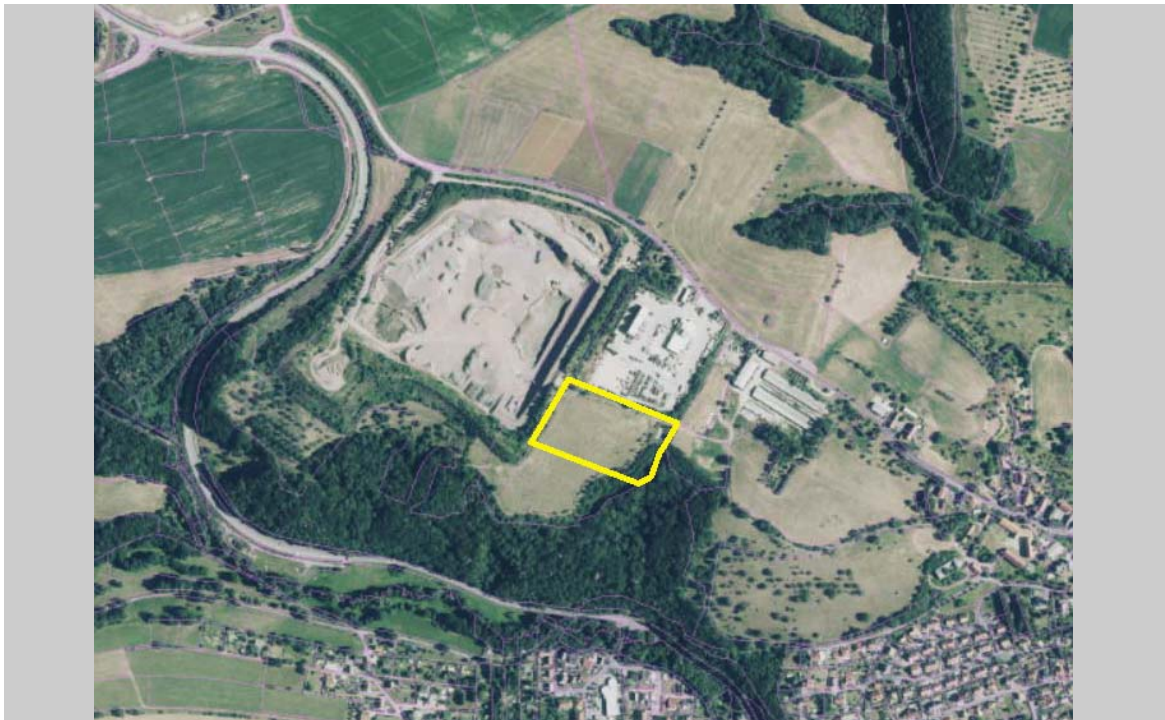


Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“

Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung

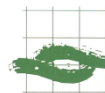


Planfassung: Juni 2022

VORENTWURF



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Auftraggeber: Große Kreisstadt Freital
Stadtverwaltung
Stadtplanungsamt
Dresdner Straße 56
01705 Freital
Tel.: 0351/6476-264
www.stadtplanung@freital.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351 / 877 34-0
mail: info@buero-grohmann.de
web: [http:// buero-grohmann.de](http://buero-grohmann.de)

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	6
4.	Erschließung	7
5.	Landschaftsökologische Grundlagen	8

1. Veranlassung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ beschlossen und damit das Planverfahren zur verbindlichen Regelung für die beabsichtigte bauliche Erweiterung der ortsansässigen Firma Becker Umweltdienste GmbH am Standort Wurgwitz eingeleitet.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung hergestellt werden.

Bereits im Jahr 2017 wurden mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wurgwitz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Firma Becker Umweltdienste GmbH am Standort Wurgwitz hergestellt.

Dieser Bebauungsplan liegt in der Fassung vom April 2018 rechtsverbindlich vor.

Mit der Planung wurde die ursprüngliche Gewerbefläche des Betonsteinwerkes, dessen Betrieb eingestellt worden war, für eine neue Nutzung vorbereitet.

Das am Standort bestehende Unternehmen hat die Erweiterung des Gewerbebestandes in Wurgwitz in Richtung Süden bei der Großen Kreisstadt Freital beantragt mit der Absicht, dringend benötigte neue Kapazitäten für den Betrieb der Recyclinganlage zu schaffen.

