



Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 11/1 „Solarpark Güterbahnhof“

Entwurf von August 2010

Begründung



Inhalt

1	Grundlagen	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.1.1	Lage, Größe, Flächen und Umfeld des Bebauungsplanes	4
1.1.2	Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
1.2	Überörtliche und gesamtstädtische Planungen	5
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	5
1.2.2	Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung	5
2	Städtebau	6
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1.3	Bauweise, überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung d. baulichen Anl.	7
2.1.4	Grünflächen	7
2.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
2.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
2.1.7	Altlasten	9
2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.3	Kennzeichnungen	9
2.4	Nachrichtliche Übernahmen	9
2.5	Hinweise	10
2.6	Flächenbilanz	10
3	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung	11
3.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	11
3.1.2	Umweltfachgesetze und -pläne mit Bezug zum Bebauungsplan	11
3.2	Analyse der Umweltwirkungen	12
3.2.1	Schutzgut Boden	12
3.2.2	Schutzgut Wasser	13
3.2.3	Schutzgut Ortsklima und Lufthygiene	14
3.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
3.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	15
3.2.6	Schutzgut Mensch	16
3.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17

3.3	Umweltbewertung des Bestandes und der Planung	18
3.3.1	Bewertung des Bestandes	18
3.3.2	Bewertung der Planung	19
3.3.3	Ergebnis der Bewertung	19
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3.5	Zusätzliche Angaben	20
3.5.1	Verfahrenstechnik	20
3.5.2	Überwachungsmaßnahmen	20
3.5.3	Zusammenfassung	20
4	Zusammenfassende Erklärung	20
4.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	20
4.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	20
4.3	Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	21

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Lage, Größe, Flächen und Umfeld des Bebauungsplanes

Die Stadt Heidenau ist geprägt durch ihre Lage im bandartigen Agglomerationsraum zwischen Dresden und Pirna, der sich südlich der Elbe erstreckt. Diese Siedlungs- und Verkehrsflächen sind traditionell gewerblich durchsetzt. Zahlreiche größere Gewerbeflächen sind zwischenzeitlich brachgefallen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Umnutzung der Güterbahnhofsbrache liegt unmittelbar süd-westlich der Bahnanlage mit Eisenbahnhaupt- und -nebenstrecken in Heidenau-Nord und umfasst eine Größe von ca. 5,5 ha.

Einbezogen sind Flächen mit Schotterresten ausgebauter Gleisanlagen, für die ursprüngliche Umschlagsfunktion des Güterbahnhofes befestigte Flächen in Beton und Pflaster, ungenutzter leerstehender Gebäudebestand wie Güterboden etc., beginnende Ruderalflächen, z.T. mit Gehölzaufwuchs, sowie in den Randbereichen durch Haus- und Kleingärten genutzte Flächen.

Betroffen sind die Flächen der Flurstücke Nr. 449/2 und Nr. 449/3 der Gemarkung Gommern sowie der Flurstücke Nr. 439/38 und Nr. 439/39 (tlw.) der Gemarkung Mügeln.

Das Gebiet grenzt im Süd-Westen an Kleingartenparzellen an. Nord-westlich befinden sich Wohn- und Gewerbebaugrundstücke an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Im Nord-Osten grenzt das Gebiet an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Süd-östlich befinden sich der städtische Park-and-Ride-Platz einschließlich der öffentlichen Zufahrt, private Garagenanlagen und ehemalige Eisenbahnerhäuser an der Güterbahnhofstraße.

Der Planungsraum ist medienseitig und verkehrlich über die Güterbahnhofstraße grundsätzlich angebunden.

1.1.2 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Sondergebietes für die Nutzung erneuerbarer Energien (Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik; Sondergebietsfläche ca. 4,7 ha, elektrische Leistung > 1 MWp).

Dabei soll nach Abriss aller Hochbauten die bestehende extensive Bodennutzung zur Erhaltung von Lebensräumen für diverse Arten weitgehend erhalten werden. Zudem sollen die randständigen Haus- und Kleingartennutzungen gesichert werden. Nicht solar nutzbare Randflächen sollen, auch zum ökologischen Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe, in naturnaher Form begrünt bzw. der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Des Weiteren sind verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für querende Medien bzw. benachbarte Anlieger zu gewährleisten. Schließlich sind unterschiedliche Trassenverläufe und Schutzzonen gebietstangierender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei der konkreten Flächennutzung zu berücksichtigen.

Vornutzungsbedingte Bodenbelastungen sind sowohl nicht behandlungsbedürftig als auch mit der Folgenutzung aufgrund deren Unempfindlichkeit kompatibel.

Die bauliche Nutzbarkeit der brachgefallenen früheren Verkehrsflächen im Sinne einer stadtplanerischen Neuordnung ist nur über Baurechtschaffung mittels einer geeigneten städtebaulichen Satzung zu erreichen. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

1.2 Überörtliche und gesamtstädtische Planungen

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Die Stadt Heidenau liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Landeshauptstadt Dresden. Die benachbarte Große Kreisstadt Pirna ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit ist das Stadtgebiet Heidenau im Wesentlichen in ein verdichtetes höherzentrales Umfeld eingebettet.

Ferner berühren mehrere raumordnerische Achsen das Gebiet von Heidenau und begründen dessen hohe Verkehrsgunst.

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009

Die Stadt Heidenau ist regionalplanerisch als Grundzentrum dargestellt und soll für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sowie im Gesundheitswesen für den allgemeinen Bedarf erhalten bzw. schaffen. Darüber hinaus soll die Kommune entsprechend ihrer Arbeitsplatz-zentralität Entwicklungsfunktionen für den übergemeindlichen Wirkungsbereich übernehmen.

Im regionalplanerischen Ziel 14.2.8 bzw. dessen Begründung wird zu Photovoltaik-Freianlagen ausgesagt, dass diese im sichtexponierten Elbtalbereich unzulässig bzw. ab einer installierten Leistung von etwa 1 MW und einer Flächeninanspruchnahme von durchschnittlich 4 bis 5 ha als raumbedeutsam einzustufen sind.

