

Stadt Heidenau



**BEBAUUNGSPLAN G 23/1**  
**„WOHNGEBIET SPORBITZER STRASSE“**

**ENTWURF, 2. ÜBERARBEITUNG**

**Grünordnungsplan**

**Stand: 12.03.2020**

**(Änderungen gegenüber der letzten Fassung vom 21.06.2019  
sind in **rot** markiert)**

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

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

Pirna, 12.03.2020



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Einführung .....</b>	<b>4</b>
1.1. Beschreibung der Planungsziele .....	4
1.2. Naturschutzrechtliche Grundlagen .....	5
1.3. Planungsvorgaben .....	6
1.3.1 Landesentwicklungsplan .....	6
1.3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge .....	6
1.3.3 Flächennutzungsplan.....	7
<b>2. Grünordnerische Bestandsbewertung .....</b>	<b>6</b>
2.1. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes .....	7
2.2. Biotop, Pflanzen und Tiere .....	8
2.2.1 Bewertungsverfahren.....	8
2.2.2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen .....	8
2.2.3 Tiere.....	9
2.3. Geologie / Böden.....	10
2.4. Wasserhaushalt .....	10
2.5. Klima / Luft .....	10
2.6. Landschafts- und Siedlungsbild .....	11
2.7. Schutzgebiete .....	11

<b>3.</b>	<b>Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft/Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz .....	12
3.2.	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung.....	12
3.3.	Quantitative Eingriffsbewertung .....	13
<b>4.</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>18</b>
4.1.	Grünordnerische Festsetzungen .....	18
4.1.1	Private Grünflächen.....	18
4.1.2	Artenschutzmaßnahmen .....	20
4.2.	Grünordnerische Hinweise.....	21
<b>5.</b>	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Fotodokumentation.....</b>	<b>23</b>

Anlagen:

Karte 1 Grünordnerische Bestandsbewertung

Karte 2 Grünordnerische Maßnahmen

## 1 Einführung

### 1.1 Beschreibung der Planungsziele

Die Stadt Heidenau hat am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ beschlossen. Städtebauliches Ziel ist es, ein Wohnbaugebiet (~~nördlichster Teil als Mischgebiet~~) mit 20 Einzel- bzw. Doppelhäusern zu entwickeln, mit den dafür erforderlichen Erschließungsanlagen und den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 75/2, 74, 74/9, 74/e und 74f der Gemarkung Gommern und hat eine Gesamtgröße von 25.369m<sup>2</sup>.

Es wird begrenzt

- im Norden durch den schon auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Dresden befindlichen Maltengraben
- im Westen durch den ebenfalls auf dem Gebiet von Dresden-Großluga befindlichen Großlugaer Graben
- im Süden durch die Flurstücke 74b und 74d der Gemarkung Gommern und
- im Osten durch die Sporbitzer Straße (Flurstück 443/4).

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei der Bebauungsplan eine Unterteilung in WA1, WA2 und WA3 vorsieht. ~~Im nördlichsten Teil des Plangebietes wird ein kleines Mischgebiet ausgewiesen (MI1).~~ Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt in den WA1 und WA2 0,3 (jeweils max. 30% Überbauung, mit Nebenanlagen bis zu 45%) und im WA3 0,4 (max. 40% Überbauung zulässig; einschließlich Nebenanlagen hier jedoch bis zu 60%). Es werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zugelassen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird in den WA1 und WA2 mit 9,50m festgesetzt, im WA3 mit 10,50m. ~~Im MI1 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, es werden zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zugelassen und die zulässige Firsthöhe beträgt hier 9,50m.~~

Die Wohngrundstücke werden alle von der angrenzenden Sporbitzer Straße aus erschlossen.

Im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes werden naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt, die im Einzelnen unten erläutert werden.

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen zum Maltengraben und zum Großlugaer Graben hin wird beachtet und bleibt frei von Bebauung.

## 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 Biotop, 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 natur- 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.

