

**Begründung zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
GS 02/1**

**- Feldweg -
der Stadt Heidenau**

Aufgestellt:
Dresden, den 30.06.2000

**Dr.-Ing. Heinrich
Ingenieurgesellschaft mbH
Grundstraße 152
01324 Dresden**



Inhaltsverzeichnis

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Notwendigkeit der Planung

2.2 Städtebauliche Ziele

3. Derzeitiger Bestand im Plangebiet

3.1 Infrastruktur

3.2 Bebauung

3.3 Grünflächen

4. Planungsgrundsätze

4.1 Äußere Erschließung

4.1.1 Straßen und Wege

4.1.2 Abwasseranlagen

4.1.3 Sonstige Medien

4.2 Innere Erschließung

4.2.1 Straßen und Wege

4.2.2 Abwasseranlagen

4.2.3 Sonstige Medien

4.3 Bebauung

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.2 Flächenbilanz

5. Bodenordnung

6. Grünordnung

6.1 Bewertung

6.2 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

6.3 Pflanzgebote für private Grünflächen

6.4 Literaturverzeichnis

7. Auswirkung der Planung

1. Räumliche Einordnung

Großsedlitz ist ein Ortsteil von Heidenau im Südwesten der Stadt Heidenau an den linkselbischen Hängen gelegen.

Die Teilorte Großsedlitz und Kleinsedlitz liegen in Sichtweite zueinander und spiegeln in ihrer dörflichen Struktur eine für den topographischen Standort typischen Dorfcharakter, der mit den angrenzenden Dörfern zu vergleichen ist, wieder.

Die Siedlungsstruktur von Großsedlitz kann im wesentlichen mit einem Straßendorf beschrieben werden, wobei im Bereich des Plangebietes durchaus auch Formen eines Haufendorfes zu erkennen sind.

Auf Grund der exponierten Lage von Großsedlitz an den linkselbischen Hängen am Rande des Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge“ ist die Dorfentwicklung deshalb sehr behutsam, entsprechend den ökologischen und städtebaulichen sowie auch den touristischen Erfordernissen zu gestalten.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Notwendigkeit der Planung

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgte in Übereinstimmung mit den Zielen III 4.2 und III 4.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen und der Ziele 6.2.1 und 6.2.2 des Regionalplanes im untergenutzten innerörtlichen Siedlungsbereich. Diesem Bereich ist für die Bereitstellung von Wohnbauland Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Baugebieten an der Ortsrandlage einzuräumen.

Die vorliegende Planung entspricht diesem Ziel uneingeschränkt, denn es handelt sich hier um eine Abrundung des Ortsrandes.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 29.04.1999) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 19 ausgewiesen.

Die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen des Flächennutzungsplanentwurfes fand vom 25.05. – 16.07. 1999 statt.

Während der Planaufstellung des Bebauungsplanes wurde an der Erarbeitung eines Leitbildes für die Stadt Heidenau gearbeitet. Durch die Arbeitsgruppe für die Erstellung des Leitbildes werden Entwicklungskonzepte und -planungen bilanziert, die Entwicklungsszenarien der Stadt Heidenau sowie Leitbildbausteine, -varianten und -anweisungen diskutiert. Die Ergebnisse werden im neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Abrundung der bestehenden Bebauung ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Erweiterung der Wohnbebauung vorgesehen.

Durch die Planung wird eine notwendige Abrundung der dorftypischen Struktur zur freien Landschaft erreicht. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird dabei maßvoll erweitert.

2.2 Städtebauliche Ziele

Städtebaulich ist mit dem Bebauungsplan eine Abrundung des Ortsrandes zu schaffen um gleichzeitig eine strukturierte Bebauung d.h. die Möglichkeit von städtebaulich sinnvoll zu nutzenden Bauflächen zu ermöglichen.

Der städtebauliche Entwurf richtet sich daher streng an die bisher entstandene Siedlungsstruktur und versucht in behutsamer Weise diese Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Um dem Prinzip, Übergang der barocken Achsbeziehung in einen „grünen Naturraum“ Rechnung zu tragen, wird im Bereich der Parkstraße eine dichte, immergrüne Hecke als Abgrenzung festgesetzt.

Da sich das Plangebiet in seiner ganzen Fläche derzeit auf einem Kleingartengebiet mit überdurchschnittlicher Bebauung befindet, soll das Ziel des städtebaulichen Entwurfes sein, die ursprüngliche Struktur des Gebietes zu erhalten und die versiegelten Flächen nur in geringem Maß zu erhöhen.

An die nördlich des Plangebietes anschließenden Kleingartenflächen soll das Plangebiet sich auch weiterhin in der Höhe und Ausdehnung seiner Bebauung so einordnen, daß sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes von Großsedlitz nicht nachteilig verändert.

Weiterhin soll versucht werden die vorhandene Grundstückssituation im wesentlichen zu erhalten, so daß auf Grund der Eigentümersituation eine kurzfristige Bebauung ohne größere bodenordnerischen Maßnahmen möglich ist.

3. Derzeitiger Bestand im Plangebiet

3.1 Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die K 8772 (Sedlitzer Straße, Parkstraße) von der Stadtmitte aus zu erreichen. Die Weiterführung erfolgt über die Parkstraße, vorbei am Barockgarten Großsedlitz nach Pirna.

Weiterhin besteht eine Möglichkeit die B 172 und den S-Bahn-Halt Heidenau/Großsedlitz über die Pechhüttenstraße fußläufig zu erreichen.

Die Grundstücke des Plangebietes sind derzeit durch den unzureichend ausgebauten Feldweg von der Parkstraße aus zu erreichen.