Mit Schreiben vom 17.05.2010 wurde durch den Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge auf Anfrage zum vorliegenden Projekt jedoch wie folgt Stellung genommen: „Die Photovoltaik-Freiflächenanlage entfaltet auf dem geplanten Standort aus regionalplanerischer Sicht keine Raumbedeutsamkeit und unterliegt somit nicht der raumordnerischen Steuerung.“

Weiterhin wird mit dem beabsichtigten Vorhaben der regionalplanerischen Empfehlung nach der Begründung zum Ziel 14.2.8 entsprochen, Photovoltaik-Freianlagen bevorzugt auf Flächen mit technischer Vorbelastung, wozu brachliegende Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung zählen, zu errichten.

1.2.2 Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die zu beplanenden Grundstücke sind zentrale Bestandteile des Stadtrevitalisierungsgebiets „Am Güterbahnhof“ des gültigen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK).

Eine konfliktarme bauliche Nachnutzung der vormals verkehrsgewerblich geprägten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Heidenau.

Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke zum überwiegenden Teil als geplante Gewerbe- und zu einem geringeren Teil als geplante Mischbaufläche dargestellt. Nur der nord-westliche Randbereich ist mit der Darstellung geplanter Grünflächen versehen.

Durch den Grundstückseigentümer wurde mit Schreiben vom 08.02.2010 allerdings die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung eines Solarparks beantragt.

Aufgrund folgender Erwägungen soll diesem Anliegen nunmehr auch im Interesse der Stadt nachgekommen werden:

- Seit geraumer Zeit wird nach einer adäquaten Nutzung für das Gelände gesucht. Sporadisch auftretende Nachnutzungspläne scheiterten jedoch bisher vor allem auf Grund der hohen Verlärmung bzw. wegen der relativ ungünstigen straßenverkehrlichen Erschließung. Auch zukünftig sind keine arbeitsplatzintensiveren Nutzungen mit entsprechendem Steueraufkommen in Sicht.
- Photovoltaik-Freianlagen hingegen sind bei Standorteignung aufgrund aktueller energiepolitischer Rahmenbedingungen wirtschaftlich zu betreiben. Derartige Anlagen haben eine Betriebsdauer von etwa zwei Jahrzehnten, so dass perspektivisch höherwertig wertschöpfende Umnutzungen nicht langfristig blockiert werden.
- Aus Ressourcen- und Umweltschutzgründen ist die Nutzung regenerativer Energiequellen zu forcieren, insbesondere wenn dazu kein unverbauter Freiraum in Anspruch genommen wird sondern anthropogen vorbelastete Brachen stadträumlich aufgewertet werden können.
- Die Errichtung einer für innovative Technologien stehenden Photovoltaik-Freiflächenanlage an exponierter Stelle mit hohem Aufmerksamkeitsfaktor unterstreicht den Strukturwandel der früheren Industriestadt Heidenau und trägt aufgrund der Zukunftsorientierung zur positiven Imageförderung bei.
- Die nun vorgesehene Nachnutzung bleibt in ihren Auswirkungen (Immissionen, Überbauung, Verkehr etc.) zudem hinter denen eines möglichen Gewerbegebietes und eines optionalen Mischgebietes zurück.

Die Planung steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Es ist vielmehr beabsichtigt, im Rahmen der Fortführung der Flächennutzungsplanung das Baugebiet als Sonderbaufläche darzustellen.

Da das Planverfahren zum FNP aus Kapazitätsgründen kurzfristig nicht abgeschlossen werden kann, die städtebauliche Neuordnung des erörterten Standortes durch das skizzierte Vorhaben aber im Interesse der Stadtentwicklung baldmöglichst erfolgen sollte, ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB begründbar.

2 Städtebau

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der allein zugelassenen photovoltaisch wirksamen Einrichtungen können neben den eigentlichen Solarmodulen einschließlich Aufständern auch die zum Betrieb des Solarparks erforderlichen infrastrukturellen Anlagen wie Umrichter- und Übergabestationen etc. inklusive jeweiliger baulicher Hüllen errichtet werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Mindesthöhe der Solarmodulunterkanten über der mittleren Geländeoberkante erfolgt, um für die unter den Modulen verbleibende bzw. vorgesehene extensive Begrünung eine ausreichende Belichtung und Bewässerung zu gewährleisten.

Die Festsetzung einer Maximalhöhe der Solarmoduloberkanten über der mittleren Geländeoberkante erfolgt, um unter Beachtung einer grundsätzlichen Höhenbegrenzung eine weitgehende technische Flexibilität hinsichtlich der verwendeten Module zu gewährleisten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von bis zu 10 % der Sondergebietsfläche, was bezüglich üblicherweise eingesetzter Solarelemente erfahrungsgemäß großzügig bemessen ist. Dabei wird zur Versiegelungsdefinition die jeweilige Fundamentierung herangezogen, da nur diese unmittelbaren Bodenkontakt aufweist.

Die festgesetzten Gründungsvarianten sind hinsichtlich des Verwendungszwecks allgemein verbreitet, tragen zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und ermöglichen somit die Einhaltung der Grundflächenbegrenzung.

2.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die abweichend festgesetzte Bauweise ist der spezifischen Anlagenstruktur geschuldet, die mit Festsetzungen zu offener bzw. geschlossener Bauweise nicht hinreichend abgebildet würde.

Das durch die Baugrenze umrissene Baufeld ist durch die Ausdehnung auf jeweils 3 m Abstand zu anliegenden Nutzungsbereichen weiträumig gefasst, so dass eine intensive Flächenausnutzung ermöglicht wird.

Die vorgeschriebene Ausrichtung Ost – West der reihenförmig aufzustellenden Solarelemente gewährleistet die höchste energetische Ausbeute.

2.1.4 Grünflächen

Um Kleingärtnern bzw. Anwohnern die gärtnerische Nutzung der vorhandenen Pachtflächen im bestehenden Umfang weiterhin zu sichern und eine weitreichende Eingrünung des Solarparks auf ohnehin schwerlich photovoltaisch nutzbaren Arealen zu erzielen, werden in den betroffenen Randlagen entsprechende Festsetzungen zu Dauerkleingärten bzw. Hausgärten getroffen.