### 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.

Nach Karte 2 des Regionalplans (Raumnutzung) liegt das Plangebiet außerhalb von regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten.

Laut Karte 7 befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung.

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.

Karte 18 zeigt im Bereich der Sporbitzer Straße eine archäologische Fundstelle.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Aktuell gibt es für die Stadt Heidenau keinen Flächennutzungsplan. Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplans erfolgt aber parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **2 Grünordnerische Bestandsbewertung**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung des Plangebietes**

Das heute landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Grenze des Naturraumes „Dresdner Elbtalweitung“ und ist nahezu eben. Im Osten grenzt die Sporbitzer Straße mit der vorhandenen Wohnbebauung an, im Westen der Großlugaer Graben (zu Dresden) und im Norden der Maltengraben (zu Dresden).

Es befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz bzw. nach dem Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietes. Weiterhin sind im Plangebiet und daran angrenzend keine NATURA 2000 – Gebiete (FFH-Gebiete; Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Die nächstgelegenen NATURA 2000 - Gebiete sind:

- FFH-Gebiet mit der sächsischen Meldenummer 180 „Meuschaer Höhe“, ca. 2 km südlich des Plangebietes
- FFH-Gebiet Nr. 43E „Müglitztal“ ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes
- FFH-Gebiet Nr. 179 „Lockwitzgrund und Wilisch“ ca. 3 km westlich des Plangebietes
- FFH-Gebiet Nr. 34E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes und das
- SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Nr. „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, ebenfalls ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes.

Durch die Planung sind aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Auswirkungen auf die genannten NATURA 2000 – Gebiete zu erwarten.

Im Plangebiet wurde im Herbst 2017 eine Biotoptypenkartierung nach der Systematik der Sächsischen Biotoptypenliste durchgeführt.

Der größte Teil des Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen – mit einem geringen Biotopwert - gekennzeichnet.

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gärten mit einzelnen Obst-, Laub- und Nadelgehölzen – mit einem mittleren bis hohen Biotopwert. Einzelne ältere Obstbäume sind erhaltenswert.

Die Böschungen zum westlich angrenzenden Großlugaer Graben (außerhalb Plangebiet) sind durch Ruderalfluren mit Gehölzsukzession gekennzeichnet. Diese Strukturen haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und weisen überwiegend einen mittleren Biotopwert auf.

Nördlich grenzt der neu revitalisierte Maltengraben an. Der Gewässerrandstreifen des Maltengrabens wurde hier naturnah gestaltet, einschließlich von Lesesteinhaufen für die dort vorkommende Zauneidechse.

Östlich grenzt die versiegelte Sporbitzer Straße an das Plangebiet an, daran angrenzend wiederum eine Zeile Einfamilienhäuser.

In Nordwest-Südost-Richtung wird das Plangebiet nahezu mittig von einer Hochspannungsleitung gequert.

## **2.2. Biotope, Pflanzen und Tiere**

### **2.2.1 Bewertungsverfahren**

Die Ergebnisse der im Herbst 2017 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 Bewertung der 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:

- Baumgruppe, Biotopnummer 02.02.400, Wertstufe 23
- Laubbaum, alt, Biotopnummer 02.02.430, Wertstufe 23
- Laubbaum, jung, Biotopnummer 02.02.430, Wertstufe 20
- Nadelbaum, alt, Biotopnummer 02.02.430, Wertstufe 20
- Obstbaum, alt, hochstämmig, Biotopnummer 02.02.430, Wertstufe 23
- Obstbaum, jung, mittelstämmig, Biotopnummer 02.02.430, Wertstufe 20
- Ruderalflur an Dammböschung, Biotopnummer 07.03.000, Wertstufe 15
- Intensiv genutzter Acker, Biotopnummer 10.01.200, Wertstufe 5
- Garten- und Grabeland mit Zierhecke, Biotopnummer 11.03.700, Wertstufe 10
- Gebäude: Gartenhaus, Schuppen, Biotopnummer 11.01.410, Wertstufe 0.

