

Stadt Heidenau



**BEBAUUNGSPLAN  
G 09/1 „GEWERBEGEBIET HAUPTSTRASSE“**

**Grünordnungsplan**

**Stand: April 2018**

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

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

Pirna, April 2018



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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Beschreibung der Planungsziele.....	5
1.2.	Naturschutzrechtliche Grundlagen .....	5
1.3.	Planungsvorgaben .....	6
1.3.1	Landesentwicklungsplan .....	6
1.3.2	Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge .....	7
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	7
<b>2.</b>	<b>Grünordnerische Bestandsbewertung .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Lage des Plangebietes .....	6
2.2.	Biotop, Pflanzen und Tiere .....	7
2.2.1	Bewertungsverfahren.....	7
2.2.2	Beschreibung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen .....	7
2.2.3	Tiere.....	15
2.3.	Geologie / Böden.....	15
2.4.	Wasserhaushalt .....	16
2.5.	Klima / Luft .....	16
2.6.	Landschafts- und Siedlungsbild .....	16
2.7.	Schutzgebiete .....	16
<b>3.</b>	<b>Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft/Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>17</b>
3.1.	Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz .....	17
3.2.	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung.....	17
3.3.	Quantitative Eingriffsbewertung.....	18
<b>4.</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>221</b>
4.1.	Grünordnerische Festsetzungen .....	21
4.1.1	Private Grünflächen.....	21
4.1.2	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22

4.1.3 Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	22
4.1.4 Maßnahmen zur Dachbegrünung.....	23
4.1.5 Maßnahmen zum Artenschutz .....	23
4.2. Grünordnerische Hinweise .....	23
<b>5. Quellen- und Literaturverzeichnis .....</b>	<b>24</b>

Anlagen:

Karte 1 Grünordnerische Bestandsbewertung

Karte 2 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan G 08/2 "Sondergebiet Möbelwerke", 1992

Karte 3 Grünordnerische Maßnahmen

## **1 Einführung**

### **1.1 Beschreibung der Planungsziele**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“ wurde am 30.03.2017 durch den Stadtrat Heidenau gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 33.338m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind die folgenden Flurstücke der Gemarkung Gommern: Nr. 255/3, 225/4, 227/5 und 228/21.

Das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße (S 172) in Heidenau. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Heidenau-Altenberg (Müglitztalbahn).

Das Plangebiet überlagert weitestgehend den rechtswirksamen Bebauungsplan G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“ der Stadt Heidenau, sodass es sich um ein bereits überplantes Gebiet handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“ ist erforderlich, da die künftigen Nutzungsabsichten für das Plangebiet den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes widersprechen. Mit einem Baumarkt und einem Einrichtungsmarkt war das Gebiet bisher ein Einzelhandelsstandort und auf der überwiegenden Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Nach der Schließung des Baumarktes und dem Kauf der Flurstücke durch die Möbelwerke Heidenau GmbH & Co.KG ist nun eine gewerbliche Nutzung als Erweiterung des sich nördlich anschließenden Möbelwerkes geplant. Das Gebäude des noch bestehenden Einrichtungsmarktes soll perspektivisch als Großhandelsmarkt genutzt werden, somit nicht mehr dem Endkunden offen stehen. Die Möbelwerke beabsichtigen, das leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes zur Lagerhaltung und Logistik zu nutzen. Dazu soll das Lagergebäude über einen Verbinder an das bestehende, nördlich an das Plangebiet angrenzende Produktionsgebäude der Möbelwerke angeschlossen werden. Zu- und Abfahrt zum Lagergebäude werden von der südwestlich angrenzenden Hauptstraße aus erfolgen.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen maximal 10m betragen, mit Ausnahme technischer Dachaufbauten, die bis zu 15m hoch sein dürfen.

### **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.“<sup>0</sup>*

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 an einer bestehenden Bundesstraße (jetzt herabgestuft zur Staatsstraße) sowie im Korridor einer überregionalen Bahninfrastruktur
- Der LEP formuliert außerdem Grundsätze, dass „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden“ und „bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden“ (G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2).

