgestein geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Im westlichen Plangebiet wird es durch einen Porengrundwasserleiter einem Sedimentgestein geführt. Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird für das gesamte Plangebiet laut HÜK 200 als ungünstig bewertet.

### **Klimatische Verhältnisse**

Im Westlausitzer Hügel- und Bergland vollzieht sich von Nordwest nach Südost ein kontinuierlicher Anstieg der Niederschlagssummen, da die Bergrücken der Oberlausitz westliche Luftströmungen stauen und somit im Vergleich zur absoluten Höhenlage zu einer beträchtlichen Erhöhung der Niederschlagsmengen führen. Im Westen (Westlausitzer Platte) fallen im Mittel 680 mm Jahresniederschlag. Im Gebiet um die Stadt Radeburg liegen die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen laut Landschaftsplan bei etwa 650 mm. Im angrenzenden Moritzburger Raum beträgt die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur 8,5°C.

Alle begrünten Freiflächen im B-Plangebiet bilden Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“. Der Abfluss der Kalt- und Frischluft erfolgt aufgrund des vorhandenen Gefälles nach Norden zum Schlosspark hin, so dass dies keine Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Siedlungsflächen hat. In den stark durchgrünerten östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereichen gibt es zudem aufgrund der umgebenden Landwirtschaftsflächen, der Grünflächen und der gut durchgrünerten Siedlungsflächen kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen. Aufgrund der Lage der Flächen des B-Plangebietes an den beiden wenig befahrenen Ortstraßen „Am Schlosspark“ und „Zum Eishaus“ ist nur ein sehr geringer Immissionseintrag gegeben, der sowohl durch Lärm als auch durch Luftschadstoffe besteht.

## Arten- und Biotoppotential

Am 15.11.2017 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotope des Geltungsbereiches. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Berbisdorfer Schlosspark. Das weitere daran anschließende westliche Umfeld des Plangebietes ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Süden und Osten schließen sich unmittelbar an den Geltungsbereich Gewerbeflächen an. Im Südwesten erstrecken sich Sportflächen.

Das B-Plangebiet wird vor allem durch Grünflächen in Form von Ruderalflächen auf der nördlichen Hälfte und den bebauten Flächen des Bauhofes der Stadt Radeburg auf der südlichen Hälfte geprägt. Auf den Ruderalflächen stehen einzelne Sträucher und Jungbaumaufwuchs von Birken, Robinien, Eichen und Linden. Vereinzelt gibt es Ablagerungen von Baumaterialien und Grünschnittabfällen.

Die Ruderalfläche wird durch einen Schotterweg unterbrochen, der von Ost nach West führt. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze ragen die Flächen des Schlossparkes in den Geltungsbereich des B-Plans hinein. Sie sind wie ein Laubmischwald ausgebildet und es gibt wertvolle Eichenbäume. Die Flächen des Bauhofes haben einen hohen Anteil von versiegelten und teilversiegelten Flächen und sie sind mit Gebäuden bebaut. Ein großer Teil des Bauhofes wird als Lagerfläche genutzt. An der nördlichen Grenze des Bauhofes verläuft eine Baumreihe aus Linden, die um die 10 Jahre alt sind. In den Randbereichen zu Straße gibt es gestaltete Abstandsflächen mit einem Baumbestand. An der südwestlichen Grenze befindet sich ein Feuerlöschteich.

Einen sehr hohen Biotopwert haben die Flächen des Schlossparkes. Die Baumreihe an der nördlichen Grenze des Bauhofes hat einen hohen Wert. Einen mittleren Biotopwert hat die Ruderalfläche mit dem lockeren Gehölzbestand. Die versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen, die Lagerflächen sowie die Gebäude haben eine geringe Bedeutung. Als potentielle natürliche Vegetation würde im Plangebiet ein 3.2.3 Grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald vorkommen.

Im Bereich des B-Plangebietes gibt es keine geschützten Biotope. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende und zum Teil hineinragende alte Parkanlage des Schlosses wurde als Eichen-Hainbuchenwald kartiert und ist als ein geschützter Biotop mit der Biotop-Nr.: 4848§028257 registriert. Im Südosten in ca. 210 m Entfernung befinden sich zwei Streuobstwiesen mit der gemeinsamen Biotop-Nr.: 4848§028429.

