

Stadt Heidenau



**BEBAUUNGSPLAN G 22/1
„RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE“**

SATZUNGSFASSUNG

Grünordnungsplan

**Stand: 19.03.2019
mit redaktionellen Änderungen vom 20.01.2020**

Planungsträger: **Stadt Heidenau**
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Bearbeitung GOP: **Schulz UmweltPlanung**
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel. 03501 46005-0



Pirna, 19.03.2019 / 20.01.2020

.....
i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	4
1.1.	Beschreibung der Planungsziele	4
1.2.	Naturschutzrechtliche Grundlagen	4
1.3.	Planungsvorgaben	5
1.3.1	Landesentwicklungsplan	5
1.3.2	Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge	5
1.3.3	Flächennutzungsplan	6
2.	Grünordnerische Bestandsbewertung	6
2.1.	Lage des Plangebietes	6
2.2.	Biotop, Pflanzen und Tiere	6
2.2.1	Bewertungsverfahren	6
2.2.2	Beschreibung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen	6
2.2.3	Bewertung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen	21
2.2.4	Tiere	21
2.3.	Geologie / Böden	22
2.4.	Wasserhaushalt	22
2.5.	Klima / Luft	22
2.6.	Landschafts- und Siedlungsbild	22
2.7.	Schutzgebiete	23

3.	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft/Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	23
3.1.	Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz	23
3.2.	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung.....	23
3.3.	Quantitative Eingriffsbewertung	24
4.	Grünordnerische Maßnahmen	31
4.1.	Grünordnerische Festsetzungen	31
4.1.1	Private Grünflächen.....	31
4.1.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	31
4.1.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
4.1.4	Artenschutzmaßnahmen	34
4.2.	Grünordnerische Hinweise	35
5.	Kostenschätzung	36
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis	37

Anlagen:

Anlage 1 Baumliste

Karte 1 Grünordnerische Bestandsbewertung

Karte 2 Grünordnerische Maßnahmen

1 Einführung

1.1 Beschreibung der Planungsziele

Die Stadt Heidenau plant über den Bebauungsplan G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs sowie den Bau einer Kindertagesstätte. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 53.600m², wovon der südöstliche, mit Garagen bebaute Teil des geplanten Wohngebietes nach der Klarstellungssatzung der Stadt Heidenau im bauplanungsrechtlichen Innenbereich liegt, der nordwestliche Teil dagegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. (siehe Kennzeichnung in den Karten 1 und 2 des Grünordnungsplanes)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gommern: Nr. 159a, 161/1, 162/2, 162/3, 162/5, 162/6, 162/7 und 166a im nördlichen Teil (geplantes Wohngebiet) und Nr. 153c, 154a, 154/6, 154/10, 154/12, 184/2 und 185/3 im südlichen Teil (geplante Kita, Bauhof und Weststraße).

Die Planung sieht im nördlichen Teil die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) vor, wobei für die geplante Bauzeile an der Rudolf-Breitscheid-Straße 3 Geschosse zugelassen werden, abseits davon am Übergang zur Landschaft 1-2 Geschosse. Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-4) beträgt durchweg 0,4. Einschließlich von zulässigen Nebenanlagen sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, dass bis zu 60% der Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Im WA1 direkt an der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die Errichtung einer Tiefgarage zugelassen.

1.2 Naturschutzrechtliche Grundlagen

Mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welches am 01.03.2010 in Kraft getreten ist, sind maßgebliche naturschutzrechtliche Bestimmungen neu gefasst worden. Die rechtliche Grundlage für Grünordnungspläne ist nun im § 11 Abs. 1 BNatSchG wie folgt geregelt: *„Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist (...).“* 0

Der § 9 Abs. 3 BNatSchG legt folgende Inhalte für den Grünordnungsplan fest: *„Die Pläne sollen Angaben enthalten über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz na-*

tur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind, zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“, zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima, zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“ 0

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB /2/ zu erfolgen.

Die naturschutzrechtlichen Regelungen zur Eingriffsbewertung und die Pflicht zum Eingriffsausgleich gelten nach § 18 Abs. 2 BNatSchG nicht für Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, also wird die Eingriffsregelung hier nur für die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teile des Plangebietes angewendet.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) /3/ stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der LEP 2013 trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 des LEP (Raumstruktur) liegt Heidenau im Verdichtungsraum um Dresden an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Pirna und weiterführend nach Usti / Prag.
- Die Karte 4 des LEP (Verkehrsinfrastruktur) zeigt die Lage des Plangebietes nahe einer bestehenden Bundesstraße (jetzt herabgestuft zur Staatsstraße S 172) sowie im Korridor einer überregionalen Bahninfrastruktur

1.3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge

Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge /4/ sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Ende 2017 soll die öffentliche Beteiligung zum Entwurf erfolgen. Nach Karte 2 des Regionalplans (Raumnutzung) liegt das Plangebiet außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Nach Karte C des Anhangs des Regionalplans (Schutzgebiete nach Naturschutzrecht) sind im Plangebiet und daran angrenzend keine Schutzgebiete vorhanden.

Karte 17 des Regionalplans weist im Elbtal einen sichtexponierten Bereich aus.

Der Regionale Planungsverband teilt mit, dass sich das Plangebiet nach dem aktuellen Regionalplan im Randbereich eines festgelegten Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz befindet.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Aktuell gibt es für die Stadt Heidenau keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Am 22.06.2017 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieser befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

2 Grünordnerische Bestandsbewertung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Grenze des Naturraumes „Dresdner Elbtalweitung“ und ist nahezu eben. Im Norden grenzen die Rudolf-Breitscheid-Straße und gewerblich genutzte Flächen an, im Süden die S 172, südöstlich und nordwestlich gärtnerisch und wohnbaulich genutzte Flächen sowie nahe der S 172 eine Kletterhalle. Im südlichen Plangebietsteil grenzen östlich der geplanten Gemeinbedarfsflächen landwirtschaftliche Flächen an.