2.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer auf einer Biotoptypenkartierung basierenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden sachgerechte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt.

Begünstigt durch die jahrelange Nutzungsunterlassung hat sich der Standort durch Sukzessionsercheinungen in Teilen besiedelt und ist inzwischen für einige Arten von Insekten, Eidechsen, Kleinsäugern, Vögeln und Fledermäusen zum Brut- bzw. Nahrungsbiotop geworden.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen vor allem dem Ziel, die gegebene Artenvielfalt nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und mit der relativ extensiven Flächennutzung der Photovoltaik-Freianlage zu verbinden.

Da für die geplante Nutzung unabdingbar Einzelbäume und Baumgruppen gefällt werden müssen, werden durch kompensierende Maßnahmen geeignete Rückzugsbereiche und Nahrungsangebote festgeschrieben.

Die Einbringung von pflanzenwachstumsfördernden Stoffen sowie die Bekämpfung von Wildkräutern und Schädlingen sind im Sinne von Extensivierung und Sukzession unzulässig.

Das Oberflächenwasser sämtlicher nicht als Garten genutzter Flächen ist zur Grundwasseranreicherung vollständig der Versickerung im Plangebiet zuzuführen. Die bekannten Bodenkontaminationen stellen bei der Niederschlagswasserversickerung nachweislich keine Gefährdung für das Grundwasser dar. In Haus- und Kleingärten kann Regenwasser auch zunächst in Behältern aufgefangen und nachfolgend als Brauchwasser verwendet werden.

Maßnahme M1

Die Maßnahme dient sowohl als Abpflanzung zur angrenzenden intensiv genutzten Gewerbefläche als auch als Ausgleich für zu fällende Gehölze im Sondergebiet. Die sich einstellende dichte Gehölzstruktur ist eine ideale Ergänzung zum Offenland des Sondergebietes insbesondere als Rückzugsbereich für Vögel und Kleinsäuger.

Maßnahme M2

Dieser Maßnahme kommt eine ähnliche Funktion in der Ergänzung zum extensiven, trockenrasenartigen Standort des Sondergebietes durch Gehölzsukzession wie M1 zu.

Maßnahme M3

Auf der bislang nur niedrig bewachsenen Ruderalfläche soll eine jährliche Mahd die beginnende Verbuschung verhindern, um einen extensiven, voll besonnten Offenstandort neben den Gehölzstandorten zu gewährleisten.

Maßnahme M4

Das Maßnahmeareal ist nicht als Gartenfläche verpachtet, befindet sich jedoch im unmittelbaren Randbereich zu Wohngärten. Zudem liegt es unterhalb der solar nicht nutzbaren Böschungskante, so dass sich eine Nutzung als grüne Abstandsfläche anbietet. Die Festsetzungen gewährleisten eine intensive Begrünung und damit eine günstige Eignung als Rückzugsraum für Tiere, gleichzeitig sind damit Sicht- und Lärmschutzfunktionen für die angrenzenden Wohngrundstücke verbunden.

Maßnahme M5

Für Hecken und Gehölze auf den prinzipiell weiter zu bewirtschaftenden Hausgärten wird eine Höhenstaffelung festgesetzt, um einerseits die Besonnung der Solaranlage zu gewährleisten und andererseits in größerem Abstand zu den Modulen auch höhere Gehölze zu ermöglichen.

Maßnahme M6

Diese Maßnahme dient der flächenhaften Eingrünung der Photovoltaikfläche, der Ergänzung mannigfaltiger Biotoptypen vorrangig des Offenlandes entlang der zwar als Wanderkorridor, aber nicht als Nahrungsquelle geeigneten Bahnanlagen und somit insbesondere der entsprechenden Habitataufwertung vor allem durch blütenreiches Magergrünland für geschützte Arten wie die Zauneidechse.

Maßnahme M7

Diese Maßnahme zur Entwicklung einer heckenartigen Vegetationsstruktur hat ähnliche Zielstellungen wie die sich anschließende M6 und in eingeschränkter Form wie M8.

Maßnahme M8

Diese Maßnahme zur Herausbildung eines Heckenstreifens weist ähnliche Zielstellungen wie M6 und M7 auf, ohne aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung und besonnungsbedingten Wuchshöhenbegrenzung den besonderen Biotop- und Artenschutzwert dieser Flächen erreichen zu können.

Maßnahme M9

Das hier festgesetzte Maßnahmebündel betrifft die komplette Sondergebietsfläche und soll sicherstellen, dass die Oberfläche nicht wesentlich verändert wird und möglichst keine Materialien entnommen bzw. aufgebracht werden. Anspruch ist es, das interessante Flächenmosaik an Oberflächenmaterialien und Vegetation weitgehend zu respektieren, sich selbst auf den aufgelassenen Flächen neu ansiedelnde Pflanzen im Wesentlichen zu belassen und weder Mutterboden noch Rasensaatgut einzubringen. Da wegen des Aufbaus und der Erreichbarkeit der Solarelemente die Vegetation höhenbegrenzt ist, müssen die Bewuchsflächen ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Der zeitliche Versatz dieser Extensivmahdgänge wird festgelegt, um zu gewährleisten, dass immer ausreichend Unterschlupfmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Durch die Mahd wird der Standort noch zusätzlich ausgemagert und damit landschaftsökologisch aufgewertet. Zudem werden durch zahlreiche Lesesteinhaufen kleinteilige Biotopstrukturen geschaffen.

Maßnahme M10

Ziel dieser Maßnahme ist es, den nicht standortgerechten und extrem wuchernden Staudenknöterich wieder von der Fläche zu entfernen, um auch standortgerechten und langsam wachsenden Pflanzen die Ansiedlung zu ermöglichen.

Artenliste

Die aufgelisteten Arten sind standortangepasst bzw. ökologisch wertvoll und bieten eine hinreichende Auswahl zur gebietstypisch hochwertigen Bepflanzung.