Anschlüsse der Medienträger sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Bebauung

Wie erwähnt, werden die Grundstücke im Plangebiet derzeit als Kleingärten genützt, wobei ein überdurchschnittlich großer Bestand an Wochenendhäusern, auch größeren Ausmaßes, vorhanden ist. Die Bebauung kann auch deshalb als überdurchschnittlich für ein Kleingartengebiet bezeichnet werden, da auf Grund der Größe der Wochenendhäuser auch größere versiegelte Flächen vorhanden sind.

Die Bebauung ist sehr unregelmäßig in Lage und Größe, so daß deshalb nicht von einer typischen Kleingartenanlage gesprochen werden kann.

Die anschließende Wohnbebauung im Süden des Plangebietes stellt sich ausschließlich durch eingeschossige Doppelhäuser mit größeren Anbauten dar.

Im Osten, entlang der Parkstraße sind in nächster Nähe zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Im Norden schließt eine Spiel- und Sportanlage der Schule von Großsedlitz (dreistöckiges Gebäude) an.

Das Gebiet nordwestlich weist die gleiche Bau- und Nutzungsstruktur wie das Plangebiet auf.

3.3 Grünflächen Plangebiet

Landschaft

Naturräumlich ist der Geltungsbereich des B-Planes der Dresdner Elbtalweitung zuzurechnen, die Bestandteil der Großlandschaft „Sächsisches Hügelland“ ist. Kennzeichnend für den südlichen Teil dieses Naturraumes ist das zum Erzgebirge hin sanft ansteigende Relief, das aus Löß über Kreideplatten gebildet wird. Der Landschaftsraum wird als Siedlungs- oder Ackerfläche genutzt; der Boden besteht meist aus Lößlehm.

Nutzung

Die 6.670 m² große Gartenfläche des Bebauungsplanes „Am Feldweg“ wird ausschließlich als Kleingarten mit Gartenlaube oder Wochenendhäuschen mit Garten genutzt. Diese werden in unterschiedlichster Weise extensiv oder intensiv bewirtschaftet. Neben alten Obstbäumen und Flächen mit wiesenartigem Charakter sind auch intensiv genutzte Scherrasen mit Blumenrabatten sowie verschiedene Übergangsformen vorhanden. Neben fremdländischen Pflanzenarten sind auch einheimische Gehölze, Gräser und Kräuter zu finden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Äußere Erschließung

4.1.1 Straßen und Wege

Die Äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die K 8772, von der Stadtmitte Heidenau aus über die Sedlitzer Straße (Parkstraße) und von Richtung Pirna durch die Parkstraße. Das Plangebiet kann auch über die Pechhüttenstraße von Dohna aus erreicht werden. Die Pechhüttenstraße in Richtung B 172 kann lediglich als Geh- und Radweg u.a. zur S-Bahn-Haltestelle Heidenau-Großsedlitz genutzt werden.

Als Haupteerschließungsstraße zum Plangebiet ist die Parkstraße zu nennen.

Der Ausbaustandard der Parkstraße genügt im Moment lediglich im Hinblick auf die Ausbaubreite der Fahrbahn. Hinsichtlich der Tragfähigkeit sind Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen.

In Zusammenhang mit dem geplanten Abwasserkanal sind die notwendigen straßenbautechnischen Verbesserungen vorzunehmen.

Alle anderen bestehenden Anbindungen zum Plangebiet sind in schlechtem Zustand, können jedoch auf Grund ihrer Bedeutung als ausreichend angesehen werden.

4.1.2. Abwasseranlagen

Die Stadt Heidenau betreibt ein Mischwasserkanalsystem. Die Anbindung des Gebietes über die Parkstraße ist im Jahr 1999 durchgeführt worden.

Die äußere Erschließung ist somit gesichert.

4.1.3 Sonstige Medien

Die Gas- Wasser- und Stromversorgung ist über die Parkstraße gewährleistet. Die entsprechenden Medien sind in ihrer Dimension ausreichend, um das Gebiet zu versorgen.

Die für die Gartengrundstücke im Bereich des Feldweges verlegte Wasserleitung ist im Zuge der Baumaßnahme zu sichern und ggf. zu erneuern bzw. an die noch zu bauende Wasserleitung anzuschließen.

4.2 Innere Erschließung

4.2.1 Straßen und Wege

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich durch den, nach dem Stand der Technik auszubauenden Feldweg.

Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Erschließungsanlage.

Die Planung des Feldweges sieht in der Einmündung zur Parkstraße die entsprechend notwendigen Sichtfelder vor und ist mit seiner Ausbaubreite bis zum Ende des Plangebietes mit 4,50 m und einem beidseitigen Schrammbord von 0,25 m als Anliegerstraße ausreichend, so daß unter erschwerten Bedingungen noch der Begegnungsfall PKW / LKW möglich ist. Die Anbindung des Feldweges an die Kreisstraße und der Feldweg an sich werden entsprechend der EAE 85 gestaltet und ausgebaut.

Durch die Maßgabe im Bebauungsplan, daß die Einfriedungen entlang des Feldweges um 0,25 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden müssen, wird versucht die erschwerte Situation für den Begegnungsfall LKW / PKW durch die Verbreiterung des Schrammbordes zu entschärfen.

Dieser Ausbaustandard wird als ausreichend angesehen, da lediglich LKW-Fahrten zur Andienung der Anlieger erwartet werden.

Am Beginn des hinteren Drittels des Baugebietes ist eine Wendeplatte mit innerem Radius von 6,00 m geplant, so daß das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges möglich ist.

Die Straße soll in ihrem Ausbaustandard einer Mischverkehrsfläche entsprechen.

Bei der Planung der Straßenentwässerung ist darauf zu achten, daß das Oberflächenwasser des Feldweges nicht auf die Parkstraße geleitet wird.

4.2.2 Abwasseranlagen

Die innere Erschließung durch ein öffentliches Mischwasserkanalsystem kann an den Sammelkanal in der Parkstraße angeschlossen werden.