Diese Erweiterungsabsicht wird unterstützt und entspricht der bereits im Jahr 2017 angedachten Abgrenzung des Gewerbegebietes.

Im damaligen Aufstellungsverfahren wurde der Geltungsbereich auf die bestehende Gewerbefläche begrenzt, da aus planungsrechtlicher Sicht weitere Verfahren (Änderung FNP und Zielabweichungsverfahren) den zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die geplante Umsiedlung der Firma nach Wurgwitz behindert hätten.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Da sich die geplante Nutzungserweiterung nicht in Übereinstimmung mit dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital befindet, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan kann unter den gegebenen Bedingungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung).

Darüber hinaus ist für die Herstellung des Baurechts und einen erfolgreichen Abschluss der Planung ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 SächsLPIG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet für oberflächennahe Rohstoffe des Regionalplanes Oberes Elbtal-Osterzgebirge. Dieses Vorranggebiet stellt ein Ziel der Raumordnung dar, an das die kommunale Bauleitplanung anzupassen ist.

Aus diesem Grund ist ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung bei der Landesdirektion Sachsen zu stellen.

Das dafür notwendige Verfahren wird in Verantwortung der Raumordnungsbehörde ebenfalls parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit Bescheid vom 07.09.2020 hat das Sächsische Oberbergamt Freiberg für den Steinbruch Wurgwitz, Betr.-Nr. 8218 das Ende der Bergaufsicht über die Teilfläche Südost des Steinbruchs Wurgwitz gemäß Teilabschlussplan Fläche Südost festgestellt.

Damit endet die Bergaufsicht für diese Teilfläche; davon ausgenommen ist lediglich das bestehende Regenrückhaltebecken.

Dementsprechend ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich des Regenrückhaltebeckens einschließlich der angrenzenden Ausgleichsfläche in einer Flächengröße von 31.767,70 m² aus dem Bergrecht entlassen.

Unter Bergrecht verbleibt eine Fläche von 3.339,08 m². Diese Fläche ist in den Bebauungsplan mit der entsprechenden Abgrenzung nachrichtlich übernommen.

Der gesamte südliche Teil des Flurstückes 184/3 wird gegenwärtig als Weideland genutzt und ist dementsprechend an die Agrar GmbH verpachtet.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