### 2.2.3 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.

Es wurden Daten aus der MultiBase-Artdatenbank ausgewertet und im Spätsommer 2017 vier Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse sowie 3 Begehungen im Juni 2017 zur Erfassung der Avifauna durchgeführt. An allen Begehungstagen gab es Sichtnachweise der streng geschützten Zauneidechse, ~~die aber nur im Randbereich des Plangebietes~~ entlang des Maltengrabens ~~beobachtet werden konnte~~. **Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 04.09.2019) kommt die Zauneidechse auch auf den Wiesen im Südwesten des Plangebietes vor.**

Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvogelarten nachgewiesen werden. In den Gärten kommen u.a. Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise vor. Die Artdatenbank weist darüber hinaus Vorkommen von Dorngrasmücke, Karmingimpel, Neuntöter und Schwarzkehlchen aus.

Im Frühjahr 2019 wurde eine Nacherhebung insbesondere zu gebäude- und baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten im südlichen Plangebiet (ehemalige Gärten) durchgeführt, da hier Altgebäude und einzelne ältere Obstbäume vorhanden sind. Die aktuellen Erkenntnisse aus der Nachuntersuchung wurden im Artenschutzbericht ergänzt.

### **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. Ein Bodengutachten zum Plangebiet wird noch erarbeitet.

Die Auswertung des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen (LfULG, 2009; Auswertung Karten Maßstab 1:50.000; [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de)) ergab folgende Bodeneigenschaften im Plangebiet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering
- Wasserspeichervermögen: gering
- Filter und Puffer für Schadstoffe: gering
- Erodierbarkeit des Boden: gering bis sehr gering
- Besondere Standorteigenschaften: sehr nährstoffarm.

### **2.4 Wasserhaushalt**

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch grenzt auf dem benachbarten Dresdner Gebiet der Großlugaer Graben westlich an, und der Maltengraben nördlich. Beide sind hier nur zeitweise wasserführend. An beiden Gräben gilt gemäß § 24 Sächsisches Wassergesetz ein 10m breiter gesetzlicher Gewässerrandstreifen. Im Gewässerrandstreifen sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Gewässerrandstreifen sind vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften. **Im Übrigen gelten die weiteren Schutzbestimmungen für Ufer und Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und § 24 SächsWG.** Die Errichtung von baulichen Anlagen ist im Gewässerrandstreifen verboten. Die Gewässerrandstreifen sind in den Karten nachrichtlich eingezeichnet.

Der oberste Grundwasserleiter wird nach der Hydrologischen Karte 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 festgesetzter 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 im südlichen Teil des Plangebietes, wo sich die Gartenflächen befinden. Hier sind einzelne Laubbäume, Nadelbäume und Obstbäume unterschiedlichen Alters vorhanden. Negativ auf das Landschaftsbild wirkt dagegen die das Plangebiet querende Hochspannungsleitung.

## **2.7 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich ausgewiesener Schutzgebiete und –objekte. Ebenso sind Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete nicht zu erwarten.

### **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**

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 Plangebiet vorhandenen Gartengebäude im südlichen Teil sollen komplett zurückgebaut werden, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dieser Rückbau wirkt entlastend für den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt, und kann daher als Teilausgleich gewertet werden. Dagegen ist die geplante Überbauung durch Wohngebäude, Wege, Nebenanlagen etc. als Eingriff zu werten. Auf den Baugebietsflächen beträgt die maximal zulässige Überbauung einschließlich Nebenanlagen 45% (WA1, WA2, ~~MI1~~) bzw. bis zu 60% im WA3, da hier die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4) um bis zu 50% überschritten werden darf.

Die im Gebiet vorhandenen Bäume und Sträucher werden, soweit sie sich nicht im Bereich geplanten Baufelder und Erschließungsanlagen befinden, 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.