Die Baumaßnahme für die innere Erschließung des Feldweges ist für das Jahr 2000 geplant.

Der Anschluß der Baufelder an den Abwasserkanal im Feldweg ist aus topographischen Gründen direkt möglich, so daß keine Leitungsrechte notwendig werden.

4.2.3 Sonstige Medien

Wie erwähnt, liegen alle Medien am Rande des Baugebietes in der Parkstraße an, so daß die Erschließung des Baugebietes Feldweg im Beilauf mit dem Bau des Abwasserkanales erfolgen kann.

Hierzu sind mit den Medienträgern noch gesonderte Vereinbarungen zu schließen.
Die Löschwassersicherheit ist herzustellen.

4.3 Bebauung

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Umgebung getroffen.

Durch das „Allgemeine Wohngebiet“ soll dem Wunsch Rechnung getragen werden, eine flexible Nutzung der Wohnbebauung zu erreichen.

Mit dem Ausschluß von Handwerksbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften wird versucht, einen Konflikt mit dem anschließenden Kleingartengebiet zu vermeiden.

Die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf $GRZ = 0,2$ und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß bewirkt, daß sich die entstehenden Baukörper harmonisch der Umgebungsbebauung anpassen und auch ein fließender Übergang zur freien Landschaft entstehen kann.

Die Verringerung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 läßt eine Erhöhung der versiegelten Fläche nur in begrenztem Umfang zu.

Weiterhin wird dadurch erreicht, daß das Verhältnis von Bebauung und Freifläche dem ortstypischen Charakter bebauter Grundstücke entspricht.

Analog der Festlegung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung ist auch die Größe der Baufelder zu sehen. Auf die Darstellung eines durchgehenden Baufensters wurde verzichtet, da sonst die gewünschte und notwendige städtebauliche Ordnung am Ortsrand nicht gewährleistet ist.

In den Baufeldern sind Einzel- und Doppelhäuser möglich. Der Wunsch der Planung, und dies wird auch durch die nachrichtlich dargestellten zukünftigen Grundstücksgrenzen sichtbar, ist es, daß im nordöstlichen Plangebiet Doppelhäuser realisiert werden. Um jedoch den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer entgegenzukommen, wurde auch die Möglichkeit einer Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die dadurch mögliche Durchmischung von Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet wird städtebaulich nicht als störend angesehen.

Die Größe des Baukörpers ist über eine maximal festgelegte Höhe der Traufe eingeschränkt. Des weiteren, um eine der Umgebung und der dörflichen Struktur angepaßte Dachform zu erreichen, ist eine Dachneigung für Satteldächer von $38 - 45^\circ$ vorgeschrieben.

Durch das Zusammenwirken der Dachneigung und der Höhenfestlegung der Traufe wird die städtebaulich gewünschte Größe des Baukörpers erreicht.

Grundsätzlich ist zu sagen, daß bei der Festlegung der Baufenster und auch der Anordnung der Bebauung streng darauf geachtet wurde, den Planungsgedanken, ohne eine Umlegung, in die Örtlichkeit umzusetzen.

Mit der Forderung pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte 2 Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zu schaffen, wurde der steigenden Mobilität der künftigen Bewohner Rechnung getragen.

Die im Plangebiet festgelegten Einschränkungen und Reglementierungen erscheinen für diesen besonderen Gebietstyp als notwendig und ausreichend. Besonders wird hierbei auf die Grünflächengestaltung (Punkt 6) und das schalltechnische Gutachten vom 9.2.1999 hingewiesen.

In Bezug auf die landesrechtlichen Vorschriften ist der Textteil des Bebauungsplanes mit seinen Hinweisen zu beachten.

4.3.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der zu bebaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

	Fläche	%
Öffentliche Flächen		
Straßen und Wege	1.285 m ²	15,96
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	145 m ²	1,80
Private Flächen		
bebaubare Flächen	6.620 m ²	82,24
Summe	8.050 m²	100,00

Wohnstrukturen

Geschossigkeit	Bebaubare Fläche	Grundfläche maximal	Geschoßfläche maximal (geschätzt)	Wohnfläche maximal (geschätzt)	Erwartete Belegung (geschätzt)
					bei 50-70 EW/ha
I	6.620 m ²	1.324 m ² (0,2)	2.118 m ² (0,32)	1.694 m ²	35 Ew.
Summe	6.620 m²	1.324 m²	2.118 m²	1.694 m²	35 Ew.

Auf die Flächenbilanz zur Grünordnung wird auf Punkt 6 verwiesen.

5. Bodenordnung

Da im Plangebiet keine gleichen Eigentumsverhältnisse vorliegen, hat der Leitsatz, den Planungsgedanken ohne eine Bodenordnung umzusetzen, die Planung entscheidend geprägt. Dies wird auch, außer dem Grunderwerb für den Wendehammer, erreicht.

So ist aus den Grundstückszuschnitten und der Lage der Baufenster zu ersehen, daß auch ohne Grundstücksveränderungen, d.h. ohne Bodenordnung, eine Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Die Planung wurde deshalb unter dem Grundsatz, daß die z.T. sehr ungünstigen Grundstückszuschnitte auch für die derzeitigen Eigentümer zur Bebauung aufbereitet werden können, aufgestellt.

6. Grünordnung

Naturschutzfachliche Kurzbewertung des Vorhabens GS 02/1 „Feldweg“ für das Gebiet zwischen Feldweg und Parkstraße

Das zu bewertende Areal ist nordwestlich des Barockgarten Großsedlitz gelegen und grenzt unmittelbar an das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Großsedlitzer Elbhänge“. Die gegenwärtige Nutzung stellt eine Mischung zwischen Kleingarten- und Wochenendgrundstücken dar und ist für den urbanen Randbereich von Kleinstädten und Dörfern im Einzugsbereich von Großstädten typisch.