2.2. Biotop, Pflanzen und Tiere

2.2.1 Bewertungsverfahren

Die Ergebnisse der im Sommer 2017 und Herbst 2018 durchgeführten Geländebegehungen zur Biotoptypenerfassung werden in der Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“ dokumentiert (vgl. Karte 1). Bei der Untersuchung wurde die CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen /5/ verwendet. Für jeden Biotoptyp wurde anschließend ein Biotopwert vergeben, welcher der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2009“ /6/ entnommen wurde. Dieser unterteilt sich in Wertstufen zwischen 0 und 30 und kann durch Zu- bzw. Abschläge zur Kennzeichnung besonderer Ausprägungen modifiziert werden.

2.2.2 Beschreibung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen

Folgende Biotop- und Nutzungstypen im Sinne der Systematik der CIR-Biotoptypen- und Landnutzungskartierung /5/ bzw. nach „Handlungsempfehlung...“ /6/ konnten im Plangebiet festgestellt werden und sind in der Karte 1 dargestellt:

Biotop- und Nutzungstypen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen an der Rudolf-Breitschiedstraße im nördlichen Plangebietsteil:

02.01.300 Gebüsch ruderaler Standorte



Abb. 1: Gehölzsukzession auf der Ruderalfläche

Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes hat sich auf Teilflächen eine Gehölzvegetation aus gebietsheimischen Pionierbaumarten mit vorwiegend Hänge-Birke und mit Brombeere in der Bodenschicht ausgebildet.

02.02.100 Hecke, durchwachsen

Der südliche Randbereich an der Planungsraumgrenze zum angrenzenden Weideland ist auf der östlichen Seite (Garagenkomplex) abschnittsweise und relativ dicht mit heimischen Sträuchern und Baumanflug bestanden. Die Zwischenräume und der westliche Abschnitt weisen eine kurze Böschung auf, die aufgrund des etwas tiefer liegenden Garagengeländes in nördlicher Richtung exponiert ist.



Abb. 2: Hecke auf Südseite der Garagenanlage

02.02.430 Einzelbäume

Auf der Abstandsfläche der Gasleitungstrasse, dem ehemaligen Kindergartenengelände und der Sukzessionsfläche auf der Westseite sind Baumgruppen der Arten Silberweide, Stiel-Eiche, Hybrid-Pappel, Feld-Ahorn und Hänge-Birke neben Koniferen und weiteren Ziergehölzen vorhanden. Insgesamt 129 Einzelgehölze wurden erfasst (vergleiche Baumliste in Anlage 1). Vom Baumbestand im Untersuchungsraum sind 18 Starkbäume nach der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Heidenau geschützt.



Abb. 3: Baumbestand

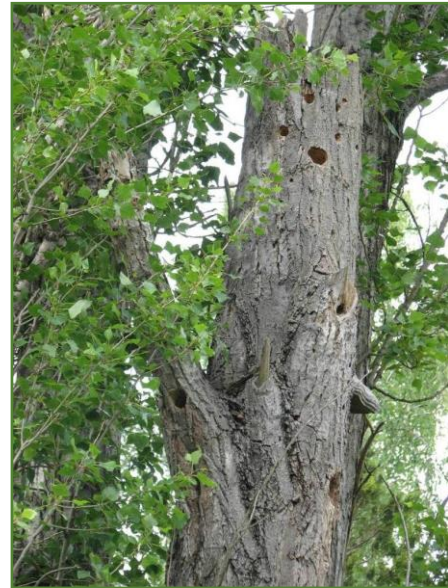


Abb. 4: Höhlenbaum (Torso)



Abb. 5: Trauerweide

07.01.200 Ruderalflur frischer Standorte

Den westlichen Abschluss des Geländes bildet eine Ruderalflur mit ruderalem Grasland (mit Goldrute), das bereits von zahlreichen jungen Birken und Brombeeren einer aufkommenden Sukzessionsgesellschaft durchsetzt ist. Dieser Bereich wurde angeblich aufgrund einer vorübergehenden Stellplatznutzung aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.



Abb. 6: Ruderalflur

11.02.450 Versorgungsanlage / Gasleitungstrasse und Fernwärmeleitung

Gasleitungstrasse

Die Abstandsfläche der Gasleitungstrasse, welche die Garagenstandorte diagonal teilt, weist eine kleinere Gasdruckregelstation auf und ist als Schutzstreifen für die dort vorhandene Gasleitungstrasse ausgewiesen.



Abb. 7: Abstandsfläche und Druckregelstation an Gasleitungstrasse

Diese Abstandsfläche ist bis auf eine mittige Durchfahrt von einem lockeren Baumbestand aus Weiden und Stiel-Eiche sowie Sträuchern jüngerer heimischer Laubgehölze bestanden. Der vorhandene Baumbestand weist Stammstärken bis max. DU = 45 cm auf.

Fernwärmeleitung

Das ruderale Gartenland des ehemaligen Kindergartengeländes wird auf der südwestlichen Längsseite von einer Fernwärmeleitung flankiert. Diese biegt um die Südwestecke und setzt sich nach 25 m ihres Verlaufes auf der Südseite in südlicher Richtung in der Wiesenflur fort.



Abb. 8: Fernwärmeleitung

11.03.730 Aufgelassene Gartenanlage mit Gebäuderuine

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches befand sich die ehemalige Kindertagesstätte. Das Hauptgebäude wurde bereits bis auf das Kellergeschoss abgerissen.



Abb. 9: Kellergeschoss des ehem. Kindergartens

Als ehemaliges Nebengebäude befindet sich unmittelbar neben dem ehemaligen Kindergarten eine offenstehende Doppelgarage mit abgelagertem Hausrat, die vom Hausrotschwanz als Nistplatz genutzt wird.



Abb. 10: Doppelgarage am ehem. Kindergarten

Das Gartengelände um die genannten Gebäude lässt Reste einer ursprünglich parkartigen Gestaltung mit zahlreichen Koniferen (Fichte, Douglasie und Scheinzypresse) sowie weiteren Ziergehölzen erkennen.



