

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße" Gemeinde Kreischa Ortsteil Gombsen

Satzung - 15.06.2015



Gemeindeverwaltung Kreischa
 Dresdner Str. 10
 01731 Kreischa

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße" Gemeinde Kreischa Ortsteil Gombsen

Vorhabenträger:

Bau-Wolf
Österreicher Str. 4
01279 Dresden

Auftragnehmer:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

Bearbeitung:

Berthold Haß, Dipl.-Ing.
Gunhild Helm, Dipl.-Ing. (FH)

Plantechnik:

Nicolle Weber, Bautechnikerin

Projekt-Nr.:

11 R 541

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
1.1	Planerfordernis.....	1
1.2	Vorhaben.....	1
1.3	Städtebauliches Verfahren.....	2
2	Geltungsbereich, übergeordnete Planungen und örtliche Verhältnisse	4
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Regionalplan.....	4
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.4	Lage.....	4
2.5	Größe.....	5
2.6	Beschaffenheit des B-Plan-Gebietes.....	5
3	Geplante bauliche Nutzung	7
3.1	Bebauungskonzept.....	7
3.2	Freiflächengestaltung.....	7
4	Erschließung	8
4.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	8
4.2	Stadttechnische Erschließung.....	8
5	Umweltbericht	9
5.1	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze.....	9
5.1.1	Zielsetzungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
5.1.2	Zielsetzungen Boden.....	10
5.1.3	Zielsetzungen Wasser.....	10
5.1.4	Zielsetzungen Klima / Luft.....	10
5.1.5	Zielsetzungen Landschaftsbild und Erholungseignung.....	10
5.1.6	Zielsetzungen Mensch.....	10
5.1.7	Zielsetzungen Kultur- und Sachgüter.....	10
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
5.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	11
5.2.2	Boden.....	14
5.2.3	Wasser.....	16
5.2.4	Klima / Lufthygiene.....	17
5.2.5	Landschaftsbild / Erholungseignung.....	18
5.2.6	Mensch.....	18
5.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	19
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
5.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	19
6	Grünordnung	21
6.1	Ziele.....	21
6.1.1	Landschaftsgestalterische Ziele.....	21
6.1.2	Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung.....	21
6.2	Umsetzung.....	21
6.2.1	Vermeidung und Minimierung.....	21
6.2.2	Ausgleich und Ersatz.....	23
6.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	24
6.3.1	Bilanzierung für das B-Plan-Gebiet.....	24

6.3.2	Bilanzierung für externe Maßnahmen.....	25
6.3.3	Gesamtbilanz	26
7	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte.....	27
7.1	Art der baulichen Nutzung	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.3	Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen	27
7.4	Verkehrsflächen	28
7.5	Hauptversorgungsleitungen	28
7.6	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	29
7.7	Grünflächen.....	29
7.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
7.10	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
7.11	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	30
7.12	Abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzungen	30
7.13	Leitungsrecht.....	31
7.14	Hinweise.....	31
8	Flächenbilanz	32
9	Quellenverzeichnis	33

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen	11
Tab. 2:	Biotopverluste	13
Tab. 3:	Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes nach den Sächs. Auswertekarten Bodenschutz	14
Tab. 4:	Versiegelungsbilanz.....	15
Tab. 5:	Biotopwerte der bestehenden Biotoptypen im Planungsgebiet	24
Tab. 6:	Biotopwerte nach Vorhabenrealisierung.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster und aus dem Luftbild (Quelle: Gemeinde Kreischa)	4
Abb. 2:	Ortseingang Gombsen und ehemaliges Baumschulgelände (Fotos: Haß Landschaftsarchitekten 09.07.2012)	5
Abb. 3:	geplante Wohnbebauung und Erschließungsstraße (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)	7
Abb. 4:	Straßenquerschnitt (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)	8
Abb. 5:	Biotopbestand im Plangebiet (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)	12

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Planerfordernis

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) soll die derzeitige Brachfläche des früheren Gartenbaubetriebes "ehemalige Rosenbaumschule" an der Baumschulenstraße in Gombsen in Richtung Saida wieder einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Die Beibehaltung des Jahrzehnte verwahrlosten Zustandes mit baufälligen Anlagen in der Ortseingangssituation stellt keine Alternative dar.

Ziel ist die Beräumung des teilweise versiegelten Geländes und die Entwicklung zum Wohngebiet. Das zukünftige Allgemeine Wohngebiet dient den Erfordernissen der Gemeinde Kreischa zur Deckung der Nachfrage insbesondere an Eigenheimstandorten im Rahmen des Eigenbedarfs. Die Zahl der Bauanträge für Eigenheime ist zwischen 2009 und 2013 von drei auf elf sprunghaft gestiegen und es wird der Tendenz folgend eine weitere Steigerung erwartet.

Anlass für die große Nachfrage in Kreischa ist unter anderem der Wohnungsbedarf von Mitarbeitern der Bavaria Kliniken als größtem Arbeitgeber im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Das Gebiet befindet sich in attraktiver Lage in nur 1 km Entfernung von den Kliniken und ist damit fußläufig erreichbar. Dies ist äußerst günstig für die Verbindung der Raumfunktionen Wohnen und Arbeiten innerhalb des Gemeindegebietes. Nachteilig wäre dagegen eine Abwanderung der Ansiedlungswilligen in entferntere Lagen.

Freie Baugrundstücke sind in dem benötigten Maß nicht verfügbar. Andere Brachen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Somit stellt der Standort Baumschulenstraße die einzige Möglichkeit zur Nachnutzung einer Baubrache dar. Es werden keine landwirtschaftlichen Böden in Anspruch genommen. Die entstehende Neuversiegelung kann zudem zum überwiegenden Teil durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb der Gemeinde ausglich werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren angepasst (siehe Begründung dazu zum detaillierten Nachweis des Wohnbaulandbedarfs). Der bisherige rechtswirksame FNP ermöglicht bereits die Entwicklung eines Baugebiets mit 3-4 Bauplätzen am Standort Baumschulenstraße, da hier eine Mischbaufläche dargestellt ist. Der B-Plan schafft darüber hinaus weitere 3-4 Bauplätze.

1.2 Vorhaben

Die Firma Bau-Wolf, Dresden, beabsichtigt die Erschließung eines 0,96 ha großen Wohngebietes. Dies beinhaltet vorbereitende Erkundungen im Rahmen des B-Plans (Baugrund, Altlasten, bereits 2013 durchgeführt), die vollständige Beräumung des Grundstücks, Errichtung einer Erschließungsstraße, Regenentwässerung und Heranführung aller Medien. Mit dazu gehören die externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen Erweiterung einer Streuobstwiese in Oberkreischa und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandortes in Pirna-Cunnersdorf.

Die überplanten Grundstücke einschließlich der externen Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Vorgesehen ist die Veräußerung der baureif erschlossenen Wohngrundstücke ab 2015 an private Bauinteressenten.

Zur Vorbereitung der geplanten städtebaulichen Neuordnung wurde von der Firma Bau-Wolf das Büro Haß Landschaftsarchitekten aus Radeberg mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes, der Grünordnung sowie des Umweltberichtes beauftragt.

1.3 Städtebauliches Verfahren

Das Vorhaben befindet sich überwiegend im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch, BAUGB). Danach ist die Errichtung der Straße und der Wohnbebauung nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich. Parallel muss der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden (1. Änderung des rechtskräftigen Planes in der Fassung vom 26.09.2005).

Die Aufstellung des B-Plans ist in den Vorschriften des BAUGB geregelt. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.04.2012 nach § 2 Absatz 1 BAUGB mit Beschluss Nr. 024/12 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße" Gombsen beschlossen.

Die Fa. Bau-Wolf hat die Einleitung des B-Plan-Verfahrens bei der Gemeinde beantragt. Der vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Gemeinde Kreischa abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass die Planung im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung auszuformulieren ist. Eingangs der Planung lagen noch nicht alle Informationen zur Erschließungsplanung vor, insbesondere der Umweltbehörden und der Versorgungsträger.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig an der Planung zu beteiligen (§ 3 BAUGB); gleiches gilt für die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 BAUGB), letzteres in Verbindung mit der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung. Dazu diente der Vorentwurf des B-Plans in der Fassung von 09/2012 mit Begründung und Umweltbericht. Die TöB und Nachbargemeinden wurden im November 2012 zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 12.12.2012 fand in der Rosenschänke Gombsen auf Einladung der Gemeinde Kreischa eine Einwohnerversammlung statt, bei der die Planung vorgestellt wurde und Fragen beantwortet wurden. Die Veranstaltung fand reges Interesse bei Anwohnern und Bauwilligen.

Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung bezogen sich unter anderem auf die Schneidung eines Regionalen Grünzuges, die städtebauliche Rechtfertigung des B-Plans aus Sicht der gemeindlichen Entwicklung, Klärung eventueller Altlasten und Berücksichtigung des Bodenschutzes, Lösung der Oberflächenentwässerung, Anforderungen des Naturschutzes an Kompensation und Artenschutz sowie des Immissionsschutzes an die Art der baulichen Nutzung im geplanten Wohngebiet.