2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die randständige mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche soll die Erreichbarkeit von Kleingarten- und Bahnanlagen sichern.

Die anteilig querende mit Leitungsrecht zu belastende Fläche soll die Entsorgungssicherheit durch die Kommune hinsichtlich des Abwassers gewährleisten.

2.1.7 Altlasten

Die Begleit- und Dokumentationspflichten bei bodenbezogenen Arbeiten durch einen Altlastensachverständigen dienen der Umweltvorsorge hinsichtlich des Umgangs mit den bestehenden Verdachts- und Kontaminationsflächen sowie möglichen weiteren Bodenbelastungen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Auflagen zur Beleuchtung sollen zum einen Konflikte mit dem angrenzenden Eisenbahnverkehr vermeiden, zum anderen den Schutz lichtaffiner Insekten unterstützen.

Die Einfriedungen um das Grundstück dienen als Sicherung gegen das Eindringen Unbefugter und müssen eine entsprechende Höhe und Stabilität aufweisen. Gleichzeitig sollen sie jedoch blickdurchlässig und eher unauffällig im Ortsbild bleiben.

Zudem sollen die zusätzlich, aber ohne unerwünschte Verschattungswirkungen teils zu begrünen Einfriedungen für Insekten, Reptilien und Kleinstsäuger durchlässig sein.

Streunende Katzen hingegen stellen durch die Nähe der Wohn- und Kleingärten eine deutliche Gefahr für am Boden brütende Vögel und vor allem für die hier anzutreffenden Eidechsen dar, so dass Katzen aus Naturschutzgründen ferngehalten werden sollen. Da außerdem keine größeren wandernden Tierarten festgestellt wurden, sollen Zaunsanlagen für Katzen undurchdringlich unmittelbar auf den Boden aufgesetzt werden.

Die Vorgaben zur technischen Sicherung der benachbarten Fahrleitungsmasten sind dem grundsätzlichen Schutzbedürfnis der öffentlichen Bahnanlagen geschuldet.

2.3 Kennzeichnungen

Die Kennzeichnung von Altlastenverdachts- und Altlastenflächen soll deren bspw. abfallrechtliche Beachtung bei baulichen Arbeiten in den betroffenen Bereichen sicherstellen.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die aus fachlichen Unterlagen der Versorgungswirtschaft erfolgte Übernahme von Leitungstrassen und Schutzstreifen soll deren mit diversen Restriktionen verbundene Beachtung bei baulichen Arbeiten in den betroffenen Bereichen sicherstellen.

2.5 Hinweise

Die Ausführungen zum Arten-, Boden-, Denkmal- und Wasserschutz sowie zu Erschließungsanlagen haben hinweisartigen Charakter für den Vollzug der Bebauungsplanung.

2.6 Flächenbilanz

		Fläche in qm	Prozentsatz zum übergeordneten Wert
Gesamtgebiet		55.099	100,0%
davon	Baufläche	45.452	82,5%
	davon <i>Sonstiges Sondergebiet Solar</i>	45.452	100,0%
	davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld)	33.944	74,7%
	davon Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht	3.874	8,5%
	davon (weitere) nicht überbaubare Fläche	7.634	16,8%
davon	Grünfläche	9.647	17,5%
	davon Maßnahme­fläche M1	1.172	12,1%
	davon Maßnahme­fläche M2	412	4,3%
	davon Maßnahme­fläche M3	184	15,7%
	davon Maßnahme­fläche M4	1.365	14,1%
	davon Maßnahme­fläche M5 (Hausgärten)	971	10,1%
	davon Maßnahme­fläche M6	2.395	24,8%
	davon Maßnahme­fläche M7	1.319	13,7%
	davon Maßnahme­fläche M8	180	1,9%
	davon Fläche ohne Maßnahme (Kleingärten)	1.651	17,1%

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes lauten wie folgt:

- Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Freiflächenanlage zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie
- Erhaltung möglichst umfangreicher Flächen mit extensiver Bodennutzung als wertvollen Lebensraum
- Berücksichtigung der Belange einbezogener Haus- und Kleingartennutzungen
- Renaturierung bzw. Sukzessionsüberlassung nicht wirtschaftlich nutzbarer Randflächen
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Berücksichtigung von Medientrassen und -schutzzonen
- Beachtung von Altlastenverdachts- und Altlastflächen

3.1.2 Umweltfachgesetze und -pläne mit Bezug zum Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt u.a. die Aufgaben der Bauleitplanung. Es beschreibt in § 1a, welchen Einfluss umweltschützende Belange in der Abwägung haben.

In § 2 Abs. 4, § 2a, § 4c und Anlage 1 fordert das Gesetz die Erstellung eines Umweltberichtes zu Bauleitplänen, gibt dessen grundsätzliche Struktur und Inhalte vor und legt die Überwachungspflichten der Gemeinde fest.

Ferner können gemäß § 9 im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das UVPG soll bei bestimmten Vorhaben eine wirksame Umweltvorsorge sicherstellen, indem die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Das Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege definiert in § 1 bzw. § 1a ergänzend zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

Nach § 6 ist als ökologische Grundlage für die Verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan zu erstellen bzw. sind dessen Ergebnisse in geeigneter Form in die bauleitplanerischen Festsetzungen aufzunehmen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8 ff. zu vermeiden oder, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen. Als naturschutzrechtliche Eingriffe gelten u.a. bauliche Maßnahmen im Außenbereich, Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen, Waldumwandlungen etc. Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist eine entsprechende Bilanz aufzustellen.

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

Das SächsABG beinhaltet landesspezifische Vorschriften zur Ergänzung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Ziel ist es nach § 7, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Das Sächsische Wassergesetz gilt ergänzend zum bundesdeutschen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für oberirdische Gewässer und das Grundwasser.