Abb. 11: Mischbestand der parkartigen Freifläche

Neben einer auf den ehemaligen Freiflächen intensiven Gehölzsukzession ist auch ein älterer Baumbestand vorhanden (s. Abschnitt 2.2.400 - Baumgruppen).



Abb. 12: Gehölzsukzession in der aufgelassenen Gartenanlage

11.04.300 Garagenhof

Der Garagenhof besteht aus sieben Doppelgaragenkomplexen und einer Reihengarage, die nur noch teilweise als Garagen bzw. als Lagerräume genutzt werden.



Die Abstandsflächen im Randbereich und zwischen den Garagen weisen den Grasbestand eines artenarmen Intensivrasens auf.

Der Garagenhof befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und wird daher nicht bilanziert.

Abb. 13: Garagenkomplex



Abb. 14: Garagenreihe

11.05.200 Lagerflächen mit Ruderalvegetation

Der Lagerplatz ist nur teilweise mit Schotterrassen befestigt und wird als Zwischenlager für verschiedene Baumaterialien genutzt. Im südlichen Randbereich ist eine beginnende Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs (*Reynoutria japonica*) festzustellen.



Da sich das Gelände an der Untersuchungsraumgrenze als niedrige Verwallung zum südlich angrenzenden Weideland hin mit einer kurzen Böschung absenkt befindet sich dort ein schmaler, südlich exponierter Magerrasenstreifen.

Abb. 15: Lagerplatz



Abb. 16: Böschung südlich an Lagerplatz

Biotop- und Nutzungstypen im Bereich der geplanten Kindertagesstätte und des Bauhofs **im südlichen Plangebietsteil:**

02.02.200 Gehölzfläche



Abb. 17: Gehölzfläche östlich des Bauhofes

Hinter dem Bauhof befindet sich entlang der Fernwärmeleitung eine dichte Gehölzfläche aus autochthonen Gehölzarten mit u.a. Spitzahorn, die vermutlich im Zuge der natürlichen Sukzession entstanden ist.

02.02.430 Einzelbäume



Abb. 18: Pappelreihe entlang der Weststraße

Zwischen dem ehemaligen Sportplatz und der Weststraße wurden parallel zu dieser eine Reihe Hybridpappeln angepflanzt, die momentan die vom Bauhof genutzte Lagerfläche nach Westen hin begrenzen.



Abb. 19: Pappeln an der Weststraße im nördlichen Plangebiet



Abb. 20: Weitere Einzelbäume (Hainbuche und Walnuß) am Rande der geplanten Kita, zu erhalten



Abb. 21: Reihe junger Fichten am östlichen Rand des ehem. Sportplatzes

06.03.000 **Rasenflächen auf ehem. Sportplatz,
teilweise Nutzung als Lagerplatz des
Bauhofs**



Abb. 22: Ehem. Sportplatz, jetzt tw. Lagerplatz Bauhof, westlicher Teil



Abb. 23: Ehem. Sportplatz, jetzt tw. Lagerplatz Bauhof, östlicher Teil



Abb. 24: Lagerflächen des Bauhofs I



Abb. 25: Lagerflächen des Bauhofs II

11.02.450 z3 Versorgungsanlage/Fernwärmeleitung



Abb. 26: Fernwärmeleitung auf dem Grundstück 184/2 östlich der geplanten Kita

11.04.120 Straße, versiegelt



Abb. 27: Weststraße im Bereich der Zufahrt zum Bauhof

11.04.400g5 Vollversiegelte Flächen



Abb. 28: Bauhofgebäude mit Pkw-Stellplätzen



Abb. 29: Versiegelte Wirtschaftsflächen des Bauhofs

2.2.3 Bewertung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen

Die zuvor beschriebenen und in der Karte 1 dargestellten Biotop- und Nutzungstypen werden in der folgenden Tabelle entsprechend dem Istzustand mit den Punktwerten nach Anlage 10 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“¹ verknüpft.

Die Vergabe von Biotopwerten ist erforderlich, um die Wertigkeit des Plangebietes vor und nach der geplanten Maßnahme unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können.

Tab. 1: Biotopwert der erfassten Biotoptypen im Istzustand (vgl. Karte 1 GOP)

Biotop-Code	Biotopbezeichnung	Biotopwert
02.01.300	Gehölzsukzession ruderaler Standorte	23
02.02.000	Hecke	21
02.02.200	Gehölzfläche	23
02.02.430	Einzelbäume	23
06.03.300	Rasenflächen ehem. Sportplatz, tw. Nutzung als Lagerplatz Bauhof	6
07.01.200	Ruderalflur frischer Standorte	15
11.02.450	Versorgungsanlage / Gasleitungstrasse und Fernwärmeleitung	3
11.02.450z3	Versorgungsanlage ... mit Ruderal- und Sukzessionsflächen	15
11.03.730	Aufgelassene Gartenanlage mit Gebäuderuine	11
11.03.900	Gebäudenahe Grünflächen	10
11.04.120	Straße, versiegelt	0
11.04.300	Garagenanlage	3
11.04.400g1	Teilversiegelte Flächen	2
11.04.400g5	Vollversiegelte Flächen	0
11.05.200	Lagerflächen mit Ruderalvegetation	3
11.05.300	Gebäude Bauhof	0

2.2.4 Tiere

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in der beiliegenden Unterlage zusammengestellt sind. Deshalb erfolgt an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Gewässerorientierte geschützte Säugetierarten wie Biber und Fischotter kommen im Plangebiet aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen nicht vor. Winterquartiere heimischer Fledermausarten konnten im Keller der ehemaligen Kita nicht festgestellt werden. Die Zwergfledermaus und ein Langohr konnten im Plangebiet registriert werden, die Fledermäuse nutzen diesen aber offenbar nur als Teil ihres Jagdreviers. Sommerquartiere konnten nicht festgestellt werden.