Die Hinweise wurden ausgewertet und in den vorliegenden Entwurf des B-Plans eingearbeitet.

Der B-Plan wurde durch eine von der Firma Wolf beauftragte Baugrund- und Altlastenuntersuchung (INTERGEO 2013A, INTERGEO 2013B, DIPL.-MIN. ANDREA SENNINGER 2005) und Erschließungsplanung (CIC BAUINGENIEURE GMBH DRESDEN 2014) untersetzt.

Das Grundkonzept für die beabsichtigte Bebauung konnte bei der Umsetzung der Hinweise im Wesentlichen beibehalten werden. Die Kompensationsplanung wurde durch eine externe Entsiegelungsmaßnahme ergänzt.

Der Empfehlung der Regionalentwicklung zur Zurücknahme des Baugebietes wurde nicht gefolgt, da aus Sicht der Gemeinde die randliche Flächeninanspruchnahme des Regionalen Grünzuges nur geringfügig ist, eine Vorbelastung durch die Baubrache bereits besteht und das Plangebiet einen hohen Anteil privater Grünfläche ausweist. Demgegenüber überwiegt das kommunale Interesse an der Beseitigung der Brache und der Entwicklung des Baugebiets mit zusätzlichen 3-4 Bauplätzen zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2014 fand vom 01.08. bis zum 01.09.2014 statt, die Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 31.07.2014.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden seitens der Öffentlichkeit durch einen Bürger Bedenken vor allem zu der geplanten Niederschlagsentwässerung des Baugebietes vorgetragen, die geprüft wurden. Den Hinweisen wird jedoch nicht gefolgt, da die Entwässerung unter Beachtung der Gesetze und Vorschriften sowie des technischen Regelwerks erfolgt. Auch finden sich in den Stellungnahmen der Fachbehörden keine Hinweise auf eventuelle Unstimmigkeiten.

Durch die Behörden und TöB wurden mit einer Ausnahme keine Bedenken mehr vorgetragen, was auf die weitgehende Berücksichtigung der bereits vorliegenden Hinweise zurückzuführen ist. Durch die Untere Immissionsschutzbehörde erfolgte der Hinweis, das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Gombsener Straße / Baumschulenstraße und daraus resultierende Lärmbelastungen zu untersuchen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Hinweis lag der Stellungnahme vom 08.01.2013 noch nicht zu Grunde und konnte daher nicht noch berücksichtigt werden.

Durch den Vorhabenträger wurde am 16.10.2014 eine Verkehrszählung veranlasst, aus der eine Verkehrsmenge von 600 Kfz/Tag ermittelt wurde, die in Verbindung mit dem geplanten Mindestabstand der Wohnbebauung von 8 m zur Fahrbahnmitte unbedenklich ist. Aufgrund dieser Einschätzung zog das Landratsamt mit erneuter Stellungnahme vom 17.12.2014 die Bedenken zum Immissionsschutz zurück. Es wurde empfohlen, den Mindestabstand einzuhalten, was jedoch der bereits in der Planung enthaltenen Festsetzung der Baugrenzen entspricht. Daher besteht keine Veranlassung zur Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises in die Planung.

In der Stellungnahme vom 17.12.2014 wurde außerdem empfohlen, einen Hinweis zur Verringerung von Immissionen durch Außenschallquellen, z. B. Luftwärmepumpen, in die Planung aufzunehmen. Der Empfehlung wird gefolgt.

Weitere Änderungen betreffen die Konkretisierung der Festsetzung zu der externen Entsiegelungsmaßnahme M 2, die Ergänzung abfall- und bodenschutzrechtlicher Festsetzungen sowie die Ergänzung von Hinweisen zum Erosionsschutz, zur Archäologie, zur natürlichen Radioaktivität, zur Geologie und zum Bestand an Mitteldruckgasversorgungsanlagen.

2 Geltungsbereich, übergeordnete Planungen und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 316/4 und 316/6 der Gemarkung Gombsen.

Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster und aus dem Luftbild (Quelle: Gemeinde Kreischa)



2.2 Regionalplan

Im Regionalplan "Oberes Elbtal / Osterzgebirge" (RPV 2009) ist im Randbereich des Plangebietes ein Regionaler Grünzug ausgewiesen (Karte 2 - Raumnutzung). Ausweisungskriterien sind die hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung und die hohe Grundwasserneubildungsrate (5-6 l/s/km²) (Karte 16 - Regionale Grünzüge und Beiblatt).

Grünzüge sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Es handelt sich bei Regionalen Grünzügen gemäß Begründung des Regionalplans grundsätzlich um keine flächenscharfe Ausweisung, sondern es besteht ein kommunaler Ausformungsspielraum. Allerdings haben Regionale Grünzüge als Ziele der Raumordnung bei der Abwägung mit anderen Belangen, z. B. Bebauung, ein besonderes Gewicht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) (GEMEINDE KREISCHA 2005) weist an dem geplanten Eigenheimstandort noch überwiegend Landwirtschaftsfläche und am Ortsrand geringfügig Mischbaufläche aus. Ca. die Hälfte des Plangebiets geht über die dargestellte Mischbaufläche hinaus. Die Gemeinde führt gleichzeitig zum B-Plan-Verfahren ein FNP-Änderungsverfahren durch, in dem das Plangebiet nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt ist.

2.4 Lage

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsteiles Gombsen der Gemeinde Kreischa. Das Gelände befindet sich in Hanglage zwischen der Baumschulstraße und der Senke "Am Wasserberg".

Die Grenzen werden gebildet:

- im Norden durch das bebaute Wohngrundstück Baumschulenstraße 39,
- im Osten durch die bebauten Wohngrundstücke Am Wasserberg 2, 4 und 10 sowie unbebaute Wohngrundstücke,
- im Süden durch ein Gartengrundstück,
- im Westen durch die Baumschulenstraße (Gemeindestraße).

Westlich der Baumschulenstraße gegenüber dem Vorhabengebiet besteht eine Lagerhalle (Dachdeckerbetrieb Enrico Neubert, Kreischa OT Bärenklause).

2.5 Größe

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 0,96 ha. Hinzu kommen zwei externe Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation von 0,33 ha (Erweiterung Streuobstwiese Oberkreischa) und 0,17 ha (Entsiegelung LPG-Anlage Pirna-Cunnersdorf).

2.6 Beschaffenheit des B-Plan-Gebietes

Es handelt sich um ein verwildertes Brachgelände eines Mitte der 1990er Jahre stillgelegten Gartenbaubetriebes, das einer geordneten Nutzung zugeführt werden soll.

Das Gelände befindet sich in Hangrandlage zwischen der Baumschulenstraße und der Senke Am Wasserberg. Das Gelände fällt in Südwest-Nordost-Richtung von ca. 227 m auf 214 m über Normalhöhennull ab. Die Breite der Böschung entlang der Wasserberg-Senke beträgt zwischen ca. 15 m im Süden und 1 m im Norden. Die Situation im B-Plan-Gebiet ist durch eine Betriebsstraße mit zwei Zufahrten zur Baumschulenstraße, durchwachsene Baumschulquartiere, alte Obstbäume, Wildaufwuchs und ruinöse Betriebsgebäude (darunter eine Lagerhalle, zwei Gewächshäuser, ein Brunnenhaus, ein Brauchwasserspeicher und Garagen) gekennzeichnet.

Hinzu kommen lose Abfallablagerungen verschiedener Art, darunter Bauschutt und stapelweise Reste von Baumaterial. Eine Scheune am nördlichen Rand im Übergang zur Ortslage wurde vom Vorhabenträger bereits abgerissen.

Abb. 2: Ortseingang Gombsen und ehemaliges Baumschulgelände (Fotos: Haß Landschaftsarchitekten 09.07.2012)





3 Geplante bauliche Nutzung

3.1 Bebauungskonzept

Ziel ist die komplette Beräumung des Geländes, die Errichtung einer Wohnstraße und die Parzellierung und Medienschließung von acht Wohngrundstücken mit Größen von ca. 750 m² bis 1.850 m². Die großen Grundstücke ergeben sich durch Einbeziehung des baulich nicht nutzbaren Hanges.

Ermöglicht werden soll die Errichtung von frei stehenden Einfamilienhäusern (1 Vollgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss oder Bungalow-Stil) und im Übergang zum Bestand mit einem Mehrfamilienhaus (2 Vollgeschosse).

Die Bebauung entlang der Baumschulenstraße soll sich durch Vorgaben zur Dachform dem Ortsbild anpassen.

Abb. 3: geplante Wohnbebauung und Erschließungsstraße (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)



3.2 Freilächengestaltung

Zum Ortsrand Richtung Saida und entlang der Baumschulenstraße ist eine Abschirmung durch einen Gehölzstreifen vorgesehen. Die Eingrünung zum Wasserberg erfolgt durch Erhaltung und Vervollständigung des Hangbewuchses. Wertvoller Hecken- und Baumbestand auf den Baugrundstücken wird so weit als möglich erhalten.