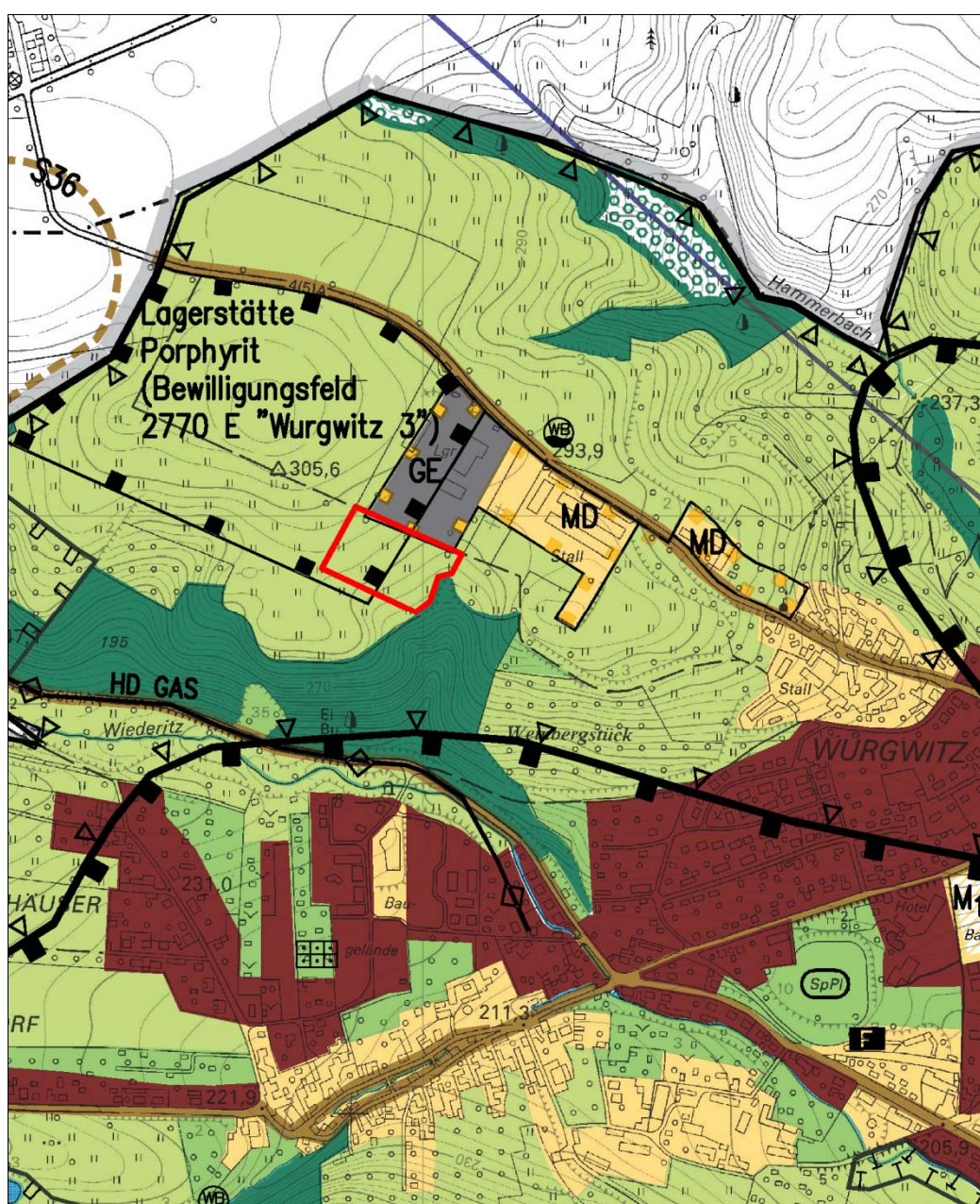
Das Plangebiet befindet sich südlich der Zöllmener Straße an der südlichen Grenze des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wurgwitz“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile des Flurstückes 184/3 der Gemarkung Wurgwitz mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	17.911 m²	100 %
Gewerbegebiet (GE)	14.042 m ²	78,40 %
private Grünflächen	2.432 m ²	13,58 %
Flächen für Ver- und Entsorgung		
- Regenrückhaltebecken – RRB	1.003 m ²	5,60 %
- potientiell zusätzliches RRB	434 m ²	2,42 %

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes [Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan]



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich in erster Linie an den konkreten Erfordernissen der an diesem Standort geplanten Erweiterung der Becker Umweltdienste GmbH.

Mit der geplanten Betriebserweiterung sollen weitere Lagerflächen und Lagergebäude entstehen, die für die Verwertung von Altholz und deren Aufbereitung benötigt werden.

Die grundsätzliche städtebauliche Ordnung ist mit der planerischen Zielvorstellung vorgegeben, die prinzipiell bereits im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan ablesbar war.

Die geplante gewerbliche Nutzung befindet sich zwischen einem Mischgebiet, das in erster Linie durch die vorhandenen Stallanlagen der Agrargenossenschaft geprägt wird und dem ebenfalls vorhandenen Steinbruch Wurgwitz.

Für die zulässige Art der baulichen Nutzung wird deshalb flächendeckend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und dabei der nach § 8 zulässige Nutzungskatalog soweit eingeschränkt, dass die künftig möglichen gewerblichen Nutzungen mit den tatsächlichen planerischen Zielstellungen in Übereinstimmung stehen.

So werden z. B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als mögliche Nutzungen ausgeschlossen.

Bezüglich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen die getroffenen Festsetzungen der üblichen Art und Weise, die in einem klassischen Gewerbegebiet zu treffen sind.

Mit dem Vorliegen eines aktuellen Vermessungsplanes war es möglich, die maximale Gebäudehöhe in Bezug auf ein konkretes Höhenbezugssystem für das Baufenster festzusetzen.

Die tatsächliche Höhe der Gewerbeanlagen dürfte damit bei ca. 13 – 16 m liegen, was aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als durchaus verträglich angesehen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die eine maximale Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsart als Gewerbegebiet und eine größtmögliche Variabilität bei der konkreten baulichen Ausformung gewährleisten.