¹ Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 5/2009

Es konnten insgesamt 9 heimische Brutvogelarten im Plangebiet ermittelt werden, weitere 15 Vogelarten treten als Nahrungsgäste auf oder sind Durchzügler. Es dominieren die kulturfolgenden Arten der Siedlungsbiotope.

Im Plangebiet konnten keine Amphibienpopulationen festgestellt werden. Laichgewässer fehlen. Ein Migrationskorridor für Amphibien ist nicht betroffen. Eine Suche nach der Wechselkröte blieb ohne Ergebnis.

Es konnten auch keine Zauneidechsen im Plangebiet festgestellt werden.

2.3 Geologie / Böden

Im Bereich des Elbtales finden sich pleistozäne Ablagerungen in der Schichtenfolge Tallehm – Talsand – Talkies. Im Liegenden steht als Festgestein Pläner, ein Mergelgestein aus der Kreidezeit. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch aufgrund der Nutzungsintensität durch anthropogene Auffüllungen geprägt, hier finden sich also keine natürlichen Böden mehr. Insbesondere die südöstlichen Flächen des Plangebietes, die sich innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches befinden, sind weitgehend baulich überprägt und mehr oder weniger befestigt.

Nach Aussage des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge vom 04.07.2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes sind die überplanten Flurstücke nicht mehr im Sächsischen Altlastenkataster SALKA erfasst. Der Betriebsstandort Elbtalwerk befand sich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Südlich befanden sich nach aktuellem Kenntnisstand lediglich die Betriebskindertagesstätte und Garagen. Aus dieser Nutzung lässt sich kein Umgang mit Schadstoffen und somit kein Altlastenverdacht ableiten.

Das Bodenschutzrecht kennt jedoch auch schädliche Bodenveränderungen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse zu Bodenbelastungen (Umwelttechnische Untersuchung von INTERGEO 2015) kann diesbezüglich Handlungsbedarf bestehen, um eine sensible Nutzung ohne Gefährdungen zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall wird von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 3 BBodSchG auf den Flurstücken 159a, 161/1, 162/2 und 162/3 ausgegangen. Für einige Schadstoffe lagen die ermittelten Werte hier über den Prüfwerten für Kinderspielflächen und für Wohngebiete. Dies bedeutet, dass das Risiko einer Gefährdung für die sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind entsprechende planerische Festsetzungen erforderlich. (s. unten)

2.4 Wasserhaushalt

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die oberflächlich anstehenden Lehme weisen einen sehr hohen Feinkornanteil auf und besitzen daher geringe Wasserdurchlässigkeiten. Nach starken Niederschlägen und in der Tauperiode kann sich temporär Schichtenwasser ausbilden. Der oberste Grundwasserleiter wird von den Talsanden und Talkiesen gebildet (Lockergesteins-Grundwasserleiter). Der Grundwasserspiegel korreliert zeitversetzt mit dem Wasserstand der Elbe. Der mittlere Grundwasserstand beträgt zwischen 4-10m unter GOK. In Hochwassersituationen sind etwas höhere Grundwasserstände bis 3m unter Gelände zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten gerichtet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb gesetzlicher Überschwemmungsgebiete.

2.5 Klima / Luft

Der Standort weist keine besonderen wertbestimmenden Merkmale im Hinblick auf lokalklimatische Ausgleichsfunktionen auf. (keine Kaltluftabflussbahnen, Frischluftentstehungsgebiete)

Über die lufthygienischen Bedingungen liegen derzeit keine Angaben vor. Besondere Belastungen hinsichtlich Luftimmissionen sind jedoch nicht zu erwarten.

2.6 Landschafts- und Siedlungsbild

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage am nordwestlichen Rand des bebauten Stadtgebietes von Heidenau am Übergang zur offenen Feldflur. Positiv auf das Landschaftsbild wirken einzelne gliedernde Gehölzbestände, Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen. Diese sind in der Karte 1 des Grünordnungsplanes dargestellt und in der beiliegenden Baumliste verzeichnet (Anlage 1). Eher negativ auf das Landschaftsbild wirken die baulich überprägten Teile des Plangebietes.

2.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich ausgewiesener Schutzgebiete und –objekte. Ebenso sind Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete nicht zu erwarten. Einzelne Bäume, die den Kriterien der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau entsprechen, sind geschützt (s. Anlage 1).

3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft / Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung

3.1 Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

3.2 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Der südöstliche Teil des geplanten Wohngebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße (s. Kennzeichnung in Karte 1) liegt innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs und unterliegt damit nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dagegen sind die im nordwestlichen Teil des geplanten Wohngebietes und die im Bereich der geplanten Kita zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten. (bauplanungsrechtlicher Außenbereich)

Eingriffswirkungen können insbesondere auftreten durch:

- Überbauung und Überprägung bisher unversiegelter Freiflächen
- Beseitigung/Beeinträchtigung von Biotopen
- Beseitigung von Bäumen
- Erhöhung der Nutzungsintensität
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die im Bereich des geplanten Wohngebietes vorhandenen Altgebäude und Gebäudereste sollen komplett zurückgebaut werden, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dieser Rückbau wirkt entlastend für den Naturhaushalt und kann daher als Teilausgleich gewertet werden.

Dagegen sind die geplante Überbauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Außenbereich) sowie der Bau der Kita als Eingriff zu werten. Auf den Wohngebietsflächen beträgt die maximal zulässige Überbauung einschließlich der Nebenanlagen 60%. Im Bereich der Kita wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, sodass einschließlich der zugelassenen Nebenanlagen von bis zu 60% Überbauung ausgegangen werden muss. Für den Bauhof wird eine Grundflächenzahl von 0,8 zugrunde gelegt.