### 1.3.2 Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge

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

Für das Plangebiet sind u.a. folgende Aussagen des bisher gültigen Regionalplanes aus Umweltsicht relevant:

- Nach Karte 3 (Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen) liegt der südöstliche Bereich des Plangebietes in Randlage des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (Bereich um die Müglitz).
- In der Karte 8 (Freizeit, Erholung und Tourismus) wird die B 172 / jetzt: S 172 (Hauptstraße) als Teil der „Deutschen Alleenstraße“ ausgewiesen. Diese führt weiter durch das Müglitztal nach Weesenstein und Glashütte.
- Karte 17 des Regionalplans weist im Elbtal einen sichtexponierten Bereich aus.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“ als baurechtlicher Innenbereich einzustufen.

## **2 Grünordnerische Bestandsbewertung**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Grenze des Naturraumes „Dresdner Elbtalweitung“ am Übergang zum „Östlichen Erzgebirgsvorland“ in ca. 122m NHN Höhe und ist nahezu eben. Im Süden steigt der Hang zur „Meuschaer Höhe“ bis auf ca. 206m NHN an und geht dort in das „Dohnaer Lößplateau“ über.

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

### **2.2.1 Bewertungsverfahren**

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

### **2.2.2 Beschreibung der im Planungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen**

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

#### **02.02.400 – Gehölzgruppen, flächig**

An den nicht gewerblich genutzten Rändern des Plangebietes befinden sich dichte Gehölzgruppen aus autochthonen Gehölzarten, die durch Sukzession entstanden sind.

Es handelt sich am Südostrand des Plangebietes, nahe der S 172 und der Bahnlinie Heidenau-Altenberg, um Gehölzbestände, die überwiegend aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) gebildet werden. Daneben kommen hier Espe (*Populus tremula*), Hasel (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) vor. Direkt an der Bahnböschung ist wiederum Spitzahorn dominant.

Das Gehölz am Nordwestrand des Plangebietes ist artenreicher als dasjenige am Südostrand. Hier finden sich auch einige bemerkenswerte Altbäume: eine Roteiche (*Quercus rubrum*) mit ca. 250cm Stammumfang (geschützt), eine Trauerweide (*Salix babylonica*) mit ca. 200cm Stammumfang und eine Fichte (*Picea abies*) mit ca. 160cm Stammumfang, somit alle unter dem Schutz der Gehölzschutzsatzung stehend. Die genannten Bäume befinden sich außerhalb geplanter Baufelder und können somit erhalten werden. Weiterhin kommen auf den Gehölzflächen u.a. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Lärche (*Larix decidua*), Heckenrose (*Rosa canina*) und Aprikose (*Prunus armeniaca*) vor. Nahe des Garagenkomplexes befinden sich weiterhin zwei ältere Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit je ca. 200cm Stammumfang (ebenfalls geschützt) sowie zwei mehrstämmige Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit je ca. 150cm Stammumfang (geschützt).

Die weiteren einzeln stehenden Gehölze werden bei Einzelbäumen beschrieben und sind der nachfolgenden Baumliste zu entnehmen.

***Biotopwert: 23***





**Abb. 1: Gehölzgruppe nahe der Bahnlinie**



**Abb. 2: Gehölzgruppe am nordwestl. Rand**



**Abb. 3: Gehölzgruppe nahe des Garagenhofes**

## 02.02.430 – Einzelbäume

**Tab. 1: Baumliste (vgl. Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“)**

Nr.	Anzahl Bäume	Baumart dt.	Baumart lat.	Stammumfang in cm	Baum-schutz-satzung	Hinweis
1	8	Hänge-Birke	Betula pendula	70-80	nein	8 Birken in Reihe
2	21	Berg- u. Spitz-Ahorn	Acer platanoides/pseudoplatanus	100-130	ja	21 Spitz- u. Bergahorn in Reihe im Wechsel; knapp außerhalb Plangebiet an S 172; tw. eingeschränkte Vitalität
3	2	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	160	ja	2 Spitz-Ahorn an der Zufahrt
4	1	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	90	nein	
5	29	Platane	Platanus acerifolia	80-90	nein	29 Platanen auf Haupt-Parkplatz
6	6	Platanen	Platanus acerifolia	80-90	nein	6 Platanen auf Neben-Parkplatz
7	5	Ahorn, Salweide	Acer spec. / Salix caprea	50-60	nein	4 Ahorn und ein Salweidenbusch an Parkplatz Fa. Hammer
8	1	Ahorn	Acer spec.	90	nein	