**Tab. 1: Flächenbilanz und Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes im Ist-Zustand (vgl. Karte 1)**

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Baumgruppe	600 m <sup>2</sup>	02.02.400	23	13.800
Ruderalflur an Dammböschung	410 m <sup>2</sup>	07.03.000	15	6.150
Intensiv genutzter Acker	20.099 m <sup>2</sup>	10.01.200	5	100.495
Garten- und Grabeland	4.140 m <sup>2</sup>	11.03.700	10	41.400
Gebäude: Gartenhaus, Schuppen	120 m <sup>2</sup>	11.01.410	0	0
<b>Summe Flächenwert:</b>	<b>25.369 m<sup>2</sup></b>			<b>161.845</b>

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

Der Biotopwert im **Ist-Zustand** beträgt **161.845 Wertpunkte**. Darüber hinaus werden Funktionsminderungen von Plangebietsflächen gemäß der „Handlungsempfehlung...“ wie folgt angesetzt:

**Tab. 2: Verlust und Minderung von Schutzgutfunktionen des Plangebietes**

Schutzgutfunktion*	Faktor*	Fläche	Funktionsminderung in Wertpunkte
Spezifische Lebensraumfunktionen (betroffen sind Flächen des zukünftigen Wohngebietes, überbaute und nicht überbaute Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen); <b>Funktionsverlust</b>	1,5	15.874 m <sup>2</sup>	23.811
Bodenfunktionen (betroffen sind die überbauten Flächen); <b>Funktionsverlust</b>	2,0	8.721 m <sup>2**</sup>	17.442
Retentionsfunktionen (betroffen sind die überbauten Flächen), <b>Funktionsverlust</b>	1,5	8.721 m <sup>2**</sup>	13.082
Biotische Ertragsfunktionen (betroffen sind die überbauten Flächen); <b>Funktionsverlust</b>	2,0	8.721 m <sup>2**</sup>	17.442
Grundwasserschutzfunktionen (betroffen sind die überbauten Flächen); <b>Funktionsverlust</b>	1,5	8.721 m <sup>2**</sup>	13.082
<b>Summe Funktionsverlust:</b>			<b>84.859</b>

\*Schutzgutfunktionen und Funktionsminderungsfaktoren nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“; 2,0 ist der max. Faktor (Verlust)

\*\*Summe der maximal überbaubaren Flächen (max. überbaubare Grundstücksflächen einschl. Nebenanlagen + Verkehrsflächen + Müllstandorte; vgl. Tab. 3)

Tab. 3: Flächenbilanz und Bewertung des Plan-Zustandes (vgl. Karte 2 bzw. B-Plan)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen in den <b>Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2-<del>u. MI1</del></b> (GRZ 0,3 + 50%), max. 45% Überbauung; 45% v. 9.303m <sup>2</sup>	4.186 m <sup>2</sup>	11.02.300	0	0
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen in den <b>Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2-<del>und MI1</del></b> (mind. 55%; 55% v. 9.303m <sup>2</sup> )	5.117 m <sup>2</sup>	11.03.000	5	25.585
Überbaubare Grundstücksflächen im <b>Allgemeinen Wohngebiet WA3</b> (GRZ 0,4 + 50%), max. 60% Überbauung, 60% v. 5.090m <sup>2</sup>	3.054 m <sup>2</sup>	11.03.000	0	0
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen im <b>Allgemeinen Wohngebiet WA3</b> (mind. 40%; 40% v. 5.090m <sup>2</sup> )	2.036 m <sup>2</sup>	11.03.000	5	10.180
Verkehrsflächen	1.435 m <sup>2</sup>	11.04.000	0	0
Grünfläche / Grünstreifen neben Gehweg	438 m <sup>2</sup>	11.03.000	6	2.628
Müllstandorte	46 m <sup>2</sup>	11.03.000	0	0
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (an Damm)	600 m <sup>2</sup>	02.02.400	23	13.800
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (an Damm)	410 m <sup>2</sup>	02.02.400	21	8.400
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( <b>Freifläche 01, Freifläche 02</b> ); s. auch Tab. 4 Aufwertung von Schutzgutfunktionen	8.047 m <sup>2</sup>	06.02.000	20	160.940
Summe:	25.369 m <sup>2</sup>			221.533