4 Erschließung

(siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, CIC BAUINGENIEURE GMBH DRESDEN 2014)

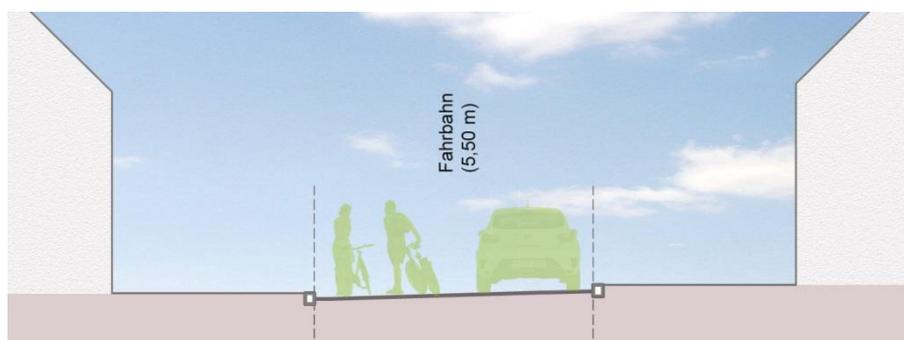
4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Wohnstraße ("Planstraße") wird mit einer Länge von rd. 160 m und einer Querschnittsbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche angelegt. Die Straßengeometrie ist auf das Befahren durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) ausgelegt.

Es ist eine öffentliche Beleuchtung vorgesehen. Die Straße wird in Einbahnrichtung mit Einfahrt aus Richtung Süden betrieben.

Die Verkehrsanlage wird vom Vorhabenträger hergestellt und in das Eigentum der Gemeinde übergeben und öffentlich gewidmet.

Abb. 4: Straßenquerschnitt (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)



4.2 Stadttechnische Erschließung

Alle Leitungstrassen (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser, Energie, Telekommunikation) werden im öffentlichen Straßenraum eingeordnet.

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Die Schmutzwasserleitung bindet in den Kanal der kommunalen Straße "Am Wasserberg" an. Die Anbindung verläuft über ein Baugrundstück und wird mittels Leitungsrecht abgesichert.

Die Regenentwässerung der Verkehrsfläche und der Baugrundstücke erfolgt in den kommunalen Graben "Am Wasserberg", ebenfalls mittels Leitungsrecht. Der Graben hat Vorflut in den ca. 100 m entfernten Gombsenbach und ist nur temporär wasserführend. In der Erschließungsplanung wurde die Leistungsfähigkeit des Grabens für die abzuleitende Regenwassermenge nachgewiesen. Zusätzlich sind auf allen Baugrundstücken Zisternen als Brauchwasserspeicher und zur Pufferung des Abflusses vorgesehen.

Die Trinkwasserversorgung wird über eine Stichleitung von der Leitung "Am Wasserberg" hergestellt. Die Löschwasserversorgung erfolgt vom stillgelegten Trinkwasser-Hochbehälter an der Straße "Am Wasserberg" (Fassungsvermögen 100 m³) in ca. 300 m Entfernung, der wieder in Betrieb genommen und mit einer Löschwasserentnahmestelle ausgerüstet wird.

Energieversorgung (Strom, Erdgas) wird durch Anbindung an die Leitungen in der Baumschulenstraße realisiert. Gleiches gilt für die Versorgung mit Telekommunikation.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde auf Vorentwurfsebene zunächst überschlägig verfasst und diente als Grundlage zum Scoping im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Umweltbericht nun wie folgt fortgeschrieben und konkretisiert.

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt unter Berücksichtigung der derzeit gültigen normativen Vorgaben, insbesondere

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Baugesetzbuch (BAUGB) und
- UVP-Richtlinie RL 2001/42/EG.

Die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung besteht nach § 14b Abs. 1 Nr. 1 UVPG für Pläne und Programme, die in Anlage 3 Nr. 1 des UVPG aufgeführt sind. In Anlage 3 Nr. 1.8 UVPG sind Bauleitplanungen nach §§ 6 und 10 BAUGB benannt, wozu auch Bebauungspläne zählen.

Des Weiteren ist das Erfordernis zur Umweltprüfung im BAUGB verankert. Nach § 2 Abs. 4 BAUGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BAUGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BAUGB in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

5.1 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze

Für die einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung zu behandeln sind, sind in den Fachgesetzen diverse Grundsätze und Leitziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt (bestehend aus den einzelnen Schutzgütern) formuliert. Diese werden hier nicht alle wiedergegeben, da dies den Rahmen sprengen würde. Vielmehr werden auf ihrer Grundlage für jedes Schutzgut einzelne Zielsetzungen - bezogen auf das Vorhaben - zur Erfüllung der Grundsätze und Leitziele aufgestellt.

Die Darstellung der Ziele ist erforderlich, um die im B-Plan ausgewiesenen geplanten Flächennutzungen mit diesen Zielen abgleichen zu können und die Umweltverträglichkeit der Planungen beurteilen zu können.

5.1.1 Zielsetzungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

(gesetzliche Grundlagen: BNATSCHG, SÄCHSNATSCHG, BAUGB)

- Dauerhafter Erhalt der naturraumspezifischen heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften,
- Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Biotopen und Vermeidung negativer Einflüsse aus dem Umfeld,
- Vernetzung von hochwertigen Biotopen und Entschärfung von Migrationsbarrieren (Wanderungsbarrieren),
- Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Biotopstrukturen von Bebauung,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen mit einem hohen Grünanteil.

5.1.2 Zielsetzungen Boden

(gesetzliche Grundlagen: BBODSCHG, BNATSCHG, BAUGB, SÄCHSABG)

- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß,
- Wiedernutzbarmachung/ Entsiegelung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Böden,
- Ausreichende Erkundung und Minimierung des von Altablagerungen und Altstandorten ausgehenden Gefahrenpotenzials, Sanierung von Altlastenstandorten,
- Vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

5.1.3 Zielsetzungen Wasser

(gesetzliche Grundlagen: WHG, WRRL, SÄCHSWG)

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens,
- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung.

5.1.4 Zielsetzungen Klima / Luft

(gesetzliche Grundlagen: BIMSCHG, BNATSCHG, SÄCHSNATSCHG, BAUGB)

- Sicherung großflächiger Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete aufgrund ihrer positiven lokalklimatischen Wirkungen,
- Freihaltung der Hauptleitbahnen der Frisch- bzw. Kaltluft.

5.1.5 Zielsetzungen Landschaftsbild und Erholungseignung

(gesetzliche Grundlagen: BNATSCHG, SÄCHSNATSCHG, BAUGB)

- Erhöhung der landschaftlichen Erlebniswirksamkeit der siedlungsnahen Freiräume durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen (Einbindung der Ortschaften in die umgebende Landschaft).

5.1.6 Zielsetzungen Mensch

(gesetzliche Grundlagen: BNATSCHG, SÄCHSNATSCHG, BIMSCHG, BAUGB)

- Aufrechterhaltung/Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung von Lärmbelastungen für Gebiete, die überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität / Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

5.1.7 Zielsetzungen Kultur- und Sachgüter

(gesetzliche Grundlagen: SÄCHSDSCHG, BNATSCHG, BAUGB)

- Erhalt und Schutz der Kulturdenkmale wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung für das öffentliche Interesse.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei ist seit ca. 20 Jahren ungenutzt. Dementsprechend ist das Gelände verwildert und von Ruderalvegetation geprägt. Am westlichen Rand des Grundstückes steht eine ca. 4,0 bis 6,0 m hohe Wildgehölzhecke aus Ebereschen, Wildrosen, Sanddorn und Holunder. Der Hecke folgen vier Kirschbäume, welche eine nur mäßige Vitalität zeigen (hoher Totholzanteil, schütterer Belaubung) und somit nicht erhaltenswert sind. Die Hecke bildet eine gute Abschirmung zwischen den zukünftigen Eigenheimstandorten und der Baumschulenstraße.

Der nördlich der Erschließungsstraße gelegene Teil des Grundstückes wird zur Ortsverbindungsstraße mit einer ca. 2,0 m hohen Hecke aus Ziergehölzen (Weigelien, Liguster, Eibe) abgeschirmt.

Innerhalb der alten Gärtnerei gibt es im südwestlichen Bereich eine Vielzahl alter Baumschulpflanzen (Hainbuche, Zier-Ahorn-Arten), die über die Jahre eine stattliche Größe erreicht haben. Aufgrund des viel zu dichten Pflanzabstandes sind die Gehölze in den unteren zwei Dritteln unbelaubt. Ein Unterwuchs fehlt aufgrund der totalen Verschattung. Diese Gehölze sind nicht erhaltenswert.

Am östlichen Hang stehen einige alte Obstbäume (Äpfel, Kirschen, Birnen); sie sollen soweit als möglich erhalten werden (siehe planerische Darstellung). Fünf Obstbäume weisen Höhlen bzw. große Rindenspalten auf, welche von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind.

Einen Großteil der Grundfläche nehmen die alten, verfallenen Gewächshäuser, ein Brauchwasserspeicher und eine Doppelgarage ein. Darüber hinaus sind auf dem Gelände mehrere Lagerflächen mit Bauschutt vorhanden.