Zielstellung gemäß § 1 ist es, die Lebensgrundlage Wasser nach dem Grundsatz der Vorsorge zu schützen, insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten und zu sichern. Die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen formuliert laut § 1 die Aufgabe, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken und diese zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das durch den Stadtrat beschlossene INSEK thematisiert u.a. gesamtstädtisch bedeutsame Umweltbelange und konkretisiert u.a. diesbezügliche Anforderungen für ausgewählte Stadtentwicklungsbereiche.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der im Entwurf vorliegende und den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassende FNP skizziert auf Basis von Entwürfen zur Landschaftsplanung für das ganze Gemeindegebiet die aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung abgeleitete Art der Bodennutzung nach den prognostizierbaren Bedürfnissen der Kommune.

3.2 Analyse der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Der nördliche Teil der Flur Heidenau erstreckt sich auf jungpleistozänen Terrassenschotter einer über 15 m mächtigen Folge von Kiessanden mit im Allgemeinen nach der Basis zunehmendem Grobkorn- und Geröllanteil. In Elbnähe über 20 m mächtig, nimmt ihre Mächtigkeit nach Süden hin ab.

Die gesamte Entwicklungsfläche ist in Folge der bisherigen menschlichen Nutzungen mit anthropogenen Auffüllungen bedeckt. Im nordöstlichen Randbereich nur um 1 m mächtig, schwanken die Mächtigkeiten im Großteil der Fläche zwischen etwa 1 und 5 m. Das Auffüllungsmaterial wechselt in seiner Zusammensetzung. Zu großen Anteilen sind bei der Geländeregulierung umgelagerte Böden (überwiegend kiesig-sandiges Material) genutzt worden. Oft enthält das Auffüllmaterial Beimengungen von Asche und Bauschutt oder besteht lokal aus diesen Komponenten selbst.

Unter der Auffüllung folgen in der Regel schluffig-sandige Tallehme mit Mächtigkeiten von ca. 0,6 bis ca. 1,1 m. Daran schließen sich bis zu 8 m mächtige quartäre Sande und Kiessande der Saale-Kaltzeit (Elbeschotter) an.

Das Areal ist auf Grund seiner bisherigen Nutzung geprägt von versiegelten Bereichen (Funktionsgebäude, Verkehrsflächen etc.), teilversiegelten Bereichen (Wege etc.) und Sukzessionsflächen.

Ein Großteil der Fläche gilt wegen ihrer Nutzungsgeschichte als Altlastenverdachtsfläche. Zudem sind im Plangebiet mehrere punktartige Kontaminationsflächen bekannt. Diese stellen zum einen für die geplante Nachnutzung keine Beeinträchtigung dar und sind zum anderen im Sinne der Bodenfunktionen nicht behandlungsbedürftig.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen zu erwarten (z.B. leichte Verringerung der Versiegelung durch fortschreitende Zerfalls- und Zersetzungsprozesse).

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen zu erwarten (z.B. Verringerung der Versiegelung durch vollständigen Rückbau hochbaulicher Anlagen).

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz des Bodens werden insbesondere Erdbewegungen weitgehend ausgeschlossen und Gründungen nur in flächensparender Art zugelassen.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Den 1. Grundwasserleiter auf der Entwicklungsfläche bilden die o.g. Elbeschotter. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ungefähr 5 bis 7 m. Die Grundwasserfließrichtung ist auf den Hauptvorfluter des Gebietes, die Elbe, nach Norden bzw. Nord-Osten gerichtet.

Die auf dem Bearbeitungsgebiet festgestellten Kontaminationen stellen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für das Grundwasser dar.

Im Plangebiet entsteht derzeit kein Schmutzwasser.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen zu erwarten (z.B. verzögerte Verdunstung aufgrund zunehmenden Bewuchses).

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen zu erwarten (z.B. kleinräumige Unterschiede hinsichtlich der Oberflächenwasserverteilung aufgrund der Solarelemente).

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz des Wassers wird insbesondere die örtliche Versickerung sämtlichen Niederschlagswassers festgelegt.

3.2.3 Schutzgut Ortsklima und Lufthygiene

Ausgangssituation

Das Plangebiet weist aufgrund der spezifischen Oberflächenbeschaffenheit, der nur geringen Vegetationsdecke, der aufstehenden Bebauung sowie des Umfangs der versiegelten Flächen kaum ein ortsklimatisches bzw. lufthygienisches Regenerationspotential auf.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im Fall weiterer Sukzession ein dichter Gehölzbestand mit ortsklimatisch und lufthygienisch höherer Ausgleichsfunktion entwickeln.

Dies ist jedoch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen unwahrscheinlich, da es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen Standort mit gewerblicher Vornutzung handelt, der auch ohne Bebauungsplanung in gewissem Umfang gewerblich nachgenutzt werden kann.

Bei einer im Rahmen des Bestandsschutzes begrenzt möglichen Nutzungsintensivierung könnte dies zu einer stärkeren Flächenaufheizung bzw. Immissionsbelastung führen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die begonnene Sukzession zum Gehölzstandort weitgehend unterbrochen und die Vegetationsentwicklung in Richtung von Offenlandstrukturen gelenkt. Ausnahmen bilden hier nur die ausgewiesenen Gehölz- und Heckenflächen, so dass sich die Bedingungen für das Ortsklima und die Lufthygiene ungünstiger darstellen.

Demgegenüber stehen jedoch auch positive Aspekte, da sich besonnte mit beschatteten Flächen abwechseln, Frisch- bzw. Kaltluftströmungen wegen der geringen Bauhöhen kaum beeinträchtigt werden und keine Emission von Luftschadstoffen stattfindet.

Im Vergleich zu einer optionalen gewerbeorientierteren Nachnutzungsplanung einschließlich baulicher Verdichtung stellt sich die vorgesehene Planungsalternative für das Schutzgut Ortsklima und Lufthygiene überdies als vorteilhafter dar.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz von Ortsklima und Lufthygiene wird insbesondere eine weitreichende Eingrünung des Sondergebietes festgesetzt.

3.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist deutlich anthropogen überprägt und weist teilweise kontaminierte Freiflächen auf.

Durch die lange Periode, in dem das Areal brachgelegen hat, hat sich aber eine relative Vielfalt von teils vergleichsweise wertvollen Biotoptypen entwickelt.