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

**Tab. 4: Aufwertung von Schutzgutfunktionen des Plangebietes durch die Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Schutzgutfunktion*	Faktor*	Fläche	Funktionsminderung in Wertpunkte
Spezifische Lebensraumfunktionen; Funktionsaufwertung durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	1,0	8.047 m <sup>2</sup>	8.047
Bodenfunktionen; Funktionsaufwertung durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	1,0	8.047 m <sup>2</sup>	8.047
Retentionsfunktionen, Funktionsaufwertung durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	1,0	8.047 m <sup>2</sup>	8.047
Grundwasserschutzfunktionen; Funktionsaufwertung durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	0,5	8.047 m <sup>2</sup>	4.024
Summe Funktionsaufwertung:			<b>28.165</b>

\*Schutzgutfunktionen und Funktionsaufwertungsfaktoren nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

**Ergebnis: Der ermittelte Wert im Plan-Zustand (221.533 Wertpunkte, s. Tab. 3) und durch die Funktionsaufwertungen auf Ausgleichsflächen (28.165 Wertpunkte, s. Tab. 4), gesamt: 249.698 Wertpunkte, übersteigt die Summe aus dem Ausgangswert im Ist-Zustand (161.845 Wertpunkte, s. Tab. 1) und den ermittelten Funktionswertminderungen (84.859 Wertpunkte, s. Tab. 2), gesamt: 246.704 Wertpunkte. Damit können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.**

### **Aspekte des Bodenschutzes:**

Durch die nach der „Handlungsempfehlung...“ erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. oben) bleibt auch unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen (s. Tab. 2) kein Kompensationsbedarf. Dennoch sollen nachfolgend die Aspekte des Bodenschutzes separat betrachtet werden.

Die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet und im mittelbaren Umfeld wurde geprüft. Im südlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 74 und 74e) besteht die Möglichkeit des Rückbaus von jetzt versiegelten Flächen auf den dortigen Gartengrundstücken (Gartenhäuser, Schuppen), vgl. Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“. Dieser Rückbau wird nun explizit als textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen (s. Kap. 4.1.1 (1)). Die Stadt Heidenau sieht darüber hinaus keine Möglichkeiten, im Stadtgebiet auf eigenen oder anderweitig verfügbaren Flächen weitere Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. **Auch der Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement kann keine weiteren Entsiegelungsflächen zur Verfügung stellen.** Somit stehen leider keine weiteren Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung.

**Es wird jedoch eine 8.047m<sup>2</sup> große Fläche von Ackerland in Grünland umgewandelt. Diese Entwicklungsmaßnahme für Boden, Natur und Landschaft trägt dazu bei, den Bodenhaushalt zu verbessern, indem Beeinträchtigungen der Böden durch die ackerbauliche Bewirtschaftung in Zukunft unterbleiben und das Retentionsvermögen der Böden bei dauerhafter extensiver Grünlandnutzung erhöht wird, was im Bereich der angrenzenden Gräben besonders wichtig erscheint.**

## **4 Grünordnerische Maßnahmen**

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

- Soweit möglich Erhaltung von Bäumen, insbesondere von älteren Laubgehölzen und Obstbäumen
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Durchgrünung des Wohngebietes
- Naturnahe Entwicklung des Siedlungsrandes entlang der angrenzenden Gräben.

## 4.1 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Auf den Flurstücken 74 und 74e der Gemarkung Gommern vorhandene Flächenversiegelungen durch Gartenhäuser, Schuppen und andere versiegelte Flächen sind komplett zurück zu bauen und in die Freiflächen der Wohnbaugrundstücke zu integrieren.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

(3) Die privaten Grünflächen sind zusätzlich gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschrift zu bepflanzen.

(4) Die Grundstücksflächen im Wohngebiet sind zusätzlich mit Gehölzen der Pflanzlisten **1** und **2** zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je angefangener 500m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.