Unter Würdigung der einheitlich festgesetzten Nutzungsart und des damit geplanten Charakters eines reinen Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung der territorialen Lage und den tatsächlichen Erfordernissen einer gestalterischen Regelung wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Südosten des Plangebietes wird in erster Linie der bereits vorhandene Gehölzbestand geschützt bzw. durch Neupflanzungen verdichtet. Das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) ist in seinem Bestand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Eine potentielle zusätzliche Fläche für ein evtl. erforderliches weiteres RRB im Norden des Plangebietes wurde vorsorglich festgesetzt.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich angrenzenden Standort der ortsansässigen Firma, die über entsprechende Straßenanschlüsse an die Zöllmener Straße verfügt. Die Zöllmener Straße ist ein wichtiger Zubringer für das überörtliche Verkehrsnetz mit der nördlich befindlichen Bundesstraße B 173 und der ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindlichen Autobahnzufahrt zur A 17.

Damit ist die Lage des Standortes im Hinblick auf die gute Erreichbarkeit über das bestehende Verkehrsnetz als überdurchschnittlich vorteilhaft zu betrachten.

Der künftige Erschließungsverkehr für das Gewerbegebiet soll fast ausschließlich aus Richtung Nordosten über die Anbindung der Zöllmener Straße an die S 36 erfolgen.

Die technische Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich als gesichert zu betrachten.

Die technischen Bedingungen für die notwendige Erschließung der Medien Schmutzwasser, Regenwasser und Trinkwasser werden durch das Ingenieurbüro BORN/ERMEL Ingenieure im Rahmen einer Zuarbeit zum Bebauungsplan geklärt.

Eine Schmutzwasserentsorgung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Für evtl. Sanitärcontainer sind abflusslose Gruben geplant.

Das Regenwasser wird unter weitestgehender Nutzung des vorhandenen Systems gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Für die Trinkwasserversorgung soll die bestehende Brunnenanlage wie bisher weiter genutzt werden.

Der Becker Umweltdienste GmbH wurde mit Bescheid vom 24.05.2018 die wasserrechtliche Erlaubnis zur Wasserentnahme aus einem Brunnen für die Wasserversorgung auf dem Gewerbegrundstück Zöllmener Straße 46 in Freital erteilt.

Die Verwendung für Trinkwasserzwecke setzt die Einhaltung der Anforderungen der Trinkwasserverordnung eine Freigabe durch das Gesundheitsamt voraus.

Die Herstellung eines Anschlusses an das zentrale Trinkwassernetz wurde durch das Landratsamt empfohlen. Ein solcher Anschluss ist aufgrund der fehlenden Anschlussleitung jedoch nicht möglich.

Für das notwendige Löschwasser existiert eine Entnahmestelle aus der Zisterne. Im Brandfall ist durch Einsatz der Löschzüge die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ in jedem Fall gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie und der Anschluss an bestehende Telekommunikationsanlagen sind gemäß Angaben der zuständigen Versorgungsträger gesichert.

5. Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Naturräumlich betrachtet liegt Wurgwitz in einer kleinen Teilfläche des östlichen Erzgebirgsvorlandes. Westlich von Wurgwitz schließt sich das Mulde-Lösshügelland an. Das östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Das generelle Gefälle in nordöstlicher Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie in tief eingeschnittene Täler andererseits. Dazu kommen Beckenstrukturen.

Der Übergang zur Elbtalweitung ist durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von 4 bis 5 km breiten Lössplateaus gekennzeichnet, die durch querende Flüsse gegliedert sind. Das B-Plangebiet liegt auf einem Plateau, an dessen südlichen Rand sich das Tal des Baches Wiederitz erstreckt. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt auf einer Höhe von 280-305 m ü. NN und ragt im Südosten bis in die steil abfallenden Hänge des Wiederitztales.

Geologie und Boden

Laut der geologischen Übersichtskarte des LfULG (M 1:400.000) wird der Untergrund des Plangebietes aus einem vulkanischen Ergussgestein (Intermediäre Effusiva) gebildet. Im Plangebiet ist laut digitaler Bodenkarte (BK 50) als Leitbodenform eine Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziaerem Schluff anzutreffen. Diese gehört zur Substrateinheit der Böden aus Löss und Lössderivaten. Für einen Teil des B-Plangebietes im Bereich der Wege und des Rückhaltebeckens kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch den anthropogenen Einfluss verändert und überprägt wurden. Sie unterlagen somit einer Vielzahl anthropogener Beeinträchtigungen und Veränderungen der natürlichen Potentiale.