Durch seine Lage im Randbereich eines Kaltluftbildungsgebietes ist eine geringfügige Beeinflussung des Klimas der talwärtigen Lage im Bereich Kleinsedlitz und Großsedlitz als Folge einer Grundstücksbebauung nicht gänzlich ausgeschlossen.

Die nicht versiegelten Grundstücksteile des Bewertungsgebietes werden zum Teil intensiv und zum Teil extensiv genutzt und gepflegt. Der Baum- und Strauchbestand setzt sich aus einheimischen und fremdländischen Gehölzen zusammen, die weder autochthon sind, noch Naturnähe reflektieren. Die begrünten Flächen sind für unsere heutige Kulturlandschaft typisch und für verschiedene Tiergruppen bzw. -arten von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine Streuobstwiese entsprechend § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist im Beurteilungsgebiet nicht vorhanden.

Durch seine Nähe zum LSG und in westlicher Richtung zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Offenland ist das Bewertungsgebiet aus faunistischer Sicht von naturschutzfachlicher Bedeutung. Unter Einbeziehung der im Rahmen einer Realuntersuchung

Bedeutung. Unter Einbeziehung der im Rahmen einer Realuntersuchung im Bereich der Pechhüttenstraße erhobenen Daten kann eingeschätzt werden, daß das Gebiet besonders für die lokale Avi-, Entomo- und Herpetofauna von Bedeutung ist und Lebensräume für, nach Bundesartenschutz (BArtSchV), gesetzlich geschützte Arten wie Bufo bufo (Erdkröte), diverse Vogelarten sowie Laufkäfer der Gattung Carabus beinhaltet.

Im Rahmen der künftigen Bebauung und der damit verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades des Gebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gebietsfauna relativiert werden. Diese Maßnahmen sollten im Rahmen der Grünordnungsplanung definiert und bei Realisierung der Maßnahme auch umgesetzt werden. Das regionale Erlöschen einer Tierart im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme wird nicht erwartet.

Hinweise zu vermeidbaren Konflikten

- Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutsaison der Avifauna
- Gräben, Kanäle und Schächte so deckeln, daß das Hineinfallen von Tieren vermieden wird
- Regenwasserversickerung im Grundstück
- Fundament- und andere Gräben nur so lange offenhalten wie unbedingt nötig

Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen, die nicht zwingend im Grünordnungsplan festgeschrieben sind

- Anbringen von Nisthilfen
- extensive Gartenpflege
- Anlage von Zweigschnitthaufen
- Verzicht auf Pestizide

6.1. Bewertung

Methodik zur Qualitativen Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind mathematische Modelle, die zur Berechnung von Ausgleichsflächen entwickelt worden, nur als Hilfsmittel zur Beurteilung von Eingriff und Ausgleich zu werten. Entscheidend ist die Darstellung mittels der verbal-argumentativen Methode, wobei diese auf Erfahrungen des Gutachters und anderer Fachleute beruht und deshalb immer ein gewisses Maß an Subjektivität beinhaltet. Im folgenden wird das in diesem Gutachten angewandte mathematische Modell kurz dargestellt und angewandt.

Für die quantitative Bewertung der Eingriffsfläche und der daraus resultierenden Ausgleichsfläche gibt es verschiedene Verfahren, die in der Bundesrepublik existieren. Eines der bekanntesten ist die Methode von Adam, Nohl, Valentin, die diese im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein-Westfalen, die von Schlüpmann, Kerkhoff erweitert und modifiziert wurde. Diese Methode ist recht aufwendig und ergibt als Ergebnis die Ausgleichsfläche, wobei die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in die Rechnung mit eingehen.

Der Gutachter hat in seiner Praxis die Erfahrung gemacht, daß die vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung entwickelte „Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (NatSchAVO) zu weitgehend übereinstimmenden Flächengrößen kommt, wobei die Nachvollziehbarkeit aufgrund der einfacheren Methodik höher ist. Aus diesem Grund wurde diese Methode angewandt und für das vorliegende Gutachten leicht modifiziert. Sie kann als Richtlinie für die Beurteilung von Eingriffen und zur Abschätzung der benötigten Ausgleichsflächen dienen.

Die Methode ordnet bestimmten Arten von Flächennutzungstypen Wertzahlen zwischen 1 und 0 zu (A-Wert), wobei ein Biotoptyp mit der Wertzahl 1 bzw. 0 einen hohen bzw. sehr geringen ökologischen Wert hat. Sind diese Biotoptypen darüber hinaus noch landschaftsbildprägend, selten im Landschaftsraum, bedeutsam für den Biotop- und Arten- sowie Klimaschutz oder benötigen sie mehr als 30 Jahre für ihre Entwicklung u.a., so wird zu dem o.g. Wert noch jeweils 0,2 hinzugerechnet (B-Wert). Eine Übersichtsliste der Biotoptypen ist der Tab. 6.1 zu entnehmen.

Die aus den o.g. Werten resultierende Wertzahl wird mit der Flächengröße (in m²) des betrachteten Biotoptyps multipliziert und summiert. Dieses wird sowohl für die Eingriffs- als auch die geplanten Ausgleichs- oder Ersatzflächen durchgeführt, wobei sich die Summen ausgleichen sollten. Ist ein vollständiger Flächen- und Funktionsausgleich nicht möglich, muß eine Ausgleichsabgabe gezahlt werden.