### **Biotopwert: 23**

Bäume über 100cm Stammumfang sind nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau /8/ geschützt. Die oben als geschützt bezeichneten Bäume am Rande des Plangebietes können alle erhalten werden. Dagegen müssen die nachfolgend abgebildeten Platanen aller Voraussicht nach aufgrund des Nutzungskonzeptes für die Gewerbeflächen beseitigt werden.





**Abb. 4/1 – 4/3: Platanen auf dem Parkplatz**



### **07.03.000 – Ruderalflur, mit vereinzelter Gehölzsukzession**

Auf einzelnen randlich liegenden Flächen finden sich Ruderalfluren aus Gräsern und eutrophen Kräutern, die momentan nicht mehr gepflegt werden. Vereinzelt haben sich hier junge Sukzessionsgehölze wie Birke, Salweide und Espe eingefunden. Der Flächenanteil ist gering.

**Biotopwert: 17**



**Abb. 5: Ruderalflur nahe der Bahnlinie**

### **11.02.200 – Gewerbliche Gebäude**

Im Südostteil des Plangebietes befindet sich das Gebäude des ehemaligen Baumarktes, das seit jüngster Zeit vom Heidenauer Möbelwerk genutzt wird. Der Nordwestteil des Plangebietes wird durch das Gebäude eines hier schon seit längerem ansässigen Einrichtungsmarktes geprägt.

**Biotopwert: 0**





**Abb. 6/1 – 6/2: Gebäude „Möbelwerk Heidenau“ (ehemals Baumarkt), mit umgebenden Verkehrs- und Grünflächen; rechts Ahornreihe an der S 172 (s. Baumliste; Nr. 2)**

### 11.03.000 – Grün- und Freiflächen

Die Randflächen des Plangebietes, um die großen Parkplätze herum, werden durch die gebäudenahen Grün- und Freiflächen geprägt. Hierbei handelt es sich um häufiger gemähte Rasenflächen. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich entlang der S 172.

**Biotopwert: 10**



**Abb. 7: Rasenflächen westlich Einrichtungsmarkt**

### 11.04.000 – Verkehrsflächen, Parkplätze, vollversiegelt

Den größten Teil des Plangebietes nehmen versiegelte Verkehrsflächen (Zufahrten, Parkplätze) ein. Diese sind durchweg asphaltiert. Auf den Parkplätzen sind einzelne kleinflächige unversiegelte Grüninseln vorhanden, auf denen die Parkplatz-Bäume gepflanzt wurden (s. oben, Einzelbäume).

**Biotopwert: 0**



**Abb. 8: Zufahrt von S 172 aus**





**Abb. 9: Parkplatz am Einrichtungsmarkt**



**Abb. 10: Parkplatz vor „Möbelwerk Heidenau“**

### 2.2.3 Tiere

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in der beiliegenden Unterlage zusammengestellt sind.

Im Untersuchungsraum konnten keine Reproduktionshabitate streng geschützter Säugetierarten wie Biber, Fischotter und Fledermausarten nachgewiesen werden. Die von dem Bauvorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen lassen keine erheblichen Auswirkungen auf Habitate im Umfeld des Vorhabens, die für besonders und streng geschützte Säugetierarten von Bedeutung sind, erwarten.

Im Planungsraum ist aufgrund der städtisch vorgeprägten und aufgrund der Verkehrsbelastung vorbelasteten Habitatstrukturen nicht mit dem Vorkommen besonders störungsempfindlicher Vogelarten zu rechnen. Es dominieren hier in der Regel die kulturfolgenden Arten der Siedlungsbiotope wie Amsel, Elster, Girlitz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Singdrossel und Stieglitz. Weder im Untersuchungsraum noch im zu erwartenden Auswirkungsbereich waren Habitate mit besonderer Bedeutung für geschützte Vogelarten festzustellen. Auch für die an strukturreiches Offenland gebundenen Vogelarten wie Neuntöter und Feldschwirl ist der Untersuchungsraum von untergeordneter Bedeutung.