Die Wertigkeit dieser Biotopstrukturen ist allerdings nachhaltig eingeschränkt, da es sich um eine isolierte Lage außerhalb von bedeutsamen Verbundachsen handelt, die angrenzenden Bahnstrecken hohe Lärmbelastungen mit sich bringen, die Nähe der Haus- und Kleingärten zu nutzungsbedingten Störungen führt und vor allem freilaufende Katzen eine unmittelbare Gefahr für bestimmte geschützte Tierarten bedeuten.

Zu den auf den Freiflächen bzw. in den Gebäudebereichen erfassten Arten zählen beispielsweise die bundesnaturschutzrechtlich besonders und streng geschützte Zauneidechse und der ebenso geschützte Sperber.

Entsprechend besonders geschützt sind die angetroffenen Arten Ackerhummel, Ameisenjungfer, Weinbergschnecke und Blindschleiche sowie die vorgefundenen Vogelarten.

Arten der gültigen sächsischen Roten Liste sind wiederum die Zauneidechse und der Sperber (Kategorie: Gefährdet) sowie die im Listenanhang geführten Arten Gartengrasmücke, der Gartenrotschwanz und die Heckenbraunelle (Status: Zurückgehend).

Mittels Batdetector wurden einzelne Nachweise zu folgenden Fledermäusen erbracht: Abendsegler, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus u.a. Sämtliche ermittelte Fledermausarten nutzten das Planungsgebiet nur als Nahrungsbiotop bzw. Trittsteinbiotop zwischen Müglitz- und Elbtal. Dagegen ergaben sich trotz intensiver Gebäudeuntersuchungen keine Hinweise auf Reproduktionsstätten. Ebenso ist nicht von einer Gebäudeeignung als Winterquartier auszugehen.

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im Fall weiterer Sukzession ein dichter Gehölzbestand mit einer trotz Artenverschiebung von Steppen- zu Waldbewohnern höheren Biotopwertigkeit entwickeln.

Dies ist jedoch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen unwahrscheinlich, da es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen Standort mit gewerblicher Vornutzung handelt, der auch ohne Bebauungsplanung in gewissem Umfang gewerblich nachgenutzt werden kann.

Bei einer im Rahmen des Bestandsschutzes begrenzt möglichen Nutzungsintensivierung könnte dies zu stärkerer Flächeninanspruchnahme bzw. Lebensraumstörung führen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die begonnene Sukzession zum Gehölzstandort mit wichtigen Biotopfunktionen weitgehend unterbrochen und der Gebäudebestand mit Rückzugs- und Brutmöglichkeiten für bestimmte Tierarten insgesamt zurückgebaut. Ausnahmen im Sinne des Artenschutzes bilden diesbezüglich nur die ausgewiesenen Gehölz- und Heckenflächen, so dass sich die ökologischen Bedingungen ungünstiger darstellen.

Demgegenüber stehen jedoch auch positive Aspekte, da wertvolle Trockenrasenflächen mit spezifischem Artenbesatz erhalten bzw. neu geschaffen werden, extensive zeitversetzte Mahdverfahren ausreichend Nahrungsangebote und Zufluchtmöglichkeiten bieten sowie durch Menschen und Haustiere relativ störungsarme Großflächen entstehen.

Im Vergleich zu einer optionalen gewerbeorientierteren Nachnutzungsplanung einschließlich baulicher Verdichtung stellt sich die vorgesehene Planungsalternative für das Schutzgut Tiere und Pflanzen überdies als vorteilhafter dar.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen werden insbesondere zehn konkrete natur- und landschaftsschützende Maßnahmen für einzelne Teilflächen sowie artenschützende Beleuchtungs- und Einfriedungsfestsetzungen vorgegeben.

3.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Auf das Stadtbild hat das in Rede stehende Grundstück in weiten Teilen einen negativen Einfluss wegen der zumeist verwahrlosten Gebäudesubstanz, dem zunehmenden Vandalismus, den ordnungswidrigen Abfallansammlungen und den illegale Feuerstätten.

Der vorhandenen Sukzessionsbegrünung kommt zwar auf der einen Seite eine in Maßen kaschierende Wirkung zu, auf der anderen Seite wirkt diese aufgrund ihrer ungeordneten Inhomogenität ebenfalls ungepflegt und ohne Intention.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im Fall weiterer Sukzession ein dichter Gehölzbestand mit zwar „grünerer“ Ausstrahlung aber ohne Beseitigung der sich verstärkenden Verfallserscheinungen entwickeln.

Dies ist jedoch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen unwahrscheinlich, da es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen Standort mit gewerblicher Vornutzung handelt, der auch ohne Bebauungsplanung in gewissem Umfang gewerblich nachgenutzt werden kann.

Bei einer im Rahmen des Bestandsschutzes begrenzt möglichen Nutzungsintensivierung könnte dies zu einer stärkeren baulich geprägten Anmutung mit Zurückdrängung der durchgrünenden Strukturelemente führen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die begonnene Sukzession zum umfassend ausgeprägten Gehölzstandort weitgehend unterbrochen und die Vegetationsentwicklung in Richtung von nur niedrig wachsenden Offenlandstrukturen gelenkt. Ausnahmen bilden hier die ausgewiesenen Gehölz- und Heckenflächen, so dass sich die Bedingungen für das Orts- und Landschaftsbild ungünstiger darstellen.

Demgegenüber stehen jedoch auch positive Aspekte, da die attraktive Kombination aus technischen und natürlichen Elementen eine neuartige Siedlungsfläche bildet, die ein Zeichen für einen gewandelten Umgang mit endlichen Ressourcen setzt und der eine motivierende Signalwirkung zukommt.