Die Böden im Plangebiet haben laut den Bodenfunktionskarten (M 1:50.000) eine hohe Bodenfruchtbarkeit und ein hohes Wasserspeichervermögen. Die Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken ist mittel. Die Böden besitzen keine besondere Standorteigenschaft.

Hydrologische Verhältnisse

Oberflächengewässer

Im B-Plangebiet gibt es im Südosten einen kleinen Bach. Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein kleines technisch ausgebautes Rückhaltebecken mit einem Überlauf. Das Becken dient als Rückhaltung für das Niederschlagswasser aus dem westlich angrenzenden Steinbruch und den Flächen des B-Plangebietes. Es ist temporär je nach Niederschlagsmenge mit mehr oder weniger Wasser gefüllt. Der Überlauf des Beckens leitet das Wasser in den Bach und der mündet in die Wiederitz. Die Wiederitz verläuft im Süden in einer Entfernung von ca. 240 m. Sie mündet ca. 4 km südöstlich in Freital in die Weißeritz, die später in den Hauptvorfluter Elbe fließt.

Grundwasser

Entsprechend der interaktiven Karte zur Grundwasserdynamik liegt der Grundwasserflurabstand ermittelt für das Jahr 2016 für das Plangebiet mehr als 10 m unter der Geländeoberkante. Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 200) des LfULG wird das Grundwasser durch Hohlräume, sogenannte Kluftgrundwasserleiter, geführt. Als Gesteinsart wird Magmatit angegeben. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) wird für den Geltungsbereich laut den GIS-Daten des LfULG mit mittel bewertet.

Klimatische Verhältnisse

Wurgwitz liegt im Bereich des Übergangs vom Hügelland- bzw. Elbklima zum feuchtkühleren Klima im Vorland des Erzgebirges. Im Östlichen Erzgebirgsvorland herrschen durchschnittliche Jahresniederschläge von 685 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,1 °C. Sie steigt mit zunehmender Nähe zum Elbtal (geringere Höhe) an. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Siedlungsbereiches des Ortes Wurgwitz. Nördlich und südlich schließen sich Landwirtschaftsflächen und Waldbereiche an.

Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im B-Plangebiet bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischluftlieferant“. In den stark durchgrüneten südlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Wurgwitz in Verbindung mit den Grünlandflächen und den bewaldeten Talhängen südlich des B-Plangebietes gibt es kaum Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft unbedingt notwendig machen. Die Flächen nördlich des Geltungsbereiches sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Flächen westlich werden als Steinbruch genutzt und sind deshalb nicht mit Vegetation bedeckt. Aufgrund des Gefälles in Richtung Süden haben die Flächen des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf diese genannten versiegelten Bereiche.

Arten- und Biotoppotential

Im westlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich der Steinbruch Wurgwitz. Das gesamte westlich angrenzende Gelände des Steinbruchs ist von einem begrünten Wall umgeben. Im Norden schließen sich Gewerbeflächen an den Geltungsbereich an, die vor allem durch große zusammenhängende versiegelte Lager- und Verkehrsflächen geprägt sind und bis an die Zöllmener Straße reichen.

Dieser Bereich werde zum Geltungsbereich ebenfalls durch einen begrünten Wall abgeschirmt. Im Osten grenzen Grünlandflächen, Gehölzflächen und ein Wald an den Geltungsbereich. Im Süden schließen sich Grünlandflächen an, die als Weide bewirtschaftet wird.

Das Plangebiet selbst besteht vor allen aus Grünland, das intensiv beweidet wird. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang des dortigen Walls ein teilversiegelter Feldweg von Ost nach West. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft ein weiterer teilversiegelter Weg. Beide Wege werden von einer Baumreihe gesäumt. Im Nordosten befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das von Ruderalflächen mit vereinzelt Bäumen umgeben ist. Daran schließt sich eine Feldgehölzfläche nach Süden bis zum Wald an der östlichen Grenze an. In diesem Bereich verläuft auf ca. 13 m ein naturnaher sommerwarmer Bach, der als Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt ist.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind in Teilen als anthropogen überprägt und beeinträchtigt zu betrachten. Dazu zählen die teilversiegelten Verkehrsflächen und der Bereich des Rückhaltebeckens. Zudem sind sie durch die Nähe zu den angrenzenden Gewerbeflächen und dem Steinbruch vorbelastet. Einen hohen Wert haben die Baumreihen, Baumgruppen, die Feldgehölzfläche und Einzelbäume. Eine mittlere Bedeutung haben die Ruderalflächen und eine nachrangige Bedeutung haben die intensiv genutzten Weideflächen und das Rückhaltebecken. Die Wegeflächen haben einen geringen Wert. Die Flächen besitzen insgesamt aufgrund der vielen intensiv bewirtschafteten Weideflächen entsprechend der in der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) benannten Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit eine nachrangige Bedeutung.