Alle diese Biotope sind nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt. Westlich des Geltungsbereiches grenzt an die Straße „Am Schlosspark“ das Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ mit der Schutzgebietsnummer d 67. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 417 - 485 m südlich des B-Plangebietes. Es handelt sich um zwei Teilflächen des FFH-Gebiets „Promnitz und Kleinkuppenlandschaft bei Bärnsdorf“ (EU-Nr.: 4848-302). Das nächste europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) liegt in ca. 153 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um das SPA-Gebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ (EU-Nr.: 4747-451).

Eine Beeinträchtigung der beiden Natura 2000- Schutzgebiete und der weiter entfernten geschützten Biotope durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des LSG „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ kann aufgrund des dazwischenliegenden Schlossparks ebenfalls ausgeschlossen werden. Die als Eichen-Hainbuchenwald ausgebildeten Flächen des Schlossparkes, die als Biotop geschützt sind, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die betroffenen Flächen des geplanten Gewerbegebietes im Nordwesten wurden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als breite private Grünfläche mit Pflanzbindungen zum Erhalt und Pflanzgeboten zur Neuanlage einer Hecke festgesetzt. Diese Grünfläche dient somit als Puffer für die geschützten Grünflächen des Schlossparkes. Andere Flächen des geschützten Biotopes liegen zwar im Bereich des Gewerbegebietes, sie verlaufen jedoch als schmaler 1,80- 3,0 m breiter Streifen außerhalb der Baugrenze, so dass eine direkte Überbauung mit Gebäuden ausgeschlossen werden kann.

### **Artenschutz**

Im B-Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten.

Dazu sind vor allem die Ruderalflächen im B-Plangebiet und die Flächen des Schlossparkes zu werten.

### **Landschaftsbild und Erholung**

Die Stadt Radeburg und deren Umgebung haben eine Bedeutung für den Tourismus und die Naherholung. Durch den Ort Berbisdorf führt die Strecke der Lößnitzgrundbahn, einer Kleinbahn, die zwischen Radebeul und Radeburg verkehrt und an Moritzburg mit seinem berühmten Jagdschloss vorbei führt. Im Ort Berbisdorf gibt es das denkmalgeschützte Wasserschloss Berbisdorf mit einem Rittergut, einer Schlosskapelle und einem Wirtschaftshof sowie dem angrenzenden Schloßpark. Der Ort Berbisdorf und die Umgebung sind durch ein umfangreiches Wander- und Radwegenetz erschlossen. Unmittelbar entlang der südlichen Grenze des B-Plangebietes verlaufen mit dem Zille-Radweg und dem Kleinkuppenweg zwei Radwanderwege. Weiter südlich und östlich verläuft ein ausgeschilderter regionaler Wanderweg und es führt ein Fernreitweg am B-Plangebiet vorbei.

Wanderer auf dem Nationalen Fernwanderweg Ostsee-Saaletalsperren werden aus Richtung Moritzburg oder aus Richtung Radeburg durch Berbisdorf geleitet.

Landschaftlich ist der Ort Berbisdorf durch Lage im Kleinkuppengebiet mit den Bächen, Seen und Teiche reizvoll gelegen. Auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung des eigentlichen Plangebietes trifft dies nur bedingt zu, da es durch den Bauhof und seine versiegelten Fläche überprägt ist. Im B-Plangebiet hat vor allem der angrenzende Schloßpark mit seinen großen alten Bäumen einen hohen Wert für das Landschaftsbild. Die landschaftsbildprägende Baumreihe aus den Linden innerhalb des Baufensters hat aufgrund der kleineren Bäume und des jungen Alters der Bäume einen mittleren Wert. Die Ruderalflächen haben einen nachrangigen Wert für das Landschaftsbild und die Erholungseignung. Die Flächen des Bauhofes entlang der Straße sind vorbelastet und haben einen geringen Wert.