In der folgenden Tabelle werden die Flächennutzungstypen und ihre jeweilige Wertzahl dargestellt:

Kategorie	Flächennutzungstyp	Wertzahl
A 0	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen wie Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, unbegrünte Deponien	0,0
A 1	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen wie Schotter-, Rasengitterflächen, begrünte Deponien, Rasenansaat	0,1
A 2	begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken, Straßen oder Eisenbahnen, z.T. isoliert, ohne Vernetzungen	0,2
A 3	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweilige Ackerbrachen)	0,3
A 4	sonstige Flächen mit intensiver Landnutzung wie Gärten, Obstplantagen, Baumschulen, Intensivweinbau, Intensivgrünland	0,4
A 5	strukturarme Fließ- oder Stillgewässer einschließlich Ufervegetation	0,5
A 6	Waldflächen mit naturferner Baumarten-Zusammensetzung	0,6
A 7	Flächen mit extensiver Landnutzung wie Extensivgrünland, extensiv genutzte Äcker oder Sukzessionsflächen, Hecken	0,7
A 8	Waldflächen mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, Gehölze in der freien Landschaft, Grünanlagen mit altem Baumbestand, Parks, Alleen, Einzelbäume	0,8
A 9	struktureiche Fließ- und Stillgewässer einschließlich Ufervegetation	0,9
A 10	Biotope im Sinne von § 26 SächsNatSchG	1,0

Tab. 6.1: Flächennutzungstypen und Wertzahl zur Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche

Durchführung der Berechnung und Bewertung

In der folgenden Tabelle werden die betroffenen Biotoptypen, ihre Größe und die daraus abgeleitete Punktzahl dargestellt:

Eingriff in Biotoptyp	Fläche (m²)	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Gartenfläche	6.670	A 4	0,4	2.668
Summe	6.670			2.668

Tab. 6.1.1: Berechnung der Eingriffsfläche

Das Vorhaben beansprucht eine, durch die geplanten Häuser, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und -gänge maximal versiegelte Fläche von 1.986 m².

Diese setzt sich folgendermaßen zusammen:

Überbaubare Fläche x GRZ	6.620 m² x 0,2	1.324 m²
50 % der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO	1.324 m² x 0,5	662 m²
Summe		1.986 m²

Auch die nicht versiegelten Flächen werden im Rahmen des Vorhabens verändert bzw. von den späteren Eigentümern individuell gestaltet, so daß die ursprünglichen Nutzungsformen verändert werden. Der Eingriff auf der gesamten Fläche muß durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, die im folgenden kurz skizziert werden:

Geplante Ausgleichsmaßnahme	Fläche (m ²)	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Anlage von zwei- und einreihigen Hecken	768	A 7	0,7	537,6
Anpflanzung von Einzelbäumen (einheimische Laubgehölze oder Hochstamm-Obstbäume)	11	A 7	0,7	7,7
Gartenfläche (abzüglich Versiegelung und Fläche für die Anlage der Hecken und der Einzelbäume)	3855	A 4	0,4	1542,0
Summe der Ausgleichsfläche	4.634			2.087,3

Tab. 6.1.2: Berechnung der Ausgleichsfläche

Bewertung

Aus der o.g. Tabellen resultiert eine Ausgleichsfläche von ca. 4.634 m² und eine Punktzahl von ca. 2.087, so daß der Eingriff von 6.670 m² und einer Punktzahl von ca. 2.668 zu ca. 78% ausgeglichen ist.

Darüber hinaus ist an jedem der neu zu errichtenden Häuser ein Einbaustein für Fledermäuse oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz) anzubringen.

Für den beauftragten Einbaustein besteht die Alternativvariante eine spezielle Fledermaushöhle aus Holzbeton pro Grundstück anzubringen. Vorteil dieser Fledermaushöhle ist, daß bei Bedarf jederzeit eine Umrüstung in eine Vogelnisthöhle möglich ist.

Damit werden zusätzliche Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten geschaffen, die in der Regel bei Neubauten nicht geleistet werden. Dies stellt eine Bereicherung der potentiellen Unterschlupfmöglichkeiten für diese Arten im Gebiet dar.

Diese Ausgleichsmaßnahme kann nicht in das für die übrigen Maßnahmen angewandte Schema zur Quantifizierung eingeordnet werden.

Die Förderung gebäudebewohnender Tierarten hilft, unerwünschte Massenentwicklungen von Insekten zu unterdrücken, da nahezu alle gebäudebewohnende Tierarten Insektenfresser sind. Damit wird sowohl einem schadhaften Auftreten von Insekten als auch einer potentiellen Krankheitsübertragung durch diese vorgebeugt und damit die Lebensqualität für die Menschen verbessert.

Aus naturschutzfachlicher Abwägung ist dieser Ausgleich ausreichend, um die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen von Flora und Fauna vollständig zu kompensieren.

6.2 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im folgenden genannten grünplanerischen Gestaltungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen wurden so konzipiert, daß sie zu einer Aufwertung der vorhandenen Landschaftsstrukturen beitragen.

Anlage von Hecken

Hecken sind linienhafte Strukturen aus Baum- und Straucharten (Mantel) mit einer vorgelagerten Krautzone (Saum). An den Sonnenseiten dominieren wärmebedürftige, trockenheitsertragende Krautsäume mit mäßiger Nährstoffversorgung, während an den Schattenseiten stickstoff- und luftfeuchtebedürftige Krautsäume mit gleichmäßigem Mikroklima vorherrschen.

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans sowie zwischen Flurstück 31/1 und 207/1 werden zweireihige Hecken von ca. 240 m Länge, im Bereich der Parkstraße zweireihige, immergrüne Hecken von ca. 50 m Länge und einer Breite von ca. 2 m angelegt. Es wird ein genereller Pflanzabstand von 2 m gewählt, wobei die Reihen um 1 m zueinander versetzt werden, um die Pflanzung stärker zu verdichten. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ist zur Abgrenzung zwischen den Doppelhäusern die Anlage von einreihigen Hecken vorgesehen. Diese Hecken besitzen eine Länge von ca. 75 m und sind ca. 1 m breit, wobei der Abstand zwischen den Pflanzen 1 m betragen sollte.