Als potenzielle natürliche Vegetation (PNV) würde sich im B-Plangebiet ein „Grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald“ entwickeln.

Artenschutz

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen und der Bebauungsplan damit an seiner Erforderlichkeit scheitert. Konkrete Informationen zum Vorkommen streng geschützter Arten- bzw. Artengruppen liegen nicht vor.

Auf Grundlage der folgenden überschlägigen Abschätzung im Rahmen eines Relevanzchecks wird davon ausgegangen, dass eine geringe Betroffenheit besteht und artenschutzrechtliche Konfliktsachverhalte in geringem Umfang zu erwarten bzw. möglich sind. Unter Berücksichtigung wenig aufwändiger Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen wird aber eine Berührung artenschutzrechtliche Verbote verhinderbar, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

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

Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Diese Flächen befinden sich vor allem an den Rändern des Geltungsbereiches außerhalb der geplanten Gewerbeflächen. Dazu gehören die Feldgehölzflächen an dem südöstlichen Rand des B-Plangebietes am Übergang zum Wald. Sie bleiben als Lebensraum weiter erhalten und werden dauerhaft durch grünordnerische Festsetzungen gesichert.

Doch im Rahmen der Umsetzung des B-Planes wird innerhalb der Gewerbeflächen es zu Baumfällungen kommen. Eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Vogel- und Fledermausarten kann deshalb nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Sollte es im Zuge weiterer Planungen und Bauvorhaben notwendig werden Baumfällungen und Gehölzrodungen durchzuführen und Grünflächen zu beseitigen, von denen besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten oder andere Arten potenziell betroffen sein könnten, so gilt der Artenschutz gemäß BNatSchG. Deshalb ist von den Bauherren vor der Umsetzung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Flächen für geschützten Arten insbesondere besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten als Lebensraum relevant sind. Es sind bei einer möglichen Betroffenheit entsprechende Maßnahmen abzuleiten, die den Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen ausschließen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind deshalb notwendig, um den Eintritt eines Verbotstatbestandes zu verhindern:

Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Um die Zerstörung von Nestern, Eiern sowie die Tötung von Jungvögeln zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung im gesamten Baubereich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen (i. d. R. nicht zwischen 1. März und 30. September, s. a. § 39 (5) 2. BNatSchG).

Kontrolle potenzieller Brutplätze sowie Fledermausquartiere und anderer Habitats vor den Baumfällungen und der Baufeldfreimachung

Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen hochwertiger Biotopstrukturen, muss bei zu fällenden Bäumen mit Spaltenräumen und Höhlungen eine Kontrolle der Gehölze stattfinden, um eine Tötung von geschützten Arten auszuschließen. Dazu sind die Hohlräume vor bzw. während der Fällarbeiten zu kontrollieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Bruthöhlen oder Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden (z.B. Verschiebung der Fällung und Bergung der Fledermäuse). Wertvolle Grünflächen mit einer potenziellen Eignung als Lebensraum sind ebenfalls auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren.

Beim Auffinden von Niststätten und Quartieren geschützter Arten ist der Schutz der Tiere grundsätzlich zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Festgestellte, beseitigte Habitats im Geltungsbereich des B-Planes sollen bis zur Bebauung auch nicht wieder entstehen, um eine Wiederansiedlung und damit eine Gefährdung von gesetzlich streng geschützten Tierarten zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen können nach überschlüssiger Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten sowie der Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage Wurgwitz oberhalb des Tales der Wiederitz. Vom Plangebiet und besonders entlang der Zöllmener Straße hat man bei gutem Wetter einen weiten Blick über das gesamte Döhlener Becken bis hinauf zum Kamm des südlich gelegenen Osterzgebirges und den Tafelbergen der Sächsisch-Böhmischen Schweiz im Südosten.