### Grünordnerische Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes „Am Schloßpark Berbisdorf“ sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Durch die Bebauung und die Verkehrsflächen (Straßen/ Wege/ Stellflächen) kommt es im Plangebiet zu einem komplexen Eingriff, der nahezu alle Schutzgüter betrifft.

Aufgrund der Rudralflächen und dem Bauhof mit seinen versiegelten und teilversiegelten Verkehrsflächen werden vor allem geringe bis mittelwertige Strukturen überplant. Dabei gilt zu beachten, dass die Flächen vorbelastet sind, weil sie früher mit einer Stallanlage überbaut waren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des neuen B-Planes wird 0,8 betragen. Damit dürfen insgesamt 80% der gesamten Grundfläche gemäß §19 BauNVO überbaut werden. Am gravierendsten ist deshalb der Eingriff in das Boden- und Wasserpotential durch die Neuversiegelung. Diese Neuversiegelung hat unter Berücksichtigung der Versiegelung im Bestand mit 8.455 m<sup>2</sup> eine Flächengröße von ca. 8.839 m<sup>2</sup>. Dabei gilt zu beachten, dass im Bestand 5.024 m<sup>2</sup> der versiegelten Fläche aus teilversiegelten Bodenbelegen, wie z.B. Schotter bestehen. Laut Planung werden 585 m<sup>2</sup> Wegefläche aus einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen mit der geplanten Begrünung auf eine Minimierung des durch Aufstellung des B-Planes „Am Schloßpark Berbisdorf“ möglichen Eingriffes ab. Hochwertige Biotope in den Randbereichen sollen dauerhaft gesichert werden.

Der vorhandene Baumbestand in den Randbereichen entlang des Schlossparks soll zum großen Teil erhalten werden, weil diese Bäume einen hohen Wert für das Landschaftsbild und die Biotopfunktion haben. Die Bäume prägen das Ortsbild deutlich. Aufgrund der Festsetzung eines zusammenhängenden geschlossenen Baufensters in dem Gewerbegebiet, kann die Lindenbaumreihe mit einem mittleren Wert für das Landschaftsbild nicht erhalten werden.

Bedingt durch die Entstehung einer neuen Ortsrandsituation und der Nähe zum wertvollen und sensiblen Schlosspark ist die landschaftliche Einbindung des Plangebietes von großer Bedeutung.

Entlang der westlichen und der nördlichen Grenze sollen neue Hecken aus Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden. Im Nordosten wird eine größere private Grünfläche entstehen, auf der eine Streuobstwiese angelegt werden soll. Diese Streuobstwiese bildet als Grünfläche einen Puffer zum Schlosspark, trägt zu einer äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes bei und schafft neue Lebensräume mit einem hohen Biotopwert. Um die innere Durchgrünung des Gebietes zu sichern, sind zusätzliche Baumpflanzungen in Abhängigkeit vom Grad der Überbauung vorzunehmen, d.h. je intensiver die Bebauung erfolgt, desto mehr Bäume sind zu pflanzen (1 Baum je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche).

Diese Maßnahmen dienen, neben Gestaltungseffekten, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes.

#### Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu Grunde gelegt. Als Ausgangszustand werden eine Parkanlage, eine Baumreihe, eine Ruderalflur, sonstige Abstandsflächen, Verkehrsbegleitgrün, Lagerflächen, versiegelte und teilversiegelte Straßen, Wege und Platzflächen sowie Gebäude und ein Feuerlöschteich als naturferner Teich zu Grunde gelegt. Da die Parkanlage einen hohen Wert hat und wie ein Laubmischwald ausgebildet ist, wird sie statt mit 15 Punkten mit 27 Punkten bewertet. Die Berechnung für das geplante Gewerbegebiet erfolgte entsprechend der Vorgabe der Handlungsempfehlung pauschal mit dem Punktwert 1. Die Pflanzbindung PE1 zur Anlage einer Hecke und die Pflanzbindung PF1 wurden mit dem Planwert 22 berücksichtigt.

#### Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotyp (Vor Eingriff) / Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WE(Mind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE(Mind. A)
Private Grünflächen (PE1)								<b>Summe</b>	<b>25.683</b>	<b>25.711</b>	<b>28</b>	
11.03.510	Parkanlage (Ausbildung als Laubmischwald)	27	11.03.510	Parkanlage (Ausbildung als Laubmischwald)	27	0	949	25.623	25.623	0	B	0
07.03.100	Ruderalflur	15	02.02.100	Hecke	22	7	4	60	88	28	A	28
Private Grünflächen (PF1)								<b>Summe</b>	<b>33.885</b>	<b>49.698</b>	<b>15.813</b>	
07.03.100	Ruderalflur	15	10.03.000	Streuobstwiese	22	7	2.259	33.885	49.698	15.813	A	15.813
Private Grünflächen								<b>Summe</b>	<b>5.140</b>	<b>5.400</b>	<b>260</b>	
11.03.900	sonstige Abstandsfläche	10	11.03.900	sonstige Abstandsfläche	10	0	514	5.140	5.140	0	A	0
11.04.100	Weg, Platz versiegelt	0	11.03.900	sonstige Abstandsfläche	10	10	26	0	260	260	A	260
11.04.100	Weg versiegelt	0	11.04.100	Weg, versiegelt	0	0	161	0	0	0	A	0
Gewerbegebiet (GE)								<b>Summe</b>	<b>190.772</b>	<b>19.708</b>	<b>-171.064</b>	
11.03.510	Parkanlage (Ausbildung als Laubmischwald)	27	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-26	1.113	30.051	1.113	-28.938	A	-28.938
02.03.400	Baumreihe	23	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-22	253	5.819	253	-5.566	A	-5.566
07.03.100	Ruderalflur	15	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-14	9.304	139.560	9.304	-130.256	A	-130.256
11.03.900	sonstige Abstandsfläche	10	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-9	300	3.000	300	-2.700	A	-2.700
	Verkehrsbegleitgrün	3	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-2	278	834	278	-556	A	-556
11.05.100	Lagerflächen	2	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-1	1.122	2.244	1.122	-1.122	A	-1.122
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	-1	4.632	9.264	4.632	-4.632	A	-4.632
11.04.100	Straße, Weg, Platz versiegelt	0	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	1	1.299	0	1.299	1.299	A	1.299
	Gebäude	0	11.02.200	Gewerbegebiet (GE)	1	1	1.407	0	1.407	1.407	A	1.407
Straßenverkehrsflächen (Straße, Fussweg, versiegelt)								<b>Summe</b>	<b>1.066</b>	<b>0</b>	<b>-1.066</b>	
	Verkehrsbegleitgrün	3	11.04.100	Straße, Weg, versiegelt	0	-3	94	282	0	-282	A	-282
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.04.100	Straße, Weg, versiegelt	0	-2	392	784	0	-784	A	-784
11.04.100	Straße, Weg versiegelt	0	11.04.100	Straße, Weg, versiegelt	0	0	454	0	0	0	A	0
	Gebäude	0		Gebäude	0	0	3	0	0	0	A	0
Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fussweg, teilversiegelt)								<b>Summe</b>	<b>7.644</b>	<b>1.170</b>	<b>-6.474</b>	
11.03.510	Parkanlage (Ausbildung als Laubmischwald)	27	11.04.100	Weg, teilversiegelt	2	-25	7	189	14	-175	A	-175
07.03.100	Ruderalflur	15	11.04.100	Weg, teilversiegelt	2	-13	497	7.455	994	-6.461	A	-6.461
11.04.100	Weg versiegelt	0	11.04.100	Weg, teilversiegelt	2	2	81	0	162	162	A	162
Feuerlöschteich								<b>Summe</b>	<b>1.224</b>	<b>1.224</b>	<b>0</b>	
04.06.100	naturferner Teich	12	04.06.100	naturferner Teich	12	0	102	1.224	1.224	0	A	0

F (Gesamt)	Bestand	Planung	WE A (Gesamt)
25.251 m²	265.414 WE	102.911 WE	-162.503
Wert in Prozent	100%	39 %	

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

### **Gesamtbilanz-162.503 WE**

Um das verbleibende Defizit kompensieren zu können, sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes notwendig.