Im Vergleich zu einer optionalen gewerbeorientierteren Nachnutzungsplanung einschließlich baulicher Verdichtung stellt sich die vorgesehene Planungsalternative für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild überdies als vorteilhafter dar.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird insbesondere eine abwechslungsreiche Eingrünung des Sondergebietes mit Einbindung der innovativen Energieinfrastruktur und Möglichkeiten zu deren optischer Wahrnehmung festgesetzt.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu hochfrequentierten Bahntrassen mit entsprechender Verlärmung auch der sich anschließenden Misch- bzw. Wohnbebauung. Vom Gebiet selbst gehen keine Emissionen bzw. unmittelbaren Gefährdungen aus. Auch die festgestellten Bodenkontaminationen sind bei der derzeitigen Nichtnutzung unbedenklich.

Erhalten bleiben die bewirtschafteten Haus- und Kleingärten. Trotz des teils durchgrünten Charakters der im Wesentlichen zugänglichen Flächen haben diese für die Naherholung aufgrund der hohen Immissionsbelastung und mangelnden Gestaltungsqualität nur einen geringen Stellenwert.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im Fall weiterer Sukzession ein dichter Gehölzbestand mit zwar geringfügigen Verbesserungen hinsichtlich des Staub- und Schallschutzes aber wegen zunehmender Undurchdringlichkeit weiter verminderten Naherholungsfunktionen entwickeln.

Dies ist jedoch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen unwahrscheinlich, da es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen Standort mit gewerblicher Vornutzung handelt, der auch ohne Bebauungsplanung in gewissem Umfang gewerblich nachgenutzt werden kann.

Bei einer im Rahmen des Bestandsschutzes begrenzt möglichen Nutzungsintensivierung könnte dies zu stärkeren Immissionsbelastungen bzw. verringerten Optionen einer erholungsorientierten Flächenaneignung führen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die begonnene Sukzession zum großflächigen Gehölzstandort weitgehend unterbrochen, der Gebäudebestand beseitigt und die Vegetationsentwicklung in Richtung von höhenreduzierten Offenlandstrukturen gelenkt. Ausnahmen bilden hier nur die ausgewiesenen Gehölz- und Heckenflächen, so dass sich die staub- und schallschützenden Rahmenbedingungen für den Menschen ungünstiger darstellen.

Demgegenüber stehen jedoch auch positive Aspekte, da Frisch- bzw. Kaltluftströmungen wegen der geringen Bauhöhen kaum beeinträchtigt werden, keine Emission von Luftschadstoffen bzw. keine Schallabstrahlung stattfindet und die Nutzbarkeit gärtnerischer Anlagen gewährleistet wird.

Im Vergleich zu einer optionalen gewerbeorientierteren Nachnutzungsplanung einschließlich auch störender Betriebe stellt sich die vorgesehene Planungsalternative für das Schutzgut Mensch überdies als vorteilhafter dar.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz des Menschen tragen insbesondere die belastungsarme Flächennutzung Solarpark, die festgesetzte Durchgrünung und die Sicherung der Gartennutzungen bei.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine relevanten Kultur- bzw. Sachgüter.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Begriff „Wechselwirkungen“ beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der landschaftsraumtypischen Zusammenhänge zur Abrundung der vorangegangenen sektoralen Betrachtungsweise einzelner Umweltgüter.

Im Plangebiet selbst sind vor allem die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Tier- und Pflanzenwelt von Bedeutung.

Durch die weitgehende Belassung des Oberbodens und die Vor-Ort-Versickerung des Regenwassers sowie die extensive Pflege bestehender bzw. neuer Naturraumstrukturen werden sich vom Sukzessionsbestand teilweise abweichende, aber dennoch verhältnismäßig vielfältige Tier- und Pflanzengesellschaften im Planungsgebiet herausbilden können.

3.3 Umweltbewertung des Bestandes und der Planung

3.3.1 Bewertung des Bestandes

Biotoptypenbewertung

Kürzel-Nr.	CIR-Schlüssel ^{*1}	Bezeichnung	Punkt-wert ^{*2}	Fläche in qm	Bewertungs-punkte ^{*3}
02.01.000	66000	Gebüsch / sonstiger wertvoller Gehölzbestand ^{*4,5}	19	23.000	437.000
07.03.000	42000	Staudenflur (Staudenknöterich) ^{*4,5}	7	900	6.300
07.03.100	42100	Ruderaflur trockenwarmer Standorte ^{*4,5}	14	4.530	63.420
09.05.000	54000	Offene vegetationsarme Fläche ^{*4,5}	7	1.940	13.580
09.05.200	54200	Kies- und Schotterfläche ^{*4,5}	7	560	3.920
09.05.300	54200	Sonstige vegetationsarme Fläche ^{*4,5}	7	5.100	35.700
11.01.000	91000	Wohngebiet	7	1.270	8.890
11.02.000	93000	Gewerbegebiet	1	600	600
11.03.420	94400	Kleingartenanlage ^{*4}	9	1.710	15.390
11.03.700	94800	Garten- und Grabeland ^{*4}	9	910	8.190
-	95100tv	Straße / Weg, teilversiegelt	2	2.730	5.460
11.04.100	95100vv	Straße / Weg, vollversiegelt	0	8.540	0
-	-	Parkplatz und sonstige Plätze	3	60	180
11.04.300	-	Garagenanlage	0	10	0
11.04.400	95200	Sonstige versiegelte Plätze	0	10	0
11.04.500	95300	Bahnanlage (Gleise)	1	70	70
11.05.200	96200	Bahnanlage (Gebäude)	0	3.160	0
Summe Bestand:				55.100	598.700

Biotopauf- bzw. -abwertung

^{*1} CIR-Schlüssel: Schlüssel gemäß Color-Infra-Rot-Luftbildkartierung

^{*2} Bestandspunktwert nach Auf- bzw. Abwertung des Biotopes

^{*3} Bestandsbewertungspunkte nach Auf- bzw. Abwertung des Biotopes

^{*4} Biotope ab einem Punktwert von 10 werden wegen hoher Bahnverlärnung pauschal um 1 Wertpunkt abgewertet.