Die im geplanten Wohngebiet vorhandenen Bäume und Sträucher werden mit Ausnahme eines geschützten Baumes, der sich im Bereich der geplanten Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) befindet, vollständig beseitigt. Dies wird als Eingriff berücksichtigt und muss nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau kompensiert werden. Darunter fallen auch die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich betroffenen geschützten Bäume.

Im Plangebietsteil der Kita entfallen die vorhandene Pappelreihe entlang der Weststraße und eine Reihe junger Fichten an der Fernwärmeleitung. Wertvolle Altgehölze werden hier dagegen erhalten.

3.3 Quantitative Eingriffsbewertung

Die nachfolgende quantitative Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planzustand nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ /6/ stellt für den Zustand vor und nach dem Eingriff laut Bebauungsplan Punktbewertungen auf, die anschließend miteinander verglichen werden. Die Bilanzierung erfolgt für das geplante Wohngebiet jedoch nur für die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teile des Plangebietes (nordwestlicher Plangebietsteil).

Da das Plangebiet nach dem Vorentwurf in südliche Richtung erweitert wurde (Kita, Bauhof), erfolgt für diese hinzugekommenen Flächen eine separate Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Zusätzlich zu den Biotopwerten werden gemäß der „Handlungsempfehlung...“ Funktionsminderungen bezüglich der „Retentionsfunktion“ und der „Spezifischen Lebensraumfunktion“ angerechnet. Die „Retentionsfunktion“ wird durch zusätzlich versiegelte Flächen beeinträchtigt, die „Spezifische Lebensraumfunktion“ durch die Überbauung von bisher nicht versiegelten Biotopflächen. Da eine hohe Bedeutung dieser Schutzgutfunktionen vorliegt sowie ein Funktionsverlust auf den überbauten Flächen anzunehmen ist, wird gemäß der Arbeitshilfe A13 zur „Handlungsempfehlung“ für die beeinträchtigten Funktionen jeweils ein Funktionsminderungsfaktor von 1,5 angesetzt (s. nachfolgende Tabellen 3 und 5). Dies führt zu einem höheren Kompensationsbedarf.

Tab. 2: Flächenbilanz und Bewertung Ist-Zustand für das geplante Wohngebiet (nur im Außenbereich gelegene nordwestliche Teilfläche, vgl. Karte 1)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Gebüsch ruderaler Standorte	2.020 m ²	02.01.300	23	46.460
Hecke	180 m ²	02.02.000	21	3.780
Ruderalflur frischer Standorte	1.940 m ²	07.01.200	15	29.100
Aufgelassene Gartenanlage	5.330 m ²	11.03.730	11	58.630
Lagerfläche mit Ruderalvegetation	2.850 m ²	11.05.200	3	8.550
Gebäuderuine	340 m ²	11.03.800	3	1.020
Summe (Fläche Teilgebiet Außenbereich):	12.660 m ²			147.540

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der Biotopwert im **Ist-Zustand** (nur Außenbereichsflächen) beträgt für die Flächen des geplanten Wohngebietes **147.540 Wertpunkte**.

Tab. 3: Flächenbilanz und Bewertung Plan-Zustand für das geplante Wohngebiet (nur im Außenbereich gelegene nordwestliche Teilfläche, vgl. Karte 2)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert* / Funktionsminderungsfaktor	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1-4; max. 60%); nur bauplanungsrechtlicher Außenbereich	6.396 m ²	11.02.300	0	0
Funktionsminderung Retentionsfunktion (Einstufung nach A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung und Funktionsverlust)	6.396 m ²		1,5	- 9.594
Funktionsminderung Spezifische Lebensraumfunktion (Einstufung nach A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung und Funktionsverlust)	6.396 m ²		1,5	- 9.594
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (mind. 40%); nur bauplanungsrechtlicher Außenbereich	4.264 m ²	11.03.000	5	21.320
Verkehrsflächen; nur bauplanungsrechtlicher Außenbereich	2.320 m ²	11.04.000	0	0
Funktionsminderung Retentionsfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust)	2.320 m ²		1,5	- 3.480
Funktionsminderung Spez. Lebensraumfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust)	2.320 m ²		1,5	- 3.480
Private Grünfläche (Spielplatz), mit Baumbestand	520 m ²	11.03.000	10	5.200
Summe (Fläche Teilgebiet Außenbereich):	12.660 m ²			372

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“; Funktionsverluste mindern den Wert (-)

- Der Biotopwert im Plan-Zustand des geplanten Wohngebietes (nur Außenbereichsflächen) beträgt abzüglich der Funktionsverluste 372 Wertpunkte. Dazu werden die rückbaubaren Flächen gerechnet: Garagen 2.160m² x 3 Punkte/m² durchschnittliche Aufwertung = 6.480 Wertpunkte. **Somit beträgt der Biotopwert im Plan-Zustand insgesamt 372 + 6.480 = 6.852 Wertpunkte.** Die Punktedifferenz zwischen dem Biotopwert im Ist-Zustand (147.540 Wertpunkte) und dem Biotopwert im Plan-Zustand (6.852 Wertpunkte) ist auszugleichen. **Das rechnerische Kompensationsdefizit für das geplante Wohngebiet beträgt demnach 147.540 (s. Tab. 2) – 6.852 = 140.688 Wertpunkte.** Dazu wird zwischen dem Vorhabenträger und dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen vor dem Satzungsbeschluss ein Vertrag zur Anrechnung der Ökopunkte geschlossen.

Zusätzliche Bilanzierung von zu fällenden geschützten Bäumen nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau im geplanten Wohngebiet:

Zusätzlich sind für die beseitigten, geschützten Gehölze Ersatzpflanzungen nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau durchzuführen. Die 17 zu beseitigenden, geschützten Einzelbäume sind in der Anlage 1 (Baumliste) gekennzeichnet. Ein nach der Gehölzschutzsatzung geschützter Baum kann im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.