An den Rändern der Hecken ist das Aufkommen von je 0,5 m breiten Hochstaudensäumen zuzulassen, die sich im Rahmen der natürlichen Sukzession ausbilden werden. Diese sollten nur extensiv gepflegt werden, wobei ein einmaliger Schnitt Mitte August bis Mitte September zu empfehlen ist. Die Hecken sind nach einer Frist von ca. 10 Jahren im Abstand von ca. 4-5 Jahren abschnittsweise und zeitversetzt auf den Stock zu setzen, um den geschlossenen Charakter der Anpflanzung zu erhalten.

Folgende standortgerechte, einheimische Baum- und Straucharten sind für die Anlage der Hecken zu verwenden, wobei die Artenauswahl sich an der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (Waldlabkraut-Hainbuchen-Eichenwald) orientiert:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Tab. 6.2: Pflanzenarten für die Anlage der Hecken

Folgende standortgerechte, immergrüne Gehölze werden vorgeschlagen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Berberis gagnepainii var. Lanceifolia	Beberitzen - Art
Cotoneaster Cornubia	Zwergmispel - Art
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide
Mahonia aquifolium	Mahonie
Pyracantha coccinea	Europäischer Feuerdorn

Tab. 6.2.1: Pflanzenarten für die Anlage immergrüner Hecken

Es werden ca. 375 Bäume und Sträucher benötigt. Die Anordnung der Pflanzenarten sollte sich am folgenden exemplarischen Pflanzschema orientieren, wobei jedoch die genaue Platzierung der Pflanzen innerhalb einer Reihe nicht vorgeschrieben wird:

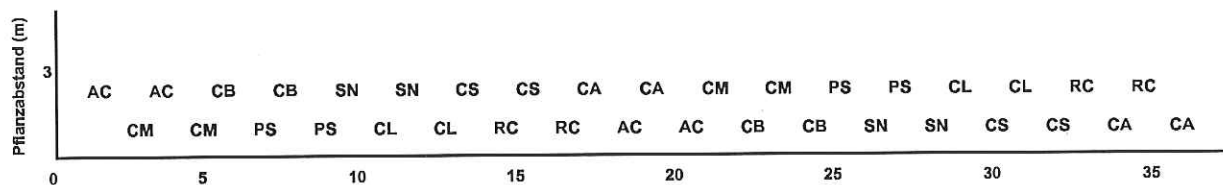


Abb. 6.2.2: Exemplarisches Pflanzschema für die Anlage einer zweireihigen Hecke

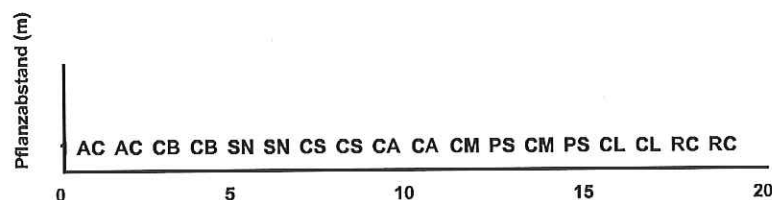


Abb. 6.2.3: Exemplarisches Pflanzschema für die Anlage einer einreihigen Hecke

Legende: Abkürzung der Pflanzennamen

Abkürzung	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
AC	Acer campestre	Feldahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
CS	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
CA	Corylus avellana	Hasel
CL	Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
CM	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
PS	Prunus spinosa	Schlehe
RC	Rosa canina	Hundsrose
SN	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Es werden zweijährige Sämlinge empfohlen. Es sollten Pflanzenexemplare aus der näheren Umgebung bevorzugt werden, da deren genetische Ausstattung den herrschenden Umweltbedingungen optimal angepaßt ist.

Als Pflanzzeit ist der Zeitraum von Mitte Oktober bis Mitte April zu empfehlen, wobei jedoch auf frost- und schneefreies Wetter zu achten ist. Mehrere Exemplare einer Art sind truppweise zu pflanzen, um die zwischenartliche Konkurrenz zu verringern und so auch konkurrenzschwächeren Arten das Aufwachsen zu ermöglichen. Nachpflanzungen sind nur bei großen Bestandslücken notwendig.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Im B-Plangebiet sind Gärten verschiedener Nutzungsformen und -intensität vorhanden, die durch zusätzliche Maßnahmen aufzuwerten sind. Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, wobei zweimal verpflanzte Heister mit 1,00 - 1,50 m Höhe zu verwenden sind. Die 11 Laubbäume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; Pflegemaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken (z.B. Pflege der Krone zum Schutz der angrenzenden Gebäude). Das vorhandene Alt- und Totholz ist zu erhalten, wobei eine rechtzeitige Nachpflanzung notwendig ist.

Für die Pflanzung von Obstbäumen sind alte Hochstammsorten zu verwenden, die für die Region typisch sind und aufgrund ihrer geringen Anfälligkeit für Schorf und Mehltau nur einer geringen Pflege bedürfen. Sie zeichnen sich darüber hinaus durch gute Wachstumsleistungen und Verarbeitungsmöglichkeiten aus. Die Baumkronen sind alle 3-4 Jahre auszulichten, um die Ertragsfähigkeit der Bäume zu erhalten.

Die Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist begrenzt zuzulassen, wobei fremdländische Arten zu vermeiden sind.

Bei der Neuanlage von Rasen ist handelsübliches Saatgut zu verwenden. Die Rasenflächen sind nach Belieben zu pflegen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird jedoch eine zweimalige Mahd im Jahr empfohlen, um so einen Teil der Rasenflächen in Wiesen (z.B. Glatthaferwiesen) umzuwandeln. Das Mähgut ist abzutransportieren und zu kompostieren (eigener Komposthaufen oder Biotonne).