^{*5} Die Biotope Gebüsch / sonstiger wertvoller Gehölzbestand, Staudenflur (Staudenknöterich), Ruderaflur trockenwarmer Standorte, Offene vegetationsarme Fläche, Kies- und Schotterfläche sowie Sonstige vegetationsarme Fläche werden wegen anthropogener Belastungen und Störungen besonders durch freilaufende Katzen pauschal um 2 Wertpunkte abgewertet.

3.3.2 Bewertung der Planung

Biotoptypenbewertung

Kürzel-Nr.	CIR-Schlüssel ^{*1}	Bezeichnung	Punkt-wert ^{*2}	Fläche in qm	Bewertungs-punkte ^{*3}
-	-	Laubholzforst heimischer Baumarten ^{*4,5}	11	1.584	17.424
02.01.000	66000	Gebüsch / sonstiger wertvoller Gehölzbestand ^{*4,5}	17	3.760	63.920
-	-	Sonstige Hecken ^{*4,5}	17	1.499	25.483
07.03.100	42100	Ruderalflur trockenwarmer Standorte ^{*6}	14	32.120	449.680
08.05.200	56200	Trockenrasen ^{*4,5}	20	184	3.680
11.01.000	91000	Wohngebiet	7	971	6.797
11.03.420	94400	Kleingartenanlage ^{*4}	9	1.651	14.859
-	95100wd	Straße / Weg, wasserdurchlässig	3	3.627	10.881
-	95100tv	Straße / Weg, teilversiegelt ^{*7}	7	1.334	9.338
11.04.100	95100vv	Straße / Weg, vollversiegelt ^{*7}	5	8.370	41.850
Summe Planung:				55.100	643.912

Biotopauf- bzw. -abwertung

^{*1} CIR-Schlüssel: Schlüssel gemäß Color-Infra-Rot-Luftbildkartierung

^{*2} Planungspunktwert nach Auf- bzw. Abwertung des Biotopes

^{*3} Planungsbewertungspunkte nach Auf- bzw. Abwertung des Biotopes

^{*4} Biotope ab einem Punktwert von 10 werden wegen hoher Bahnverlärnung pauschal um 1 Wertpunkt abgewertet.

^{*5} Die Biotope Laubholzforst heimischer Baumarten, Gebüsch / sonstiger wertvoller Gehölzbestand, Sonstige Hecken und Trockenrasen werden wegen anthropogener Belastungen und Störungen besonders durch freilaufende Katzen pauschal um 2 Wertpunkte abgewertet.

^{*6} Das Biotop Ruderalflur trockenwarmer Standorte wird insbesondere wegen der Beeinträchtigungen durch die Einrichtungen und den Betrieb der Photovoltaikanlage pauschal um 3 Wertpunkte abgewertet.

^{*7} Die Biotope Straßen / Wege, teilversiegelt, und Straßen / Wege, vollversiegelt, werden aufgrund des Wegfalls der verkehrlichen Nutzung und der Vorgabe einer extensiven Nachnutzung jeweils pauschal um 5 Wertpunkte aufgewertet.

3.3.3 Ergebnis der Bewertung

Als Fazit der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist festzustellen, dass die nutzungsbezogenen erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechend kompensierend festgesetzte Flächen und Maßnahmen mehr als ausgeglichen werden können.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Derzeit ist für das Areal keine realistische anderweitige Planungsmöglichkeit zu erkennen.

3.5 Zusätzliche Angaben

3.5.1 Verfahrenstechnik

Zur Umweltprüfung wurden neben den weiter oben genannten relevanten Fachgesetzen und -plänen vor allem folgende Gutachten mit Standortbezug herangezogen:

- Grünordnerische Bestandserfassung und -bewertung zum Bebauungsplan M 11/1 „Solarpark Güterbahnhof“ in Heidenau; Auftraggeber: aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Hamburg; Auftragnehmer: Schulz UmweltPlanung, Pirna; 06/10
- Altlasten- und Abfallbewertung IBB 80000823 Heidenau; Auftraggeber: aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Hamburg; Auftragnehmer: DB AG Sanierungsmanagement, Dresden; 06/10

Daneben wurden weitere einschlägige Rechtsvorschriften, Richtlinien und Empfehlungen im Rahmen der Umweltprüfung verwendet.

3.5.2 Überwachungsmaßnahmen

Zwei und fünf Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der baulichen Anlagen ist jeweils ein Monitoringbericht zu erstellen. Damit sollen die im Umweltbericht dargestellten Wirkungszusammenhänge der Eingriffe und die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen überwacht werden.

In erster Linie ist zu prüfen, ob die durch die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen angestrebte Artenvielfalt erreicht wird. Charakteristische Arten sind daher zu ermitteln und zu dokumentieren.

Etwaigen Fehlentwicklungen hinsichtlich von Natur und Landschaft ist durch zielgerichtete Maßnahmen entgegenzuwirken.

3.5.3 Zusammenfassung

Die Stadt Heidenau beabsichtigt, die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern und dafür auf einer brachliegenden und räumlich geeigneten Fläche eine Freiland-Photovoltaikanlage bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sind die Wirkungen auf die Umwelt bei Umsetzung der festgesetzten umweltrelevanten Maßnahmen als nur gering beeinträchtigend und vollständig kompensierbar zu bewerten.

4 Zusammenfassende Erklärung

4.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der brachgefallene Planungsraum befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche. Das Areal muss als anthropogen überformt eingestuft werden. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat sich durch Sukzessionsprozesse erhöht.

Als grünordnerische Vorgaben auch im Sinne des Eingriffsausgleichs werden die Ausweisung von Grünflächen, die Zulassung weiterer Vegetationsentwicklungen, die Anpflanzung von geeigneten Bäumen und Sträuchern, extensive Pflegeregeln sowie weitere Natur- und Landschaftsschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Erkenntnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur Planung flossen in die Entwurfserstellung ein. Dabei wurden die Stellungnahmen sorgfältig geprüft und informell abgewogen. Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan Konkretisierungen, Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

4.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es bestehen bislang und bis auf Weiteres keine umsetzbaren Alternativplanungsansätze, da gegenwärtig insbesondere weder gewerbebauliche Nachnutzungen noch mischbauliche Umnutzungen realisierbar sind.