Neben den dominierenden Gehölzen ist das Gelände ist von ruderalem Aufwuchs aus Goldrute, Königskerze, Stinkendem Storchschnabel, Acker-Kratzdistel, Brennnessel, Nachtkerze, Vogel-Wicke, Bunter Holzzahn und verschiedenen Gräsern bestanden. Innerhalb der Ruderalflächen sind verschiedene Reste von Pflastersteinen, Granitborden, Sandsteinen und anderen Baumaterialien zu finden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes sowie deren ökologische Bedeutung (Bestandswert und Einstufung der Bedeutung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009).

Tab. 1: im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Bedeutung
213	Graben, verbaut, zeitweise trocken	8	nachrangig
421	Ruderalflur trockenwarmer Standorte mit Gehölzaufwuchs	17	mittel
653	sonstige Hecke, < 25 Jahre	21	hoch
66	Gebüsch	22	hoch
8213	Baumschulfläche, brachgefallen (Wertsteigerung um 10 Punkte)	15	mittel

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Bedeutung
934	Technische Infrastruktur	0	gering
935	Gewächshäuser, verfallen	0	gering
948	Garten	10	nachrangig
951	Straße	0	gering
9524	Garagen	0	gering
962 ru	Lagerfläche mit Ruderalvegetation	4	gering
9633	Bauschuttablagerung	0	gering
64	Einzelbaum	23	hoch
64	Höhlenreicher Einzelbaum > 25 Jahre (§)	26	sehr hoch

Bedeutungsstufen:

- 0-6 geringe Bedeutung
- 7-12 nachrangige Bedeutung
- 13-18 mittlere Bedeutung
- 19-24 hohe Bedeutung
- 25-30 sehr hohe Bedeutung

Abb. 5: Biotopbestand im Plangebiet (Zeichnung: Haß Landschaftsarchitekten)



Grünland, Ruderalflur, Grünflächen

- 421 Ruderalflur, Staudenflur (trocken-frisch)
- 948 Garten, Gartenbrachen, Grabeland mit Gehölzaufwuchs
- ga

Baumgruppen, Hecken, Gebüsche

- 64 Solitär, Baumgruppe
- 653 sonstige Hecken
- 66 Gebüsch

Acker, Sonderstandorte

- 8213 Baumschule

Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen

- 934 technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
- 951 Straße
- 9524 Garagenanlage
- 9633 Bauschuttablagerung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhlenbaum

Fauna

Zur Fauna liegen keine speziellen, standortgenauen Daten vor. Die Eignung des Standortes als Tierlebensraum wurde auch nicht gutachterlich untersucht. Ruderalfluren und Brachen stellen jedoch regelmäßig Lebensräume für Insekten sowie Rückzugsmöglichkeiten für bodenbrütende Vögel und Kleinsäuger dar.

Die Schuttlagerflächen bieten Lebensraum für Reptilien, insbesondere ist mit dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Diese ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gehört somit zu den streng geschützten Arten. Nach den Bestimmungen von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNATSCHG ist sicherzustellen, dass eventuelle Vorkommen nicht verletzt oder getötet werden und die Lebensraumfunktion der Fläche im ökologischen Verbund erhalten bleibt.

Die fünf höhlen- bzw. spaltenreichen Obstbäume des Plangebietes besitzen darüber hinaus tierökologisch besondere Bedeutung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Höhlen und Spalten von Fledermäusen als Sommerquartiere genutzt werden. Auch können Totholz bewohnende Käferarten (Rosenkäfer, Eremit) vorkommen, da von diesen nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde Vorkommen im Gemeindegebiet bekannt sind.

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Ruderalfluren, Einzelbäumen und den ehemaligen Baumschulpflanzen, welche sich als dichter Gehölzbestand entwickelt haben. Diese Biotope üben Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Der Verlust dieser Funktionen infolge der Flächeninanspruchnahme stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar. Es werden folgende Flächen durch das Vorhaben beseitigt:

Tab. 2: Biotopverluste

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
421	Ruderalflur trockenwarmer Standorte mit Gehölzaufwuchs	17	2.775 m ²	47.175
653	sonstige Hecke, < 25 Jahre	21	265 m ²	5.565
8213	Baumschulfläche, brachgefallen (Wertsteigerung um 10 Punkte)	15	1.720 m ²	25.800
948	Garten	10	410 m ²	4.100
64	Einzelbaum	23	11 Stk.	253
64	Höhlenreicher Einzelbaum > 25 Jahre (§)	26	1 Stk.	26

Bei den zu fällenden Einzelbäumen handelt es sich um sieben Obstbäume (Kirschen und Äpfel) sowie drei Laubbäume (Birke, Platane) und eine Sumpfyzypresse. Die Bäume weisen Stammdurchmesser von 20 bis 40 cm auf. Die Fällarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNATSCHG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Bei dem zu fällenden höhlen- bzw. spaltenreichen Obstbaum ist unmittelbar vor der Fällung eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz als Fledermausquartier sowie auf Besatz von Totholz bewohnenden Käfern durchzuführen.

Die Schuttablagerungen sind vor der Beseitigung bzw. Umlagerung auf Besatz mit Reptilien zu kontrollieren. Es ist rechtzeitig am Rand des Baugebietes ein geeignetes Ersatzhabitat in Form von Steinriegeln zu schaffen (CEF - continuous ecological functionality-measure = Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion).

Das Baugebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten (FFH, SPA, NSG, LSG).

5.2.2 Boden

Ausgangssituation

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LFLUG 20012A) sind die Böden des Plangebietes der Leitbodenform "Locker-syrosem-Regosol aus gekippten Schuttsand" zugeordnet. Als Substrattyp werden "Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten" angegeben. Die Böden sind nicht vernässt, basenarm und schwach sauer.

Die Bewertung der Böden erfolgt anhand der Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen LfULG (LfULG 2012B). Diese Auswertekarten Bodenschutz enthalten methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument auf Grundlage der Leitprofile der digitalen Bodenkarte 1:50.000 in der Version 2012. In nachfolgender Tabelle werden die Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz für das B-Plan-Gebiet zusammengefasst wiedergegeben.

Tab. 3: Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes nach den Sächs. Auswertekarten Bodenschutz

Bewertungsparameter nach Sächs. Auswertekarte Bodenschutz	Bewertung für die Böden des B-Plan-Gebietes
natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasserspeichervermögen	gering
Filter- und Pufferfunktion	gering
Erodierbarkeit	sehr gering
Besondere Standorteigenschaften	keine

Aufgrund dessen, dass die Böden des Plangebietes durch den Menschen veränderte Böden sind und der Betrachtungsmaßstab der Auswertekarten Bodenschutz sehr grob für das Gebiet ist, werden zur weiteren Beurteilung die Aussagen des Baugrundgutachten herangezogen. Demnach wurde im Bereich der untersuchten Aufschlüsse unter einer 0,10 m bis 0,30 m dicken Oberbodenschicht folgender bodengeologischer Aufbau festgestellt:

- Schicht 0: Auffüllungen (z. T. Oberboden)
- Schicht 1: sandiger Auenlehm
- Schicht 2: Gehängelehm
- Schicht 3: Verwitterungslehm
- Schicht 4: bindig zersetzter konglomeratischer Tonstein

Unter der Oberbodendecke wurden bis in Tiefen von 1,5 m Auffüllungen aus umgelagerten geschütteten, unverdichteten Gehängelehmen, z. T. vermischt mit humosen Boden sowie aus Bauschutt, Ziegeln, Steinen und Grobkies festgestellt. Darunter liegen leicht plastische bis mittelplastische Tone, sandige Tone und schluffige Tone als Bodenarten. Für die ange-troffenen Schichten wurden schwache bis sehr schwache Wasserdurchlässigkeiten ermittelt (INTERGEO 2013A).

Die im Baugrundgutachten ermittelten Bodenarten zeichnen sich durch einen hohen Anteil feiner bindiger Teilchen aus, welche (entgegen der Beurteilung in den Auswertekarten Bodenschutz) zu einer hohen Speicher- und Reglerfunktion des Bodens führen. Das bedeutet, dass die Böden in der Lage sind, gelöste und suspendierte Stoffen von ihrem Transportmedium, z. B. dem versickernden Regenwasser, zu trennen und zu speichern.

Allgemeine Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen mehr oder weniger stark verändert bzw. beeinflusst. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Überbauung und Versiegelung sowie intensiven gärtnerischen Nutzung (Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

Altlasten / Altablagerungen

Das Plangebiet ist als ehemalige Baumschule im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort mit der Bezeichnung "Gartenbau Seegeler", SALKA-Nr. 90200501) erfasst. Erkundungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt. Deshalb wurde durch den Investor eine Bodenuntersuchung beauftragt, um eventuell vorhandene Schadstoffbelastungen im Untergrund festzustellen bzw. auszuschließen. Als potenzielle Schadstoffe wurden Pflanzenschutzmittel und erhöhte Nährstoffgehalte aufgrund eingesetzter Düngemittel untersucht. Im Ergebnis wurden keine Pflanzenschutzmittel und kein erhöhten Nährstoffgehalte festgestellt (DIPL.-MIN. ANDREA SENNINGER 2005).