Die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Obstbaumsorten sollten Verwendung finden, wobei auch *Juglans regia* (Walnuß) Verwendung finden sollte:

Art	Sorte
Malus pumila (Kultur-Apfel)	Bittenfelder
	Blenheim
	Bohnapfel
	Boskoop
	Jakob Lebel
	Kaiser-Wilhelm
	Prinzenapfel
	Roter Eiser
	Winterrambour
Pyrus communis (Gewöhnliche Birne)	Amanlis Butter
	Clapps Liebling
	Gellert
	Gute Graue
	Köstliche von Charneu
	Lucius
	Marianne
	Petersbirne
	Phillipsbirne
	Poiteau

Art	Sorte
Prunus avium (Süßkirsche)	Altenburger Melonenkirsche
	Badeborner
	Große Germersdorfer
	Große schwarze Knorpel
	Hedelfinger
	Schneiders späte Knorpel
	Teickners
Prunus domestica (Kultur-Pflaume)	Hauszwetsche
	Wangenheim

Tab. 6.2.3: Einheimische Hochstamm-Obstbaumsorten

Ferner sind folgende standortgerechte, einheimische Baumarten zu pflanzen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Tab. 6.2.4: Einheimische Gehölzarten

6.3 Pflanzgebote für private Grünflächen

Im folgenden werden die für das Vorhaben erforderlichen Boden- und Pflanzarbeiten sowie die im Rahmen der Fertigstellungspflege anfallenden Arbeiten dargestellt, an die sich eine Kostenschätzung anschließt. Als Grundlage werden bundesweit erhobene Daten verwendet, wobei von einer Durchführung der Tätigkeiten durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ausgegangen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die genannten Preise nur als Richtschnur dienen können, da es aufgrund der Konkurrenzsituation teilweise erhebliche Preisnachlässe geben kann. Alle Preise sind ohne die gesetzliche Mehrwertsteuer angegeben.

Pflanzung von Hecken

Bodenarbeiten

- entfällt

Pflanzarbeiten

- Ausheben von Pflanzgruben (ca. 1,5 x Durchmesser des Pflanzballens und maximal so tief, daß der Erdanschluß auf Höhe des Wurzelansatzes liegt)
- Rückschnitt von übergroßen und verletzten Wurzeln
- Einpflanzen der Bäume und Sträucher
- Rückschnitt der Gehölze bei Einzelexemplaren
- Angießen der Pflanzen vor und nach dem Einpflanzen
- Pflanzfläche nach Pflanzung lockern und hacken (2 cm tief)

Fertigstellungspflege

- im ersten Jahr Pflanzung 2 x wässern
- 1 x Freihalten von unerwünschtem Aufwuchs im 2. Jahr nach der Pflanzung
- Kontrolle des Anwuchserfolges, wobei ca. 90% der gepflanzten Baum- und Straucharten angewachsen sein sollten; Pflanzlücken sind zuzulassen, da sie von spontan aufkommenden Arten aufgefüllt werden

Unterhaltungspflege

- Hecken abschnittsweise und zeitversetzt auf den Stock setzen, um die Dichte der Strauchschicht zu erhalten (Häufigkeit: ca. alle 4-5 Jahre)

Kostenschätzung

Im folgenden werden die Kosten der o.g. Landschaftsbauarbeiten dargestellt, wobei sie nur als Orientierungshilfe dienen sollen:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Größe	Anzahl	Kosten/Stück (DM)	Kosten (DM)
Acer campestre	Feldahorn	2j.v.S., 50-80 cm	40	1,00	40,00
Carpinus betulus	Hainbuche	2j.v.S., 60-80 cm	50	1,50	75,00
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2j.v.S., 30-50 cm	40	0,90	36,00
Corylus avellana	Hasel	2j.v.S., 30-50 cm	40	0,80	32,00
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	2j.v.S., 30-50 cm	40	0,80	32,00
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	2j.v.S., 30-50 cm	40	0,80	32,00
Prunus spinosa	Schlehe	2j.v.S., 30-50 cm	45	0,80	36,00
Rosa canina	Hundsrose	2j.v.S., 30-50 cm	40	0,90	36,00
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2j.v.S., 30-50 cm	40	1,00	40,00
Summe			375		359,00

Tab. 6.3: Pflanzgutkosten der Hecken

Kostenfaktor	Leistungsbeschreibung	Einzelkosten	Gesamtkosten (DM)
Pflanzenarbeiten	Ausheben von Pflanzgruben, Rückschnitt Wurzeln, Rückschnitt Gehölze	0,50 DM/Grube	187,50
	Pflanzgut	(s. Tab. 6.1)	359,00
	Einpflanzen Pflanzgut (mit Angießen)	2,00 DM/St.	750,00
	Pflanzfläche lockern und hacken (1 m²/Pflanzgrube)	1,00 DM/m²	645,00
Fertigstellungspflege	im ersten Jahr Pflanzung 2 x wässern	5,00 DM/m²	3.225,00
	im zweiten Jahr 1 x Freihalten von unerwünschtem Aufwuchs	2,00 DM/m²	1.290,00
Unterhaltungspflege (Beginn: 10 Jahre nach Pflanzung)	bei Bedarf Hecke abschnittsweise/zeitversetzt auf den Stock setzen (ca. alle 4-5 Jahre)	10,00 DM/St.	3.750,00
Summe			10.206,50

Tab. 6.3.1: Gesamtkosten für die Anlage der Hecken

Für die Anlage und Pflege der Hecken sind ca. 10.000 DM zu veranschlagen. Der Leistungsteil „Unterhaltungspflege“ fällt nur unregelmäßig und nicht bei jeder Pflegemaßnahme in voller Summe an, so daß sich die Gesamtsumme für die Anlage und Pflege der Hecken relativiert.