Nach § 19 Absatz 3 der Gehölzschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen derart vorzusehen, dass bei betroffenen Bäumen bis 120cm Stammumfang je ein Baum als Hochstamm mit 16-18cm Stammumfang neu zu pflanzen ist, bei Bäumen mit mehr als 120cm Stammumfang sind je zwei Hochstämme mit 16-18cm Stammumfang als Ersatz vorzusehen.

Deshalb bestehen wegen der Beseitigung der geschützten 18 Bäume folgende Ersatzpflichten:

- 10 Bäume mit bis zu 120cm Stammumfang; Ersatzpflanzung von 11 Bäumen
- 7 Bäume mit mehr als 120cm Stammumfang; Ersatzpflanzung von 14 Bäumen (2 je beseitigtem Baum)

Damit sind nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau insgesamt 25 Bäume als Hochstämme mit 16-18cm Stammumfang als Ersatzpflanzung neu zu pflanzen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind im Plangebiet folgende Baumpflanzungen vorgesehen (s. Kap. 4):

- Baumpflanzungen auf Grundstücksflächen der Wohngebiete: Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm mit 14-16cm Stammumfang zu pflanzen. Das ergibt bei ca. 18.000m² Wohngebietsflächen im Plangebiet insgesamt 36 Baumpflanzungen.
- Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im geplanten Wohngebiet sind nach den grünordnerischen Festsetzungen weitere 14 Bäume als Hochstämme mit 18-20cm Stammumfang zu pflanzen.

Somit sind insgesamt im geplanten Wohngebiet 50 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Damit kann der Ersatzpflanzungspflicht nach der Gehölzschutzsatzung auf den Plangebietsflächen vollumfänglich nachgekommen werden.

Tab. 4: Flächenbilanz und Bewertung Ist-Zustand für die geplanten Gemeinbedarfsflächen (Kita und Bauhof)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Gehölzfläche	980 m ²	02.02.200	23	22.540
Hecke	70 m ²	02.02.000	21	1.470
Rasenflächen auf ehem. Sportplatz, teilweise Nutzung als Lagerplatz des Bauhofes	14.870 m ²	06.03.000	6	89.220
Versorgungsanlage / Fernwärmeleitung, mit Ruderal- und Sukzessionsflächen	1.320 m ²	11.02.450 z3	15	19.800
Aufgelassene Gartenanlage	760 m ²	11.03.730	11	8.360
Gebäudenahe Grünflächen	1.290 m ²	11.03.900	10	12.900
Straße, versiegelt	2.720 m ²	11.04.120	0	0
Teilversiegelte Flächen	3.210 m ²	11.04.400 g1	2	6.420
Vollversiegelte Flächen	4.130 m ²	11.04.400 g5	0	0
Lagerfläche mit Ruderalvegetation	980 m ²	11.05.200	3	2.940
Gebäude Bauhof	1.670 m ²	11.05.300	0	0
Summe:	32.000 m ²			190.450

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der Biotopwert im **Ist-Zustand** der geplanten Gemeinbedarfsflächen (Kita und Bauhof) beträgt **190.450 Wertpunkte**.

Tab. 5: Flächenbilanz und Bewertung Plan-Zustand für die geplanten Gemeinbedarfsflächen (Kita und Bauhof)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert* / Funktionsminderungsfaktor	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen auf Gemeinbedarfsfläche Kita; es wird von max. 60% Überbauung ausgegangen (GRZ 0,4 + Nebenanlagen); 60% v. 7.500 m ²	4.500 m ²	11.01.000	0	0
Funktionsminderung Retentionsfunktion (Einstufung nach A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung und Funktionsverlust)	4.500 m ²		1,5	- 6.750
Funktionsminderung Spezifische Lebensraumfunktion (Einstufung nach A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung und Funktionsverlust)	4.500 m ²		1,5	- 6.750
Nicht überbaubare, zu begrünende u. teilweise zu bepflanzende Grundstücksflächen auf Gemeinbedarfsfläche Kita; 40% v. 7.500 m ²	3.000 m ²	11.03.000	5	15.000
Überbaubare Grundstücksflächen auf der Gemeinbedarfsfläche Bauhof; es wird von max. 80% Überbauung ausgegangen (GRZ 0,8); 80% v. 10.000 m ²	8.000 m ²	11.02.200	0	0
Funktionsminderung Retentionsfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust); angerechnet werden hier nur die zusätzlich versiegelbaren Flächen des Bauhofes: 8.000m ² - 4.130m ² bereits versiegelte Flächen - 1.670m ² Gebäudeflächen Bauhof = 2.200m ²	2.200 m ²		1,5	- 3.300
Funktionsminderung Spez. Lebensraumfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust); angerechnet werden hier nur die zusätzlich versiegelbaren Flächen des Bauhofes: 8.000m ² - 4.130m ² bereits versiegelte Flächen - 1.670m ² Gebäudeflächen Bauhof = 2.200m ²	2.200 m ²		1,5	- 3.300
Nicht überbaubare, zu begrünende u. teilweise zu bepflanzende Grundstücksflächen auf der Gemeinbedarfsfläche; 20% v. 10.000 m ²	2.000 m ²	11.03.000	5	10.000
Öffentliche Verkehrsflächen	4.900 m ²	11.04.120	0	0
Funktionsminderung Retentionsfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust); angerechnet werden hier nur die zusätzlichen Verkehrsflächen: 4.900m ² - 2.720m ² bereits versiegelte Verkehrsflächen = 2.180m ²	2.180 m ²		1,5	- 3.270
Funktionsminderung Spez. Lebensraumfunktion (Einstufung n. A13 Handlungsempfehlung mit hoher Bedeutung u. Funktionsverlust); angerechnet werden hier nur die zusätzlichen Verkehrsflächen: 4.900m ² - 2.720m ² bereits versiegelte Verkehrsflächen = 2.180m ²	2.180m ²		1,5	- 3.270
Private Grünfläche: Erhalt der Gehölzfläche	980 m ²	02.02.200	23	22.540
Private Grünfläche: Ausgleichsmaßnahme Wildobstwiese	7.320 m ²	10.03.000	22	161.040
Private Grünfläche: Gartenflächen	1.300 m ²	11.03.700	10	13.000
Summe:	32.000 m²			194.940

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“; Funktionsverluste mindern den Wert (-)

Der Biotopwert im **Plan-Zustand** für die geplanten Gemeinbedarfsflächen (Kita und Bauhof) beträgt **abzüglich der Funktionsverluste 194.940 Wertpunkte**. Der rechnerische Kompensationsüberschuss für die geplanten Gemeinbedarfsflächen (Kita und Bauhof) beträgt somit 194.940 Wertpunkte (Plan-Zustand) - 190.450 Wertpunkte (Ist-Zustand) = 4.490 Wertpunkte (Kompensationsüberschuss).