Am Gebäude des ehemaligen Baumarktes konnten bei den Begehungen 2017 einzelne Nester des Hausrotschwanzes festgestellt werden.

Im Untersuchungsraum konnten keine Amphibienlaichgewässer oder andere wichtige Teillebensräume von geschützten Amphibienarten nachgewiesen werden.

Die knapp außerhalb des Plangebietes vorhandenen Schotterflächen an der Bahnlinie sind als potentielle Zauneidechsenhabitate anzusehen. Da dieser Habitattyp nur entlang der Bahnstrecke vorkommt, ist nicht mit dem Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet zu rechnen. Eine Suche nach Zauneidechsen im Randbereich der Bahnstrecke ergab im Spätsommer 2017 keine Nachweise.

Höhlen- und totholzreiche Altbäume und naturnahe Kleingewässer fehlen im Untersuchungsraum.

## **2.3 Geologie / Böden**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität versiegelt, sodass hier keine natürlichen Böden mehr vorkommen.

Auf den Straßenbegleitgrünflächen / Böschungen nahe der S 172 sowie entlang der Bahnstrecke wurden die Böden ebenfalls anthropogen umgeformt.

Reste natürlicher Böden finden sich lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes kleinräumig im Bereich der dortigen Grün- und Gehölzflächen. Dabei handelt es sich um die auf den Sedimenten der Elbaue entstandenen Böden mit überwiegend sandiger bis schwach lehmiger Konsistenz.



## **2.4 Wasserhaushalt**

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Mühlgraben befindet sich in einer Entfernung von ca. 100m östlich des Plangebietes, die Müglitz in ca. 350m Entfernung südöstlich und die Elbe ca. 1,8km östlich. Über den Grundwasserstand liegen keine genauen standortbezogenen Erkenntnisse vor, jedoch ist oberflächlich auftretendes Grundwasser nicht bekannt.

Der südöstlichste Teil des Plangebietes befindet sich in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Jedoch zeigt die Hochwasser-Gefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie selbst bei „Extremhochwasser“ keine Betroffenheit des Gewerbegebietes (siehe: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/weboffice101/synserver?project=wasserhwe-faehrdung&language=de&view=hwghq100>).

## **2.5 Klima / Luft**

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

Über die lufthygienischen Bedingungen liegen derzeit keine Angaben vor, jedoch ist von einer vergleichsweise hohen Vorbelastung im Überwärmungsbereich des bebauten Stadtgebietes von Heidenau und durch die von der S 172 ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen auszugehen.

## **2.6 Landschafts- und Siedlungsbild**

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage im dicht bebauten innerstädtischen Bereich von Heidenau, mit einem hohen Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen und großen Gewerbebauten. Positiv wirken einzelne gliedernde Gehölzbestände, Baumreihen und Baumgruppen. Besonders wertvolle, landschaftsbildprägende Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Baumreihe entlang der S 172 befindet sich knapp außerhalb des Plangebietes.

## **2.7 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich ausgewiesener Schutzgebiete und –objekte, somit sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete; Naturdenkmale, Flächennaturdenkmale, nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope, FFH-Gebiete oder SPA-Gebiete vorhanden.

Einzelne Bäume, die den Kriterien der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau entsprechen, sind geschützt. Diese befinden sich jedoch außerhalb geplanter Baufelder und können erhalten werden.

### **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**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Plangebiet, das bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist und in dem entsprechende Überbauungen erfolgt sind.

**Somit sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerk“ der Ausgangszustand, der als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung heranzuziehen ist. Dieser rechtliche Zustand ist in der beiliegenden Karte 2 dargestellt. Obwohl in Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“ auch der 2017 erfasste Ist-Zustand des Plangebietes dargestellt ist, dient dies nur informellen Zwecken und wird hier nicht als Ist-Zustand für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde gelegt.**

Eingriffswirkungen können insbesondere auftreten durch:

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

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan G 08/2 für das dortige Sondergebiet bereits eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und die Bebauung entsprechend vorgenommen wurde und dieser Überbauungsgrad durch den neuen Bebauungsplan G09/1 nicht überschritten wird, sind durch die Planung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Wertvolle Biotope sind im Bereich der beabsichtigten Baufelder nicht betroffen. Randliche Gehölzflächen können erhalten werden. (siehe Karte 3 des Grünordnungsplanes)

Im Bereich der Parkplätze ist mit der Beseitigung von insgesamt bis zu 36 Einzelbäumen zu rechnen (Nr. 4 bis 6 der Baumliste, Tab. 1). Die betreffenden Bäume sind nicht nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau geschützt, jedoch nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgleichsbefähigt. Daher sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Die bereits durch den alten Bebauungsplan ermöglichte hohe Nutzungsintensität der Flächen wird beibehalten.

Das Landschaftsbild wird durch die Beseitigung der Einzelbäume auf dem Parkplatz beeinträchtigt.

### **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.

Zur Berücksichtigung von bestimmten zusätzlichen Funktionen in Naturhaushalt und Landschaft können so genannte Funktionsaufwertungsfaktoren vergeben werden. Im Planungsraum wurden jedoch keine Funktionsaufwertungsfaktoren vergeben, da keine besonders wertvollen Schutzgutmerkmale vorliegen.

Die Gesamtfläche (33.338 m<sup>2</sup>) ergibt die Fläche des Planungsraumes. Die einzelnen Flächen für den Ist-Zustand wurden aus dem B-Plan G08/2 entnommen, diejenigen für den Plan-Zustand aus dem B-Plan-Vorentwurf G09/1.

**Tab. 2: Flächenbilanz und Bewertung Ist-Zustand (Grundlage ist der durch den alten rechtskräftigen B-Plan G08/2 vorgegebene rechtliche Zustand!)**

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen im <b>Sondergebiet</b> (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes G08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“; GRZ 0,8)	ca. 21.950 m <sup>2</sup>	11.02.300	0	0
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen im <b>Sondergebiet</b> (Freiflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen)	ca. 5.488 m <sup>2</sup>	11.03.000	5	27.440
Überbaubare Grundstücksflächen im <b>Gewerbegebiet</b> (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes G08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“; GRZ 0,8)	ca. 1.600 m <sup>2</sup>	11.02.200	0	0
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen im <b>Gewerbegebiet</b> (Freiflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen)	ca. 2.400 m <sup>2</sup>	11.03.000	5	12.000
Grünflächen (Straßenbegleitgrün), mit geplantem Baumbestand	ca. 1.900 m <sup>2</sup>	11.03.000	21	39.900
Summe:	33.338 m <sup>2</sup>			<b>79.340</b>

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

Der Biotopwert der Flächen des Plangebietes beträgt im rechtlich bindenden **Ist-Zustand** (rechtskräftiger B-Plan G08/2) **79.340 Wertpunkte**.

**Tab. 3: Flächenbilanz und Bewertung Plan-Zustand (Grundlage sind die Festsetzungen des aktuellen B-Planes G09/1)**

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen)	24.709 m <sup>2</sup>	11.02.200	0	0
Nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksflächen im Gewerbegebiet (Freiflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen)	4.199 m <sup>2</sup>	11.03.000	5	20.995
Private Straßenverkehrsflächen (Zufahrt)	125 m <sup>2</sup>	11.04.000	0	0
Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	1.360 m <sup>2</sup>	11.03.000	10	13.600
Erhaltung/Entwicklung naturnaher Gehölzflächen (nordwestlicher Rand des Plangebietes)	1.706 m <sup>2</sup>	02.02.400	21	35.826
Erhaltung naturnaher Gehölzflächen (an Bahn)	1.239 m <sup>2</sup>	02.02.400	21	26.019
<b>Summe:</b>	<b>33.338 m<sup>2</sup></b>			<b>96.440</b>

\*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, 2009)

Der Biotopwert der Flächen des Plangebietes beträgt im **Plan-Zustand** unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen **96.440 Wertpunkte**. Somit wird der Wert im Ist-Zustand (B-Plan G08/2; vgl. Tab. 2) übertroffen und es ist mit Ausnahme der Ersatzpflanzungen für die beseitigten Bäume kein zusätzlicher Eingriffsausgleich erforderlich. Für die zu beseitigenden 36 Bäume werden im Zuge der Maßnahmen M1 und M2 insgesamt 38 neue Bäume gepflanzt (sowie darüber hinaus Sträucher).