In einem zweiten Gutachten (INTERGEO 2013B) wurde der Altlastenstatus des Gebietes hinsichtlich Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Cyanide überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein Altlastenverdacht mehr für das B-Plan-Gebiet besteht. Es wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser festgestellt sowie keine Vorsorgewerte nach BBODSCHV Anhang 2 Pkt. 4 überschritten.

Auswirkungen

Der B-Plan steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes, weil mit dem stillgelegten Gartenbaubetrieb auf einen vorbelasteten Standort mit eingeschränkter Funktionalität zurückgegriffen wird. Der Verbrauch wertvoller Böden wird vermieden.

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch neue Versiegelung bzw. Überbauung. Es entsteht ein Wohngebiet von 9.570 m² Größe, innerhalb dessen maximal 4.500 m² versiegelt werden (3.600 m² Bauflächen und 900 m² Straße). Demgegenüber steht der Rückbau der Gewächshausruinen, Garagen und des Wasserbeckens.

Tab. 4: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche im Bestand		versiegelte Fläche nach Planrealisierung	
Straße	925 m ²	Straße	900 m ²
Grundflächen von Gewächshäusern, Garagen etc.	760 m ²	Bauflächen, versiegelter Anteil (ausgewiesene Bauflächen gesamt: 6.000 m ² GRZ 0,4; zuzüglich max. Überschreitung von 50 %)	3.600 m ²
Summe	1.685 m ²	Summe	4.500 m ²
		Neuversiegelung	2.815 m ²

Anm.: Nach Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden, soweit keine andere Festsetzung erfolgt (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO). Es wird also in der Bilanzierung von der maximal möglichen Neuversiegelung ausgegangen.

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine max. Neuversiegelung von 2.815 m² zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche. Die Auswirkungen sind in jedem Fall erheblich und kompensationspflichtig.

Im Zuge der Bautätigkeit ist durch mögliche Verunreinigungen, Aushub, Auftrag, Aufschüttung und Verdichtung mit zusätzlichen Belastungen des Oberbodens zu rechnen. Derartige baubedingte Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und erfüllen nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend BBODSCHV während der Bauphase soweit wie möglich minimiert werden.

Auf die Erhaltung des Oberbodens ist zu achten.

5.2.3 Wasser

5.2.3.1 Grundwasser

Ausgangssituation

Gemäß den Aussagen des Baugrundgutachtens (INTERGEO 2013A) wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,50 m bis 4,80 m angetroffen, dabei handelt es sich um teilweise gespanntes schichtenförmiges Grundwasser.

Schichtenwasser wurde bereits ab 0,8 m Tiefe bis 2,9 m Tiefe innerhalb stärker sandiger Bereiche des Gehängelehms bzw. im Grenzbereich zum Felsersatz festgestellt.

Gemäß den Daten zur WRRL (LFULG 2009) wird der mengenmäßige Zustand der Grundwasserkörper und des Grundwasserdargebots als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen der Hydrologie resultieren grundsätzlich aus

- Verringerung der Grundwasserneubildung (Grundwasserdargebot) durch Versiegelung und Überbauung sowie
- Schadstoffeintrag in das Grundwasser.

Durch zunehmende Flächenversiegelungen insbesondere im Siedlungsbereich, aber auch durch Straßen und Wege außerhalb der Siedlungen, wird der Oberflächenabfluss erhöht und demzufolge sinkt das Retentionsvermögen sowie die Grundwasserneubildungsrate.

Analysedaten zu möglichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Vorbelastungen vorhanden sind aufgrund von

- Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz infolge gärtnerischer Nutzung,
- Immissionen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie
- Eintrag (Deposition) von Luftschadstoffen aufgrund der allgemeinen Luftverschmutzung.

Auswirkungen

Anlagebedingt sind Einschränkungen der Grundwasser-Neubildungsrate aufgrund der Neuversiegelung von 2.815 m² zu verzeichnen.

Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind vernachlässigbar, d. h. es kommt zu keiner erheblichen Leistungsminderung des Grundwassers.

Zur Verringerung des Gebietsabflusses sind Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen (Dachentwässerung in Zisternen, wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen).

5.2.3.2 Oberflächengewässer

Ausgangssituation

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in einer Senke ein namenloser Graben, welcher nur temporär wasserführend ist. Dieser wird in der Planung als Graben "Am Wasserberg" bezeichnet. Es handelt sich um ein eher naturfernes Gewässer ohne besondere ökologische Funktion. Der Graben ist als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft, d. h. unterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Kreischa.

Auswirkungen

Es ist der Abschlag von überschüssigem Oberflächenwasser in den östlichen Graben vorgesehen. Dabei handelt es sich um unbelastetes Niederschlagswasser, das auf der Erschließungsstraße und den Baugrundstücken anfällt. Die schadlose Ableitung der geplanten Menge von 54 l/s ohne die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum in der Grabenniederung oder zusätzliche Sohlbefestigung wird in der Erschließungsplanung nachgewiesen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei der Ableitung durch den bewachsenen Graben keine Sohlerosion und Gewässertrübung eintritt. Damit können Beeinträchtigungen der Wasserqualität des oberen Teiches als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden.

Es ist dafür zu sorgen, dass die Funktion des Gewässerrandstreifens erhalten bleibt, d. h. der Streifen ist als Grünfläche festzusetzen und zu bepflanzen. Es gelten die Anforderungen des SÄCHSWG an die Bewirtschaftung ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

5.2.4 Klima / Lufthygiene

Ausgangssituation

Regionalklimatisch ist der Raum Kreischa dem Hügelland und Unteren Berglagen mit mäßig feuchtem Klima zuzuordnen. Vorherrschend sind Winde aus westlichen Richtungen. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 680 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,4 - 7,8°C (HAASE & MANNSFELD 2002).

Daten zum Lokal- bzw. Kleinklima im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Generell ist die klimatische Belastung von Gombsen aufgrund der hohen Durchgrünung der Ortschaft als gering einzustufen.

Vorbelastung

Im Umfeld des Plangebietes selbst sind keine nennenswerte emittierende Industrie und Hauptverkehrsstraßen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ortschaft Gombsen in Hanglage und verfügt über eine gute Durchlüftung.

Auswirkungen

Während der Bauphase und insbesondere bei Abbruch, Beräumung und Aufarbeitung der Anlagenreste der Gärtnerei und der zusätzlichen Ablagerungen ist je nach Witterung kurzzeitig eine verstärkte Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen. Diese ist durch den Abbruchbetrieb durch Befeuchtung auf ein zumutbares Maß durch zu minimieren.

Aus der Anlage des Wohngebietes erwachsen keine erheblichen Beeinträchtigungen, zumal ein hoher Anteil an Grün- und Gartenflächen - unter Berücksichtigung des Erhalts bestehender Hecken und Bäume - vorgesehen ist.

5.2.5 Landschaftsbild / Erholungseignung

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild ist aufgrund der noch ausstehenden Beräumung des ehemaligen Gärtnergeländes von geringer Qualität. Als wesentliche Strukturelemente sind die alten Obstbäume, ehemaligen Baumschulpflanzen sowie die straßenbegleitende Hecke anzusehen.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für Erholungsnutzung, es ist eingezäunt, nicht zugänglich und von außen kaum einsehbar.

Auswirkungen

Visuelle Auswirkungen der geplanten Neubebauung stellen gegenüber dem verwahten Eindruck des ehemaligen Gärtnergeländes keine Verschlechterung dar.

Zur Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft sollen Grünflächen ausgewiesen werden, welche u. a. die bestehende straßenbegleitende Hecke umfasst.

Bei den Abbruch- und Bauarbeiten ist mit Lärm zu rechnen, welcher sich auf die Erholungseignung der angrenzenden freien Landschaft auswirken kann. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und somit nicht erheblich.

Von der Wohnnutzung gehen keine Störungen aus.

5.2.6 Mensch

Ausgangssituation

An den Geltungsbereich des B-Planes grenzen auf der östlichen und nördlichen Seite Wohnhäuser an, welche gemäß der Einstufung des Flächennutzungsplanes innerhalb einer Mischbaufläche liegen. Auf der dem geplanten Wohngebiet gegenüberliegenden Straßenseite besteht der Lagerplatz eines Dachdeckerbetriebes.

Die Siedlungslage von Gombsen verfügt über ein gutes Wohnumfeld. Der Außenbereich ist rasch erreichbar und durch einen Wechsel unterschiedlicher Nutzungen (Obstbau, Landwirtschaft, Wald) gekennzeichnet. Die Bebauung in der Ortslage ist überwiegend lockeren Charakters, es bestehen ausreichend Grünanlagen.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen der ansässigen Bevölkerung durch Lärm- oder Schadstoffemissionen finden kaum statt. Die stark befahrene Lockwitzer Straße (S 183 Dresden - Kreischa) liegt am Westrand des Ortes in ca. 650 m Entfernung. Für die Baumschulenstraße wurde durch eine Stichprobenzählung am 16.10.2014 eine Verkehrsbelastung von 600 Kfz/Tag ermittelt, die bei der geltenden Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h außerhalb eines Immissionsbandes von 8 m zur Fahrbahnmitte zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete führt.