Die Flächen des Geltungsbereiches haben aufgrund des offenen Charakters, der Lage am Waldrand, der Grünlandflächen und der Blickbeziehungen zu den umgebenden Höhenzügen einen gewissen Wert für das Landschaftsbild. Die Bereiche des Rückhaltebeckens selbst und der Wege haben jedoch aufgrund der fehlenden Naturnähe (anthropogene Überformung und naturferne Nutzung) und der fehlenden landschaftlichen Vielfalt (stark versiegelte Flächen) einen sehr geringen Wert für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung aufgrund der intensiv genutzten Weideflächen und der angrenzenden Gewerbeflächen dem Steinbruch im Westen nur eine nachrangige Bedeutung. Die Feldwege innerhalb des Plangebiets können durch Spaziergänger genutzt werden.

Geschützte Biotop und Schutzgebiete

Im östlichen Bereich des B-Plangebietes gibt es einen Biotop, der sich mit ca. 13 m Länge im Geltungsbereich befindet und als Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung dem § 21 SächsNatSchG geschützt ist. Es handelt sich um einen naturnahen sommerwarmen Bach, der mit der Biotopnummer 4947F00971 im Biotopverzeichnis eingetragen ist. Eine Betroffenheit des Biotopes kann ausgeschlossen werden, weil diese Flächen erhalten bleiben sollen und durch die grünordnerische Festsetzung als private Grünfläche gesichert werden.

Westlich des Geltungsbereiches liegt in einer Entfernung von ca. 100 m eine Streuobstwiese. Diese ist im Biotopverzeichnis des Landkreises mit der Biotopnummer 4947U0436 eingetragen. Eine Beeinträchtigung dieser Streuobstwiese kann aufgrund der Entfernung und der südlich des Geltungsbereichs geplanten neuen Streuobstwiese im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das nächste LSG befindet sich im Norden nördlich der Bundesautobahn A17.

Es handelt sich um das LSG „Zschonergrund“ mit der Schutzgebietsnummer d 35. Die Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes beträgt ca. 1,1 km. Das nächste FFH-Gebiet liegt mit ca. 1,95 km noch weiter entfernt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ (EU-Nr.: 4846-302), das sich ebenfalls nördlich der A17 erstreckt. Das nächste europäische Vogelschutzgebiet ist mit der Umgrenzung und der Lage des FFH-Gebietes identisch.

Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ (EU-Nr.: 4645-451). Eine Beeinträchtigung des LSG „Zschonergrund“ und der beiden Natura- 2000-Schutzgebiete durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der vorhandenen Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbeurteilung

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Das Klimapotential (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung von Großgrün (Bäumen) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche festgesetzt worden, da die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird. Es ist je 1.000 m² überbauter Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Mit der Kompensationsmaßnahme E1 auf den südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches soll durch die Extensivierung der Nutzung und einer Pflanzung von Obstbäumen eine Streuobstwiese entwickelt werden und so hochwertige Biotopflächen entstehen, die den Eingriff kompensieren. Zugleich ist diese Maßnahme gedacht, um hier eine besonders wirkungsvolle Abgrenzung zur Landschaft zu erreichen und die Eingriffe ins Landschaftsbild zu minimieren.

Aufgrund der Neubebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (Gewerbegebiet) können im Plangebiet zur Realisierung der Gebäudekomplexe und der Nebenanlagen (z.B. Verkehrsflächen, Pkw – Stellplätze) insgesamt ca. 1,14 ha Grundstücksfläche überbaut und unter Berücksichtigung des Bestandes neu versiegelt werden.

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ zu Grunde gelegt.

Als Ausgangszustand werden Einzelbäume, Baumgruppen und eine Baumreihe mit Punktwert 23, ein Feldgehölz mit 23, die Ruderalflur mit 17 Punkten, ein naturferner Speicher (Rückhaltebecken) mit 12 Punkten, eine sonstige Abstandsfläche ohne Gestaltung mit 10 Punkten und die intensiv genutzte Weide mit 10 Punkten bewertet.