Anpflanzung von Einzelbäumen

Bodenarbeiten

- entfällt

Pflanzarbeiten

- Ausheben von Pflanzgruben (ca. 1,5 x Durchmesser des Pflanzballens und maximal so tief, daß der Erdanschluß auf Höhe des Wurzelansatzes liegt)
- Rückschnitt von übergroßen und verletzten Wurzeln
- Einpflanzen der Bäume und Sträucher
- Rückschnitt der Gehölze bei Einzelexemplaren
- Angießen der Pflanzen vor und nach dem Einpflanzen
- Pflanzfläche nach Pflanzung lockern und hacken (2 cm tief)

Fertigstellungspflege

- im ersten Jahr Bäume 2 x wässern
- 1 x Freihalten von unerwünschtem Aufwuchs im 2. Jahr nach der Pflanzung
- Kontrolle des Anwuchserfolges, wobei ca. 90% der gepflanzten Bäume angewachsen sein sollten

Unterhaltungspflege

- Erziehungsschnitt der Obstbäume
- Pflegeschnitt der Obstbäume

Kostenschätzung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Laubholzarten sowie Hochstamm-Obstbäume:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Größe	Kosten/Stück (DM)
Acer campestre	Feldahorn	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Größe	Kosten/Stück (DM)
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heister, 2x v. 100-150 cm	25,00
Fraxinus excelsior	Esche	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Juglans regia	Walnuß	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Malus pumila	Kultur-Apfel	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Prunus avium	Süßkirsche	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Prunus domestica	Kultur-Pflaume	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Pyrus communis	Gewöhnliche Birne	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Quercus petraea	Traubeneiche	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Quercus robur	Stieleiche	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00
Tilia cordata	Winterlinde	Heister, 2x v, 100-150 cm	25,00

Tab. 6.3.2 Pflanzgutkosten der Einzelbäume

Kostenfaktor	Leistungsbeschreibung	Einzelkosten	Gesamtkosten (DM)
Pflanzenarbeiten	Ausheben von Pflanzgruben, Rückschnitt Wurzeln, Rückschnitt Gehölze	2,00 DM/Grube	24,00
	Pflanzgut	(s. Tab. 6.3)	300,00
	Einpflanzen Pflanzgut (mit Angießen)	4,00 DM/St.	48,00
	Pflanzfläche lockern und hacken (1 m²/Pflanzgrube)	1,00 DM/m²	12,00
Fertigstellungspflege	im ersten Jahr Pflanzung 8 x wässern	5,00 DM/m²	60,00
	im zweiten Jahr 1 x Freihalten von unerwünschtem Aufwuchs	2,00 DM/m²	24,00
Unterhaltungspflege	Erziehungsschnitt der Obstbäume	50 DM/St.	600,00
	Pflegeschnitt der Obstbäume	30 DM/St.	360,00
Summe			1.428,00

Tab. 6.3.3: Gesamtkosten für die Anpflanzung von Einzelbäumen

Für die Anlage und Pflege der o.g. Biotoptypen sind ca. 1.400 DM zu veranschlagen.

Gesamtkosten

Für die Durchführung der genannten Maßnahmen sind ca. 11.400 DM zu veranschlagen.

6.4 Literaturverzeichnis zur Grünplanung

BRAUN-BLANQUET, J. (1964): Pflanzensoziologie, 3. Auflage, Wien

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)

ELLENBERG, H. (1996): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen; 5. Auflage, Ulmer Verlag, Stuttgart

JEDICKE, E. (1997): Die Roten Listen; Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

KORNECK, SCHNITTLER, VOLLMER (1996): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands; Hrsg.: Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg

NATURSCHUTZ-AUSGLEICHsverordnung (NatSchAVO) in der Fassung vom 30.03.95 (GVBL. S. 148)

RIECKEN, UWE; RIES, ULRIKE; SSYMANK, AXEL (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland; Kilda Verlag, Greven

RÖSER, BERND (1989): Saum- und Kleinbiotope; ECOMED-Verlag, Landsberg

ROTHMALER, W. (1994): Exkursionsflora von Deutschland, Band. 1; Gustav Fischer- Verlag, Jena, Stuttgart

ROTHMALER, W. (1995): Exkursionsflora von Deutschland, Band 3; Gustav Fischer-Verlag, Jena, Stuttgart

RUNGE, F. (1990): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff-Verlag, Münster

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Sächsisches Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 11.10.94 (GVBL. S. 1601)

SCHLÜPMANN M.; KERKHOFF C. (1993): Landschaftspflegerische Begleitplanung; Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund

SCHMIDT, P.A. (1995): Übersicht der natürlichen Waldgesellschaften Deutschlands; Hrsg.: Sächsische Landesanstalt für Forsten (LAF), Graupa

7. Auswirkung der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird erreicht, daß dem Wohnbedarf und auch den Bauwünschen der Eigentümer Rechnung getragen werden kann.

Mit der Planung wird zwar eine Veränderung des Ortsrandes notwendig, aber eine Störung des Überganges in die freie Landschaft wird durch die über dem Feldweg liegenden Kleingartengebiete nicht erwartet.

Durch die festgelegten Grünordnungsmaßnahmen wird erreicht, daß die vorhandene Kleingartenstruktur weitestgehend erhalten bleibt.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl auf max. 0,2 bewirkt, daß das typische Bild der Bebauung in Großsedlitz nicht negativ beeinflußt wird und die vorhandene Bebauungsstruktur nicht unverhältnismäßig vergrößert wird.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Feldweg“ verspricht sich die Stadt Heidenau eine Aufwertung des Ortsteiles Großsedlitz sowie eine Verbesserung der Wohnsituation.

Durch die strenge Beachtung der vorhandenen Grundstückssituation wird erwartet, daß eine kurzfristige Bebauung des Gebietes erreicht wird.