Auswirkungen

Durch die Schaffung des relativ kleinen Wohngebietes ist keine wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Anwohnerverkehr gegenüber der benachbarten Wohnnutzung an der Baumschulenstraße und Am Wasserberg absehbar. Jedoch sind die in das geplante Gebiet hineinwirkenden Lärmemissionen des Dachbetriebes und des Straßenverkehrs auf der Baumschulenstraße bei der Festsetzung der zulässigen Nutzung zu beachten. Die Immissionsbelastung wird zwar insgesamt als gering eingeschätzt, der sehr hohe Schutzgrad eines Reinen Wohngebietes ist aber voraussichtlich nicht zu erreichen.

Mit zu berücksichtigen ist das Konfliktpotenzial durch lärmintensive Anlagen auf den Baugrundstücken wie z. B. Wärmepumpen-Außengeräte, das sich sowohl innerhalb des Gebietes als auf die Nachbarbebauung auswirken kann. Auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist hinzuwirken.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bekannt. Jedoch ist das Vorkommen von Bodendenkmalen nicht auszuschließen. Dies ist bei den Erschließungsarbeiten zu beachten.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände weiter verwahrlost bleiben. Die Ruderalvegetation würde sich weiter entwickeln und über die Jahre hinweg zu Gebüsch- bzw. Gehölzbeständen heranwachsen. Die Fläche würde Lebensraum für viele euryöke (d. h. wenig spezialisierte und daher weit verbreitete Arten) darstellen, wegen der Schuttablagerungen aber auch für Reptilien. Mit zunehmender Verbuschung und Verschattung würde die Eignung langfristig wieder abnehmen. Aufgrund der Lage am Ortseingang ist es für die Gemeinde wichtig, die Fläche jetzt einer geordneten Nutzung zuzuführen.

5.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BAUGB müssen die Gemeinden überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Auswirkungen, um durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Dazu sind im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen darzulegen.

Die Gemeinde hat mit Beginn der Erschließungsarbeiten die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen zu überwachen:

- CEF- Habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse (Anlage von Steinriegeln), (B-Plan: textliche Festsetzung 5.1),
- Fällung eines höhlenreichen Einzelbaumes (Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen oder totholzbewohnenden Käfern durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter), (Hinweis 1.1),
- Beseitigung von Schuttlagerflächen (gutachterliche Kontrolle auf Besatz mit Reptilien) (Hinweis 1.3).

6 Grünordnung

6.1 Ziele

6.1.1 Landschaftsgestalterische Ziele

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ansprechende Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild schaffen und dabei eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung verhindern. Die besondere Lage am Ortseingang sowie der Übergang zur freien Landschaft sollen berücksichtigt werden.

6.1.2 Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1 a Abs. 3 BAUGB i. V. m. § 13 ff BNATSCHG und § 9 SÄCHSNATSCHG.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Ist dies nicht vollständig möglich, sind Ersatzmaßnahmen notwendig, d. h. Maßnahmen, die geeignet sind, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

In Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden Maßnahmenvorschläge formuliert, die durch die Übernahme der entsprechenden Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die konkrete Planung verbindlich werden (Verweise in Klammern, vgl. Kap. 7). Hinweise (ebenfalls in Klammern) beziehen sich in auf gesetzliche Vorgaben, die bereits allgemeinverbindlich sind.

6.2 Umsetzung

6.2.1 Vermeidung und Minimierung

Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Gehölzbestände im Baustellenbereich, deren Erhalt möglich ist, sind während der Bauarbeiten gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Baumschutz im Baustellenbereich) vor Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag / Abgrabung, Vernässung und mechanischen Beschädigungen zu schützen. Dies betrifft die straßenbegleitende Hecke sowie acht Einzelbäume. Die Gehölzschutzsatzung ist zu beachten (GEMEINDE KREISCHA 2011).

(Textliche Festsetzung 4.1)

Die Fällung eines Obstbaumes mit Baumhöhlen bzw. Rindenspalten kann nicht vermieden werden. Bei diesem Baum ist unmittelbar vor der Fällung durch einen autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz als Fledermausquartier sowie auf Besatz mit Totholz bewohnenden Käfern durchzuführen.

Bei Besiedlung mit Fledermäusen sind erforderliche Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Quartierverluste sind durch die Anbringung künstlicher Quartiere an Bäumen bzw. Gebäuden im Umfeld auszugleichen.

Bei Besiedlung mit Totholz bewohnenden Käfern ist der Stamm in die Maßnahmenfläche CEF umzusetzen und aufrecht stehend zu verankern.

(Hinweis Nr. 1.1)

Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetations- und Brutperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

(Hinweis Nr. 1.2)

Schuttablagerungen sind vor Beginn der Bauarbeiten auf den Besatz mit Reptilien, z. B. Zauneidechsen, zu überprüfen und diese sind ggf. umzusiedeln.

(Hinweis Nr. 1.3)

Schutzgut Boden

Der Oberboden ist mit Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und nach Möglichkeit innerhalb der Grün- und Gartenflächen des Plangebietes wieder einzubauen oder anderweitig zu verwerten.

(Hinweis Nr. 2.1)

Schutzgut Wasser

Das auf Dächern anfallende Regenwasser ist mittels Zisternen zu nutzen bzw. gedrosselt abzuleiten.

(Textliche Festsetzung 1.1)

Die Versiegelung durch Bebauung ist mittels wasserdurchlässiger Beläge auf den privaten Zufahrten und Stellplätzen zu minimieren.

(Textliche Festsetzung 1.2)

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Staubentwicklung in der Bauzeit ist durch die Wahl eines geeigneten Abbruchverfahrens mit Feuchthalten der Fläche zu vermeiden.

(Hinweis 4.1)

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Zur Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild und Berücksichtigung der Lage am Ortseingang ist die straßenbegleitende Hecke aus einheimischen Gehölzen zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen (vgl. Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen).

6.2.2 Ausgleich und Ersatz

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Nicht vermeidbar / minimierbar ist der bau- und anlagebedingte Verlust der in Kap. 5.2.1 aufgeführten Biotoptypen. Die Verluste sollen entsprechend nachfolgend aufgeführten Grundüberlegungen kompensiert werden:

- Der Verlust von Zauneidechsen-Habitaten wird durch die Schaffung von Ersatzhabitaten im B-Plan-Gebiet *gleichwertig* kompensiert (Ausgleichsmaßnahme, zugleich CEF-Maßnahme)

(Maßnahmefestsetzung CEF - Habitatverbessernde Maßnahmen für Zauneidechsen, textliche Festsetzung Nr. 5.1)

- Der Verlust der Ruderalfluren wird außerhalb des B-Plan-Gebietes durch Herstellung einer unbewachsenen Bodenfläche nach Abbruch und Entsiegelung eines früheren Landwirtschaftsstandortes in Pirna-Cunnersdorf im Eigentum des Vorhabenträgers *gleichartig* kompensiert (Ausgleichsmaßnahme) sowie durch Erweiterung einer Streuobstwiese im Außenbereich von Oberkreischa im Eigentum des Vorhabenträgers *gleichwertig* kompensiert (Ersatzmaßnahme).

(Maßnahmefestsetzung M 1 - Erweiterung einer Streuobstwiese, textliche Festsetzung Nr. 5.2)

(Maßnahmefestsetzung M 2 - Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes, textliche Festsetzung Nr. 5.3)

- Der Verlust der Hecken wird im B-Plan-Gebiet durch die Anlage einer neuen Hecke *gleichartig* kompensiert (Ausgleichsmaßnahme).

(Zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BAUGB und Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

- Der Verlust von Laubbäumen wird durch Erweiterung einer Streuobstwiese im Außenbereich von Oberkreischa *gleichwertig* kompensiert (Ausgleichsmaßnahme).

Die Gehölzschutzsatzung (GEMEINDE KREISCHA 2011) gibt vor, dass für den Verlust eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm (bzw. ab einem Durchmesser von 10 cm) drei Laubbäume als Ersatz zu pflanzen sind. Das ergibt für den Verlust der elf Einzelbäume im B-Plan-Gebiet einen Pflanzbedarf von 33 Hochstämmen, für die die Maßnahme M 2 konzipiert ist (Flächengröße 3.300 m² Pflanzdichte 1 Baum / 100 m²).

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Neuversiegelung von 2.815 m² Bodenfläche im B-Plan-Gebiet wird durch Abbruch und Entsiegelung eines früheren Landwirtschaftsstandortes in Pirna-Cunnersdorf *gleichartig* kompensiert (Ausgleichsmaßnahme).

Es stehen 1.700 m² befestigte Flächen zur Verfügung, die nicht mehr bebaut werden sollen. Das entspricht einem Ausgleich von rd. 60 % durch Entsiegelung. Die Maßnahme befindet sich gemäß Regionalplan Karte 7 - Boden- und Grundwassergefährdung (RPV 2009) in einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und stellt damit einen regionalen Ausgleich für die Schutzgüter dar.

6.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) auf Basis des Biotopwertansatzes. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Flächenwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten. Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Der Kompensationsbedarf des Gehölzverlustes wird nach der Baumschutzsatzung ermittelt. Danach sind für den Verlust eines Laubbaumes drei Laubbäume zu pflanzen. Die Qualität richtet sich nach dem Stammumfang des verlustigen Baumes.