4 Grünordnerische Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende grünordnerische Ziele aus der Bestandsbewertung abgeleitet:

- Soweit möglich Erhaltung der nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau geschützten Bäume; ansonsten Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Baumarten
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Begrünung der baulich nicht genutzten Flächen
- Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme.

4.1 Grünordnerische Festsetzungen

4.1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 bzw. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der im Wohngebiet festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist auf maximal 20% der Fläche die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen zulässig.

(2) Der innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zur Erhaltung festgesetzte Baum ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die private Grünfläche darf als Spielplatz genutzt werden.

(4) Eine gegebenenfalls erforderliche Einfriedung der Grünfläche „Spielplatz“ ist nur als Hecke zulässig. Dafür sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

(5) Pflanzliste 1: Heckensträucher zur Einfriedung der Grünfläche (Auswahl)

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Forsythie	-	Forsythia spec.
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Liguster	-	Ligustrum vulgare

(6) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

(7) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.

4.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die Grundstücksflächen im Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten sind zusätzlich mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.

(2) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

(3) Pflanzliste 2: Bäume auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Feldahorn	-	Acer campestre
-----------	---	----------------

Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	-	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus domestica
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Rotdorn	-	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

(4) Pflanzliste 3: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Wacholder	-	Juniperus communis
Eibe	-	Taxus baccata

(5) Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

(6) An den innerhalb der Verkehrsflächen im Wohngebiet festgesetzten Standorten sind 14 schmal-kronige Einzelbäume als Hochstämme mit mindestens 18-20cm Stammumfang nach Pflanzliste 4 zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der genannten Baumarten zu verwenden. Kübelpflanzungen sind zulässig. Es ist ein Bewässerungssystem für die Baumpflanzungen zu installieren. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten. Die Hochstämme sind gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge wirksam zu schützen (Anfahrerschutz).

(7) Pflanzliste 4: Schmalkronige Bäume im Straßenraum (Auswahl)

Kugel-Spitzahorn	-	Acer platanoides „Globosum“
Felsenbirne	-	Amelanchier arborea „Robin Hill“
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Echter Rotdorn	-	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Kugel-Esche	-	Fraxinus excelsior „Globosa“

Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua „Paarl“
Schwedische Mehlsbeere	-	Sorbus intermedia „Brouwers“

(8) Auf der sozialen Zwecken dienenden Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind insgesamt 12 Einzelbäume aus Pflanzliste 4 als Hochstämme mit mindestens 18-20cm Stammumfang in Reihe zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand beträgt 10m. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 7m abgewichen werden, sofern dies erschließungstechnisch notwendig ist. Sofern Verkehrsflächen unmittelbar an Pflanzstandorte angrenzen, sind die Hochstämme gegen das Anfahren durch Kraftfahrzeuge wirksam zu schützen (Anfahrerschutz). Die Pflanzungen erhalten eine dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege.

(9) Zwischen der Gemeinbedarfsfläche (Kita) und der Gemeinbedarfsfläche (Bauhof) ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine dichte, achtreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 anzulegen. Der Baumanteil in der Hecke beträgt 20%, der Strauchanteil 80%. Die Reihen- und Pflanzabstände in der Hecke betragen durchschnittlich 1,00m. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.

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

(1) Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke im Wohngebiet sowie auf der Gemeinbedarfsfläche (Kita) sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(2) Die Grundstücke 185/3 und 184/2 der Gemarkung Gommern sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu entwickeln. Dazu ist eine Wildobstwiese anzulegen. Pro angefangene 100m² Ausgleichsfläche wird je ein Wildobstbaum als Hochstamm mit mindestens 10-12cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 5 (Obstbäume) gepflanzt. Zusätzlich wird je angefangene 50m² Ausgleichsfläche je ein Obstgehölz aus Pflanzliste 6 (Obststräucher), Größe 60-100cm, gepflanzt. Die auf der Ausgleichsfläche stehenden jungen Fichten werden beseitigt. Ausgenommen von der naturschutzfachlichen Festsetzung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen. Bei den Pflanzungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50m zu den Leitungen einzuhalten. Für die Pflanzungen ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu gewährleisten.

(3) Pflanzliste 5: Obstbäume für die Wildobstwiese

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Quitte	-	Cydonia oblonga
Wild-Apple	-	Malus sylvestris
Wild-Birne	-	Pyrus pyraster

(4) Pflanzliste 6: Obststräucher für die Wildobstwiese

Applebeere	-	Aronia spec.
Gewöhnlicher Wacholder	-	Juniperus communis
Johannisbeere	-	Ribes alpinum
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

- (5) Die Wildobstwiese wird extensiv bewirtschaftet, sodass ein artenreicher Grünlandbestand entsteht. Dazu erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, mit Abtransport des Mähgutes von der Fläche, sowie der Verzicht auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- (6) Auf der Ausgleichsfläche werden zusätzlich drei Habitatflächen für die Ansiedlung der Zauneidechse angelegt. Dazu sind an gut besonnten Standorten 3 Habitate für die Zauneidechse in Form von sog. „Steinriegeln“ herzustellen. Die „Steinriegel“ haben jeweils eine Grundfläche von ca. 10m², reichen bis 1m tief ins Erdreich und ragen bis zu 1m über die Bodenoberfläche. Zwischenräume werden mit Sand aufgefüllt. Die Steine haben eine Kantenlänge von mindestens 30cm. Standorte und genaue Ausführung der Zauneidechsenhabitate sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (7) Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese“, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3), hergestellt. Ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“, mit einer Aufwertung in Höhe von 114.540 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird der Eingriffskompensation im Rahmen dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.