### **Externe Kompensationsmaßnahme**

Dem Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches wird eine externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die Suche nach externen Kompensationsmaßnahmen hat stattgefunden. Vor Ort bzw. in unmittelbarer Umgebung des Eingriffs stehen weder ausreichend bepflanzbare noch entsiegelbare Flächen zur Verfügung. Mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde deshalb die Durchführung einer schutzgutübergreifenden Maßnahme gemäß § 15 (2) Satz 4 BNatSchG abgestimmt. Danach stehen Entwicklungsmaßnahmen in Schutzgebieten (hier SPA-Gebiet und gleichzeitig LSG „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“) der Anerkennung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen. Mit der UNB wurde deshalb abgestimmt, die Wiederherstellung eines Amphibienlaichgewässers durch Entschlammung in der Gemarkung Bärwalde auf dem Flurstück 371 durchzuführen.

Der zu bewertende Umfang für diese Maßnahme orientiert sich an dem Aufwand, der für die Herstellung einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche von 9.559 m<sup>2</sup> (einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) erforderlich wäre. Diese Flächengröße ist nötig um das verbleibende Defizit von -162.503 WE zu kompensieren. Durch die Umwandlung einer Ackerfläche (5 WE) zu einer Streuobstwiese (22 WE) ergibt sich eine Aufwertung von 17 WE je m<sup>2</sup> und damit von insgesamt 162.503 WE.

Bei der Berechnung des Wertes für die erforderliche Streuobstwiesenherstellung wird von Kosten im Umfang von 1.000 € Netto für Baustelleneinrichtung, 3.224 € Netto für den Bau eines Wildschutzzaunes sowie von 351 € Netto für Bodenarbeiten, Rasenansaat, Pflanzmaterial und Handpflanzung ausgegangen. Für Pflege und Entwicklung wird von einem Wert von 0,76 € je m<sup>2</sup>/Jahr ausgegangen, so dass diese Kosten insgesamt 21.840 € betragen. Der „Wert“ für die Kompensation des restlichen Defizites kann deshalb mit 92.164,60 € Netto und 109.675,87 € Brutto angenommen werden.

Die Kompensationsmaßnahme „Wiederherstellung eines Amphibienlaichgewässers durch Entschlammung“ wird deshalb mit dem Betrag für die fiktiv erforderliche Streuobstanpflanzung von insgesamt 109.675,87 € Brutto gedeckelt.

Hieraus ergibt sich in Abstimmung mit der UNB folgende Maßnahme:

Maßnahme E 1: Wiederherstellung eines Amphibienlaichgewässers in der Gemarkung Bärwalde, Flurstück 371. Die Wiederherstellung des Gewässers wird fachlich durch die UNB (Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt) begleitet. Die Kosten für diese Maßnahme werden im Rahmen des hier vorliegenden Bauvorhabens mit 109.675,87 € gedeckelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die hierfür durchzuführenden Tätigkeiten mit der UNB abgestimmt.

Die Maßnahme ist geeignet, die durch den Verlust von Grünflächen bzw. der Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes schutzgutübergreifend vollständig zu kompensieren.

Damit ergibt sich für das B-Plangebiet nach Anrechnung der verschiedenen Kompensationsmaßnahmen folgende Bilanz:

<b>Bilanz (B- Plangebiet)</b>	<b>-162.503 WE</b>
Kompensationsmaßnahme E1	162.503 WE
	<b>0 WE</b>
	<b>0 WE</b>

In Summe ergeben die Bilanz der Planung im Geltungsbereich des B-Planes (-162.503 WE) und die bilanzierten Kompensationsmaßnahmen (162.503 WE) einen Planungswert von insgesamt 0 WE. Das heißt, dass 100% vom bilanzierten Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich (265.414 WE) durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich in Verbindung mit den externen Kompensationsmaßnahmen erreicht werden kann und kein Defizit verbleibt.

Plangebiet Ist-Zustand in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und ohne Kompensationsmaßnahmen in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und mit Kompensationsmaßnahmen in WE und %
265.414 WE (100%)	102.911 WE (39%)	0 WE (100%)

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe können vollständig ausgeglichen werden.