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

(6) Pflanzliste **1**: 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
<del>Rotdorn</del>	-	<del>Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“</del>
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

(7) Pflanzliste 2: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
<del>Zweiggriffliger Weißdorn</del>	<del>-</del>	<del>Crataegus laevigata</del>
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

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

(9) Auf den an Weg 01 angrenzenden Wohnbaugrundstücken entlang des Maltengrabens dürfen keine großwüchsigen Bäume (Großgrün) wie Roßkastanien, Eichen und Linden gepflanzt werden, damit das angrenzende Zauneidechsenhabitat am Maltengraben dadurch nicht verschattet wird.

(10) Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

(11) Auf der westlich angrenzenden Böschung am Großlugaer Graben sind entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Gehölze gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Pflanzmaterial: Heister, 100-150cm; Sträucher, 60-100cm.

(12) Pflanzliste 3: Gehölzpflanzungen auf westlich angrenzender Böschung (Auswahl)

Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Purpurweide	-	Salix purpurea
<del>Gemeiner Schneeball</del>	<del>-</del>	<del>Viburnum opulus</del>
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea

Faulbaum	-	Frangula alnus
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa

(13) Auf den Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die vorhandene Ackerfläche in Extensivgrünland umgewandelt. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimaliges Mähen pro Jahr. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet. **Die für den Naturschutz gewidmeten Flächen sind rechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern und dies ist der Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Absicherung der festgesetzten Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind ebenfalls vertraglich abzusichern und die Vertragsvereinbarung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.**

(14) Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln, zu nutzen und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

(15) Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(16) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecke aus Gehölzen ~~der Pflanzliste 1~~ bis zu einer Höhe von max. 1,50m oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune oder Hecken **gemäß Pflanzliste 1** bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

(17) Entlang des Maltengrabens **und des Großlugaer Grabens** wird ein 10m breiter Gewässerrandstreifen als „Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. **Die in (13) festgesetzte Nutzung entspricht den gesetzlichen Anforderungen an einen Gewässerrandstreifen.**

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

(1) Unmittelbar vor dem Abriss alter Gebäude sind diese 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 Altbauten 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 naturschutz-

rechtliche 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) Als Ersatz für die Beseitigung von natürlichen Niststätten baumhöhlenbewohnender Vogelarten und von künstlichen Nistkästen an den vorhandenen Obstbäumen sind vor der Baufeldfreimachung 12 Ersatznistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung anzubringen.

(4) Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

(5) Insbesondere zum Schutz von Amphibien und Reptilien sind die Baugruben der an den Weg 01 angrenzenden Baugrundstücke während der Bauphase mit Schutzzäunen so zu sichern, dass keine Tiere in die Baugrube gelangen können.

(6) Auf den festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 3 Steinrücken als Ersatzhabitate für die Zauneidechse, mit einer Länge von jeweils 5m und einer Breite von jeweils 1m, anzulegen. Die Ausführungsplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und von dieser freizugeben.

(7) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Zauneidechsen an mindestens 6 Terminen mit optimaler Witterung von ausgewiesenen Fachpersonen im Aktivitätszeitraum der Art (April bis Juni) abzufangen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln. Eine Rückwanderung in das Baufeld ist wirksam zu verhindern. Dazu ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

#### **4.2 Grünordnerische Hinweise**

(1) Die festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen 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.

## **5 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 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 geändert wurde (BGBl. I S. 2193)
- /2/ BauGB (2017): Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 geändert wurde (BGBl. I S. 2808)
- /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.

## 6. Fotodokumentation



Abb. 1: Maltengraben (rechts); angrenzende Plangebietsflächen (links oben)



Abb. 2: Mittlerer Teil des Plangebietes von der Sporbitzer Straße aus



Abb. 3: Vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Sporbitzer Straße



Abb. 4: Südliches Plangebiet mit Gartenhaus und einzelnen Gehölzen



Abb. 5: Gartenland im südlichen Plangebiet; Nadelgehölzbestand an Sporbitzer Straße



Abb. 6: Garten- und Grabeland mit einzelnen Obstbäumen an der südlichen Plangebietsgrenze