4.1.4 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- (1) Unmittelbar vor dem Abriss alter Gebäude sind diese durch eine Ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altgebäuden ist im Zeitraum zwischen November bis März durchzuführen.
- (2) Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Gebäuden in mindestens 4m Höhe mindestens 4 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse in südwestlicher bis südöstlicher Exposition aufzuhängen.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Gebäuden in mindestens 4m Höhe mindestens 2 Halbhöhlenbrüterkästen und 4 Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel aufzuhängen.
- (5) Zusätzlich sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz vor dem Beginn von Fällungen, Abriss- und Baumaßnahmen 4 weitere Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse und 4 weitere Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel an stehenbleibenden Bäumen und Gebäuden auf dem städtischen Flurstück Nr. 153/c anzubringen.
- (6) Bei der Beleuchtung von Verkehrs- und Grundstücksflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- (7) Während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang zu unterlassen.

(8) Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Erdstoffmieten auf den Grundstücken 153/c und 185/3 der Gemarkung Gommern ist unmittelbar vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen, die sicherstellt, dass keine geschützten Tierarten betroffen sind. Im Falle von Befunden sind die Tiere von der Fläche in geeignete Ersatzhabitate zu verbringen, oder es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde andere geeignete Maßnahmen festzulegen, die gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

4.2 Grünordnerische Hinweise

(1) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen und auf den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des jeweiligen Objekts fertigzustellen.

(2) Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

(3) Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

(4) Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu beachten.

Aufgrund der Empfehlungen bzw. Forderungen des umwelttechnischen Gutachtens von 2015 und der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgt eine bedingte Festsetzung bezüglich schädlicher Bodenveränderungen. Eine Bebauung und Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des geplanten Wohngebietes (Flurstücke 159a, 161/1, 162/2 der Gemarkung Gommern) und des als Spielfläche ausgewiesenen Teils des angrenzenden Flurstücks 162/3 der Gemarkung Gommern ist demnach erst zulässig, wenn im Zuge der Baumaßnahmen entweder ein Bodenaustausch der oberen 35cm durch unbelasteten Oberboden oder eine Überdeckung mit einer Mächtigkeit von mind. 35cm durch unbelasteten Oberboden erfolgt ist. Das Kriterium „unbelastet“ ist erfüllt, wenn das aufgefüllte Bodenmaterial die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. die Kriterien zur Einstufung als Z0-Material nach LAGA TR Boden einhält. Dies ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Sollten während der Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt werden, ist der Bauherr entsprechend BBodSchV verpflichtet, dies der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

5 Kostenschätzung

Die Kosten für grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen werden auf der Basis der getroffenen Festsetzungen, von Erfahrungswerten und ortsüblicher Preise des gewerblichen Garten- und Landschaftsbaus wie folgt geschätzt:

5.1 Wohngebiet

Tab. 6: Kostenschätzung für grünordnerische Maßnahmen im Wohngebiet

Maßnahme	Menge / Anzahl	Kostenansatz	Kosten netto
Spielplatz	520 m ²	75,00 €/m ²	39.000,00 €
Straßenbaumpflanzungen	14 Bäume	1.500,00 €/B.	21.000,00 €
Grünflächen auf Wohngrundstücken (Ansaat Rasen + Anwuchspflege)	7.200 m ²	5,00 €/m ²	36.000,00 €
Baumpflanzungen auf Wohngrundstücken	36 Bäume	350,00 €/B.	12.600,00 €
Strauchpflanzungen auf Wohngrundstücken	180 Sträucher	30,00 €/Str.	5.400,00 €
Externe Ökokontomaßnahme (Ausgleich)	114.540 Punkte	0,40 €/Pkt.	45.816,00 €
Ökologische Baubegleitung Abriss/Fällungen/ Kontrolle Artenschutzmaßnahmen	pauschal	pauschal	2.600,00 €
Anbringen Nistkästen/Fledermauskästen	18 St.	250,00 €/St.	4.500,00 €
Summe netto			162.416,00 €

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Tab. 7: Kostenschätzung für grünordnerische Maßnahmen auf Gemeinbedarfsflächen

Maßnahme	Menge / Anzahl	Kostenansatz	Kosten netto
Grünflächen (Ansaat Rasen + Anwuchspflege)	5.000 m ²	5,00 €/m ²	25.000,00 €
Baumpflanzungen	12 Bäume	1.250,00 €/B.	15.000,00 €
Heckenpflanzung	560 m ²	20,00 €/m ²	11.200,00 €
Anlage einer Wildobstwiese (Ausgleich)	7.320 m ²	6,00 €/m ²	43.920,00 €
Anlage von Zauneidechsen-Habitatflächen	3 St.	2.300,00 €/St.	6.900,00 €
Ökologische Baubegleitung Fällungen/Baufeld- freimachung/Kontrolle Zauneidechsenhabitat	pauschal	pauschal	1.800,00 €
Summe netto			103.820,00 €

6 Quellen- und Literaturverzeichnis

- /1/ BNatSchG (2017): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- /2/ BauGB (2017): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- /3/ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan (LEP 2013), in Kraft getreten am 31. August 2013
- /4/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 19. November 2009
- /5/ Freistaat Sachsen (2004): CIR-Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung Sachsen
- /6/ Freistaat Sachsen (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /7/ Freistaat Sachsen (2017): Auszug aus der MultiBase-Artdatenbank
- /8/ Stadt Heidenau: Gehölzschutzsatzung vom 29.09.2017
- /9/ Freistaat Sachsen (2016): Amtliche selektive Biotopkartierung