6.3.1 Bilanzierung für das B-Plan-Gebiet

Tab. 5: Biotopwerte der bestehenden Biotoptypen im Planungsgebiet

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
213	Graben, verbaut, zeitweise trocken	8	80 m ²	640
421	Ruderalflur trockenwarmer Standorte mit Gehölzaufwuchs	17	2.775 m ²	47.175
653	sonstige Hecke, < 25 Jahre	21	545 m ²	11.445
66	Gebüsch	22	1.210 m ²	26.620
8213	Baumschulfläche, brachgefallen (Wertsteigerung um 10 Punkte)	15	1.720 m ²	25.800
934	Technische Infrastruktur	0	105 m ²	0
935	Gewächshäuser, verfallen	0	590 m ²	0
948	Garten	10	410 m ²	4.100
951	Straße	0	925 m ²	0
9524	Garagen	0	65 m ²	0
962 ru	Lagerfläche mit Ruderalvegetation	4	465 m ²	1.860
9633	Bauschuttablagerung	0	680 m ²	0
64	Einzelbaum	23	15 Stk.	345
64	Höhlenreicher Einzelbaum > 25 Jahre (§-Biotop)	26	5 Stk.	130
	gesamt		9.570 m²	118.115

Tab. 6: Biotopwerte nach Vorhabenrealisierung

Code	Biototyp	Biotopwert / Planungswert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
213	Graben, verbaut, zeitweise trocken	8	80 m ²	640
951	Straße	0	900 m ²	0
91	Baufläche (GRZ 0,4 zzgl. max. Überschreitung von 50 %, Gesamtfläche 6.200 m ²)	0	3.600 m ²	0
948	Garten- und Grabeland	9	2.480 m ²	22.320
653	sonstige Hecke, Bestand (Grünfläche)	23	545 m ²	12.535
65	Hecke (Grünfläche)	20	1.995 m ²	39.900
64	Einzelbaum - Bestand	23	5 Stk.	115
64	Höhlenreicher Einzelbaum > 25 Jahre (§) - Bestand	26	4 Stk.	104
	gesamt		9.570 m²	75.614

Bilanz

In der Bilanz steht ein Ausgangswert von 118.115 Werteinheiten einem Planungswert von 75.614 Werteinheiten gegenüber, was ein Defizit von 42.501 Werteinheiten ergibt. Dieses Defizit ist über externe Maßnahmen zu kompensieren.

Für die Verluste der elf Einzelbäume sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kreischa 33 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Da innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht so viele Bäume gepflanzt werden können, ist die Anpflanzung auf einer externen Maßnahmenfläche zu realisieren.

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Als Entsiegelungsmaßnahme konnte der Abbruch und die Entsiegelung eines früheren Landwirtschaftsstandortes in Pirna-Cunnersdorf gefunden werden.

6.3.2 Bilanzierung für externe Maßnahmen

6.3.2.1 M1 - Erweiterung einer Streuobstwiese

Auf den Flurstücken 144/1 und 144/2 der Gemarkung Oberkreischa (Am Eichberg 8 / 10) erfolgt die Erweiterung einer Streuobstwiese im Eigentum des Vorhabenträgers um eine Fläche von 3.300 m². Die Maßnahme stellt einen wertvollen Beitrag zur Strukturanreicherung der traditionellen Kulturlandschaft dar.

Der Flächenbedarf wird anhand der erforderlichen 33 Bäume ermittelt, wobei 1 Baum je 100 m² zu pflanzen ist.

Biotopwert der Maßnahmenfläche im Ausgangszustand

Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
413	intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	3.300 m ²	33.000

Biotopwert der Maßnahmenfläche nach Vorhabenrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
67	Streuobstwiese	22	3.300 m ²	72.600

Mit der Anlage der Streuobstwiese auf intensiv genutztem Dauergrünland wird ein Flächenwert von 39.600 Werteinheiten geschaffen.

6.3.2.2 M 2 - Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes

Auf dem Flurstück 23/7 der Gemarkung Pirna-Cunnersdorf sind auf einer Gesamtläche von ca. 1.700 m² Flächen des Lagerplatzes einer brachgefallenen LPG-Anlage zu entsiegeln. Dazu sind die oberirdischen und unterirdischen Anlagenteile einschließlich der Fundamente und Tragschichten vollständig abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen. Die Aushubflächen sind mit unbelastetem vegetationsfähigen Boden zu verfüllen und an das angrenzende Gelände anzugleichen. Die Maßnahme ist spätestens in dem auf die Errichtung der Erschließungsstraße folgenden Jahr durchzuführen. Der Standort ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

Biotopwert der Maßnahmenfläche im Ausgangszustand

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
962	Lagerflächen	4	1.700 m ²	6.800

Biotopwert der Maßnahmenfläche nach Vorhabenrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche / Anzahl	Flächenwert
421	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	14	1.700 m ²	23.800

Mit der Entsiegelung wird ein Flächenwert von 17.000 Werteinheiten geschaffen.

6.3.3 Gesamtbilanz

- Ausgangswert B-Plan-Gebiet:	118.115 WE
- Planungswert B-Plan-Gebiet:	75.614 WE
Defizit = zu erbringender Maßnahmenumfang	42.501 WE

- M1 - Erweiterung einer Streuobstwiese:	39.600 WE
- M 2 - Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes:	<u>17.000 WE</u>

Wertzugewinn externe Maßnahmen: 56.600 WE

Fazit

Mit der Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation wird der Nachweis erbracht, dass die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich ihrer Flächengröße, ihrer ökologischen Funktion und ihrer landschaftsästhetischen Funktion geeignet sind, den zu erwartenden Eingriff zu kompensieren.

7 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB und §§ 11 ff BAUNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Damit sind Wohngebäude, Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Einstufung als WA berücksichtigt den Bestandsschutz für den benachbarten Dachdeckerbetrieb. Der Orientierungswert für ein WA nach DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" beträgt tags 55 dB und nachts 45 bzw. 40 dB gegenüber Gewerbelärm und ist bereits an der Baugebietsgrenze einzuhalten. Bis zu 45 dB ist bei geöffnetem Fenster noch ein ungestörter Schlaf möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB und §§ 16 ff BAUNVO)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, d. h. max. 40 % des Baulandes (ohne private Grünflächen) dürfen überbaut werden. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen ist zulässig. Dies stellt die Obergrenze der für Wohngebiete allgemein zulässigen Überbauung dar. Damit besteht ein ausgewogenes Maß zwischen der Baufreiheit des Eigentümers und dem Interesse an einer Begrenzung der Versiegelung. Bei der geplanten Parzellierung (s. Kap. 3.1) lassen sich auch große Baugrundrisse realisieren (von 200 m² für Einzelhäuser bis 500 m² für Doppelhäuser je nach Grundstücksgröße), was der guten Wohnlage und damit hohen Nachfrage entgegenkommt.

Geschossflächenzahl

Bei der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 für 1 1/2-geschossige Bebauung bzw. 0,6 bei 2 1/2-geschossiger Bebauung (Mehrfamilienhaus) ist festgelegt, dass die Gesamtfläche der Vollgeschosse max. 50 bzw. 60 % der Grundstücksfläche betragen darf. Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich eine mittlere Bebauungsdichte.

Zahl der Vollgeschosse

Es dürfen Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Daraus ergibt sich die Gebäudehöhe. Mit der eingeschossigen Bebauung ist die Entwicklung eines abgestuften Siedlungsrandes gewährleistet, der zusätzlich durch private Grünflächen / Pflanzgebote in die Landschaft eingebunden werden kann. Im Übergang zur Bestandsbebauung Baumschulenstraße Nr. 39 (Wohnhaus 2-geschossig) sind zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss möglich.

7.3 Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

In der westlichen Hälfte des Plangebietes, zwischen der Baumschulenstraße und der Erschließungsstraße, sind nur Einzelhäuser zulässig. Das entspricht den städtebaulichen Anforderungen an eine aufgelockerte Bebauung in der hier vorherrschenden Ortseingangssituation. Östlich davon sind auch Doppelhäuser möglich. Diese sind durch die vorgelagerte Einzelhausbebauung abgeschirmt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen geben einen Abstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße vor. Damit sollen Nutzungskonflikte mit dem öffentlichen Straßenraum vermieden werden. Das Straßenraumprofil zwischen den Gebäuden erhält eine ausreichende lichte Weite von mindestens 11,50 m.

Die übrigen Baugrenzen resultieren aus der Berücksichtigung der Grünmaßnahmen und der Böschungsoberkante. Zu privaten Grünflächen ist ein Abstand von 3,00 m vorgegeben, um die ungehinderte Entwicklung der Anpflanzungen zu ermöglichen.

Zur nördlich angrenzenden Nachbarbebauung wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten. Dabei handelt es sich um den Mindestabstand (§ 6 Abs. 5 SÄCHSBO).

Bebaubare Fläche

Die bebaubare Fläche ergibt sich aus dem Baugrenzen.