Als Planwert werden ein Feldgehölz mit 23 Punkten, die sonstigen Abstandsflächen ohne Gestaltung mit 10 und ein naturferner Speicher (Rückhaltebecken) mit 10 Punkten bewertet. Die teilversiegelte Wege 2 und das Gewerbegebiet den Wert 1.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotyp (Vor Eingriff) / Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biopotwert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEMind. A)
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (RRB)							Summe	19.033	15.760	-3.273		
02.03.200	Feldgehölz	23	11.03.900	sonstige Abstandsfläche, ohne Gestaltung	10	-13	17	391	170	-221	A	-221
07.03.100	Ruderalflur	17	11.03.900	sonstige Abstandsfläche, ohne Gestaltung	10	-7	560	9.520	5.600	-3.920	A	-3.920
04.06.100	naturferner Speicher	12	04.06.100	naturferner Speicher	12	0	393	4.716	4.716	0	A	0
06.03.220	Weide, intensiv genutzt	10	04.06.100	naturferner Speicher	12	2	434	4.340	5.208	868	A	868
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	0	33	66	66	0	A	0
Gewerbegebiet (GE)							Summe	138.559	14.042	-124.517		
02.03.200	Feldgehölz	23	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-22	69	1.587	69	-1.518	A	-1.518
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-22	195	4.485	195	-4.290	A	-4.290
07.03.100	Ruderalflur	17	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-16	181	3.077	181	-2.896	A	-2.896
11.03.900	sonstige Abstandsfläche, ohne Gestaltung	10	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-9	222	2.220	222	-1.998	A	-1.998
06.03.220	Weide, intensiv genutzt	10	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-9	12.555	125.550	12.555	-112.995	A	-112.995
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.02.200	Gewerbegebiet	1	-1	820	1.640	820	-820	A	-820
private Grünfläche							Summe	53.713	53.055	-658		
02.03.200	Feldgehölz	23	02.03.200	Feldgehölz	23	0	2.259	51.957	51.957	0	A	0
07.03.100	Ruderalflur	17	11.03.900	sonstige Abstandsfläche, mit Gestaltung	10	-7	94	1.598	940	-658	A	-658
11.04.100	Weg teilversiegelt	2	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	0	79	158	158	0	A	0

F (Gesamt)	Bestand	Planung	WE A (Gesamt)
17.911	211.305 WE	82.857 WE	-128.448
Wert in Prozent	100%	39 %	

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

Gesamtbilanz -128.448 WE

Als Ersatzmaßnahme steht eine südlich angrenzende Fläche zur Verfügung. Innerhalb der Kompensationsmaßnahme E 1 ist auf dem Flurstück Nr. 184/3 der Gemarkung Wurgwitz auf 9.788 m² eine Streuobstwiese durch eine Pflanzung von standortgerechten, hochstämmigen und fruchttragenden Obstbäumen anzulegen. Es sollen dazu robuste, regionaltypische alte Obstsorten verwendet werden. Die Grundfläche ist durch eine Mahd, die 2x jährlich erfolgt, zu pflegen und als Extensivgrünland zu entwickeln.

Ausgangswert und Wertsteigerung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Code	Biotoptyp (vor Umsetzung der Maßnahme)	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Umsetzung der Maßnahme)	Wert (nach Umsetzung der Maßnahme)	Fläche (F) in m ²	Punktwert Aufwertung (Spalte 6-3)	Wertegewinn (WE)
06.03.220	Weide, intensiv genutzt	10	10.03.000	Streuobstwiese	22	9.788	12	117.456

F (Gesamt) **9.788** Summe **117.456**

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

Bilanz Geltungsbereich -128.448 WE

Aufwertung durch Kompensationsmaßnahme E1 117.456 WE

Gesamtbilanz -10.992 WE

	Plangebiet Ist-Zustand in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und ohne Kompensationsmaßnahmen in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und mit Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich in WE und %
Wert	211.305 WE (100%)	82.857 WE (38%)	200.313 WE (95%)

Der Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich beträgt 211.305 WE. In der Summe ergibt die Bilanz der Planung im Geltungsbereich des B-Planes mit den grünordnerischen Maßnahmen und ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 82.857 WE, was 38% des bilanzierten Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich entspricht. Mit Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme E1 außerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich 200.313 WE, was 95% des bilanzierten Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich entspricht. Es verbleibt somit ein Defizit von 5 %. Der Eingriff des gesamten B-Plangebietes ist somit zu rund 95 % kompensiert.

Aus der grünordnerischen Festsetzung zur Baumpflanzung in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche für das B-Plangebiet resultieren insgesamt 11 weitere Baumpflanzungen, die im o. g. Bilanzierungsmodell keinen Niederschlag finden. Sie führen jedoch zu einer deutlichen Strukturanreicherung in den Randbereichen und tragen zu einer Vernetzung der Grünstrukturen mit den angrenzenden Flächen bei.