## **4 Grünordnerische Maßnahmen**

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

- Weitestgehender Schutz und Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes
- Erhaltung und Schutz aller nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau geschützten Bäume
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Begrünung der baulich nicht genutzten Flächen
- Teilweise Dachbegrünung von Neubauten zur Verbesserung von Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Biotopvielfalt.

### **4.1 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **4.1.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)**

(1) Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Landschaftsrasen, Kräutern, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Auf den sonstigen Grünflächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und als Straßenbegleitgrün zu unterhalten.

(3) Darüber hinaus sind auf den Straßenbegleitgrünflächen insgesamt 12 hochstämmige Bäume aus Pflanzliste 1 in Reihe zu pflanzen. Dabei ist eine der in Pflanzliste 1 genannten Baumarten zu verwenden. Zur S 172 ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 7,50m einzuhalten. Die Sichtdreiecke an der Zufahrt sind freizuhalten.

Es sind mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit mindestens 14-16cm Stammumfang zu verwenden. (Maßnahme M1)

Pflanzliste 1 (zur Auswahl):

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea	-	Purpur-Kastanie
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Ginkgo biloba	-	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	-	Gleditschie
Liquidambar styraciflua	-	Amerikanischer Amberbaum
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia tomentosa	-	Silber-Linde

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

(1) Innerhalb der als Maßnahmenfläche M2 festgesetzten Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und in die unter (2) vorgesehene Bepflanzung zu integrieren.

(2) Darüber hinaus ist auf Maßnahmenfläche M2 eine dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Pflanzliste 2 vorzunehmen. Es sind auf der Maßnahmenfläche M2 mindestens 26 Bäume\* als Heister mit 150-200cm Höhe zu pflanzen, die Sträucher mit 60-100cm Höhe. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro 2m<sup>2</sup>. Die mit Leitungs- und Gehrechten versehenen Flächen sind von Bepflanzungen frei zu halten.

Pflanzliste 2 (zur Auswahl):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Süßkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

#### 4.1.3 Maßnahmen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Innerhalb der als Maßnahmenfläche M3 festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und der Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen davon sind nur periodische Pflegerückschnitte der randlich stehenden Gehölze, um ein Einwachsen in oder eine Beeinträchtigung von Nachbarflächen zu vermeiden. Die mit Leitungs- und Gehrechten versehenen Flächen sind von Bepflanzungen frei zu halten.

#### 4.1.4 Maßnahmen zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Als Maßnahme M4 ist eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsverträglichen Gräsern, Kräutern und Stauden vorzusehen. Bei Neubebauung ist mindestens 60% der Dachfläche des Gebäudes extensiv zu begrünen, wenn die gesamte Dachfläche des Gebäudes 1.000m<sup>2</sup> überschreitet. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss mindestens 10cm betragen.

#### 4.1.5 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 44 BNatSchG)

(1) Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und innerbetrieblichen Flächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungs-niveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

(2) Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

(3) Am verbleibenden Baumbestand oder an Gebäuden sind mindestens fünf Ersatzniststätten für höhlenbrütende Vögel anzubringen.

## **4.2 Grünordnerische Hinweise**

(1) Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

\*Hinweis zu Baumpflanzungen, Punkt 4.1.2 (2) (s. oben):

Da die Pflanzmöglichkeiten auf der Maßnahmenfläche M2 u.a. aufgrund von Leitungsrechten und zu erhaltenden Bestandsgehölzen eingeschränkt sind – hier können voraussichtlich nur 6 Bäume gepflanzt werden – können 20 der insgesamt 26 zu pflanzenden Bäume alternativ auf dem städtischen Grundstück 228/15 am Parkplatz unterhalb des Albert-Schwarz-Bades auf der gegenüberliegenden Seite der S 172 gepflanzt werden. (siehe nachfolgende Abbildung 11)





Abb. 11: Alternative Pflanzstandorte für 20 Bäume am Parkplatz des Albert-Schwarz-Bades

## **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