Hauptfirstrichtung

Für die an der Baumschulenstraße zu errichtenden Gebäude wird die Hauptfirstrichtung längs zur Straße vorgegeben. Die einheitliche Stellung der Gebäude zielt auf eine harmonische Gestaltung des Ortseingangs. Die Ausrichtung ist nur in dem mittleren Bereich der parallelen Führung von Erschließungsstraße und Baumschulenstraße sinnvoll.

Dachform

In der Westhälfte sind Satteldächer und in der Osthälfte zusätzlich Pultdächer festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit der Bauweise. Neben traditionellen Einfamilienhäusern sollen entsprechend der Nachfrage auch Häuser im Bungalow-Stil ermöglicht werden.

7.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)

Die Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m festgesetzt. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche. Sie ist auf den Einrichtungsverkehr beschränkt. Dies ist durch den Charakter als reine Wohngebietsstraße und das sehr geringe Verkehrsaufkommen begründet.

Das Sichtdreieck bei der Ausfahrt in die Baumschulenstraße ist von Hindernissen mit einer Höhe ab 0,8 m freizuhalten. Dazu zählen z. B. Einfriedungen und Bepflanzungen.

Die Straßenbaulast geht auf die Gemeinde über.

7.5 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB)

Die Hauptversorgungsleitungen für alle Medien werden unterirdisch in der Erschließungsstraße zu den Hausanschlüssen geführt.

Auf die Schutzbedürftigkeit einer bestehenden Mitteldruckgasversorgungsanlage der ENSO NETZ GmbH entlang der Baumschulenstraße wird hingewiesen.

7.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BAUGB)

Der Gebietsabfluss ist durch Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu minimieren, d. h. Anlage von Zisternen und wasserdurchlässiger Befestigung. Allerdings sind die Maßnahmen bei Starkregen nur begrenzt wirksam und sichern nicht die Erschließung des Gebietes. Daher wird der auf der maximal zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung anfallende Regenüberschuss in den Graben "Am Wasserberg" abgeleitet. Der Planungswert gemäß Erschließungsplanung (CIC BAUINGENIEURE GMBH DRESDEN 2014) wird mit 54 l/s festgesetzt.

7.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

Private Grünflächen sind entlang der Baumschulenstraße, im Übergang zur freien Landschaft in Richtung Saida und auf der Hangfläche oberhalb des Grabens Am Wasserberg vorgesehen. Sie dienen zur Ortsrandeingrünung und als Ersatzlebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Die Pflege und Unterhaltung erfolgt durch die Eigentümer.

Da diese Flächen wichtige Funktionen für die heimische Tierwelt im Übergangsbereich zwischen der offenen Landschaft und dem Siedlungsgebiet übernehmen, sind bei Gehölzpflanzungen vorrangig standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Bepflanzungen werden über die Festsetzungen in Kap. 7.8 geregelt.

Die Grünfläche oberhalb des Grabens "Am Wasserberg" entlang der Plangebietsgrenze ist Teil des Gewässerrandstreifens im Sinne § 24 SÄCHSWG, in dem die Errichtung von baulichen Anlagen verboten ist. Der Gewässerrandstreifen hat eine gesetzliche Breite von 5 m landeinwärts des Ufers, gemessen von der Böschungsoberkante.

7.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BAUGB)

Die privaten Grünflächen sind mit Pflanzgeboten für die Anpflanzung von Sträuchern sowie mit Erhaltungsgeboten für zu erhaltende Heckenbereiche und Einzelbäume belegt. Die Festsetzung dient der Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild sowie zur Minimierung der Eingriffe in hochwertige Biotope und überlagert sich mit der Festsetzung von Grünflächen sowie den Pflanz- und Erhaltungsgeboten (siehe Kap. 7.9 f).

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB)

Auf den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sind standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Festsetzung dient der Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke eine Abschirmung zur Straße, welche direkt an die Baugrundstücke angrenzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und im Übergang zur freien Landschaft sowie teilweise auch der Lage im Uferrandstreifen des Grabens Am Wasserberg wird auf die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze und eine dichte Bepflanzung in einer Mindestpflanzqualität Wert gelegt.

7.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BAUGB)

Die im Plan gekennzeichneten bestehenden Hecken und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz gemäß der Pflanzliste zu leisten.

Die Festsetzung dient der Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild sowie zur Minimierung der Eingriffe in hochwertige Biotope. Darüber hinaus erfahren die Grundstücke eine Abschirmung zur Baumschulenstraße sowie zum Graben und der anschließenden Wohnbebauung Am Wasserberg, welche direkt an die Baugrundstücke angrenzt.

7.11 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Habitatverbessernde Maßnahmen für die Zauneidechse sind aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, da bei der Erschließung des Baugebietes entsprechender Lebensraum beseitigt wird (Schuttlagerflächen). Die Anforderungen ergeben sich aus § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNATSCHG. Die Anlage von Steinriegeln ist so auszuführen, dass sie tatsächlich ein Ersatzhabitat bildet. Dafür sind der südexponierte Standort, die Abmessungen der Riegel und die Größe der Steine zur Bildung von Hohlräumen entscheidend.

Die Erweiterung einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 144/1 und 144/2 der Gemarkung Oberkreischa ist zur naturschutzrechtlichen Kompensation der im Geltungsbereich des B-Plans nicht ausgleichbaren Eingriffe in Biotope und insbesondere in den Gehölzbestand erforderlich. Die Anzahl der Ersatzpflanzung von Bäumen ergibt sich aus der Gehölzschutzsatzung. Die vorgegebene Pflanzdichte und damit Flächengröße entspricht dem für die Entwicklung des Biotops und die Bewirtschaftung günstigem Maß. Für Pflanzung, Pflege und Unterhaltung von Streuobstwiesen gelten besondere naturschutzfachliche Anforderungen, die berücksichtigt sind.

Abbruch und Entsiegelung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Lagerplatzes entsprechen der Handlungsempfehlung (SMUL 2009) und den Vorgaben des § 15 Abs. 3 Satz 2 BNATSCHG. Danach ist vorrangig zu prüfen, ob die Kompensation von Bodenversiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen kann.

7.12 Abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzungen

(KRWG, SÄCHSAGB)

Zur Überwachung der Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie ergänzender Vorschriften zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz ist aufgrund der Ablagerungen in dem Plangebiet ein Entsorgungskonzept erforderlich.

7.13 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 7 BAUGB)

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kreischa über privates Bauland von der Erschließungsstraße zur Straße Am Wasserberg festgesetzt. Die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung aus dem Plangebiet ist aufgrund der Topografie nicht über die Baumschulenstraße möglich, sondern muss über die ausgewiesene Fläche erfolgen.

7.14 Hinweise

Hinweise zum Artenschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, zur Vermessung, zur natürlichen Radioaktivität, zur Geologie und zum Leitungsbestand ergeben sich aufgrund der Hinweise der Fachbehörden auf die Einhaltung allgemeinverbindlicher gesetzlicher Bestimmungen. Die Hinweise sind nicht abschließend. Alle Gesetze und Verordnungen gelten unmittelbar.

8 Flächenbilanz

Baufläche (Allgemeines Wohngebiet).....	6.000 m ²
Grünfläche (Private Grünfläche)	2.700 m ²
Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche).....	900 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	9.600 m ²
<hr/>	

externe naturschutzrechtliche Kompensationsflächen

Erweiterung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Oberkreischa.....	3.300 m ²
Abbruch und Entsiegelung eines ehem. landwirtschaftlichen Lagerplatzes in der Gemarkung Cunnersdorf, Stadt Pirna.....	1.700 m ²

9 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

BBODSCHG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

BBODSCHV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

BlmschG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

CIC BAUINGENIEURE GMBH 2014 - Stadt- und verkehrstechnische Erschließung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Baumschulenstraße"

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Ausgabe Juli 2002

DIPL.-MIN. ANDREA SENNINGER 2005: Bodenuntersuchung auf dem Grundstück einer "ehemaligen Baumschule" in Gombsen, Baumschulenstraße 39

GEMEINDE KREISCHA 2005 - Flächennutzungsplan vom 26.09.2005

GEMEINDE KREISCHA 2011 - Gehölzschutzsatzung vom 19.10.2011

HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002: Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg

INTERGEO 2013A: Baugrunduntersuchung auf dem Grundstück "ehem. Rosenbaumschule" in Kreischa OT Gombsen

INTERGEO 2013B: Dokumentation zur altlastenrelevanten Beurteilung des Grundstückes "ehemalige Rosenbaumschule" in Kreischa OT Gombsen

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist

LFULG 2007 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Kartiereinheiten der CIR-Biototypen- und Landnutzungskartierung Sachsen

LFULG 2009 - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: digitale Karten zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Sachsen (2009) - Zustand der Grundwasserkörper (GWK), Stand Dez. 2009

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm

LFULG 20012A - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: digitale Bodenkarte M 1:50.000, Stand 2012

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm#article28326

LFULG 20012B - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Auswertekarten Bodenschutz M 1:50.000, Stand 2012.

www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm

RICHTLINIE 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001

RPV 2009 - REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL / OSTERZGEBIRGE:

Regionalplan 1. Gesamtfortschreibung 2009, in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009

SÄCHSABG - Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz Rechtsbereinigt mit Stand vom 22. Juli 2013

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014

SÄCHSDSCHG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993, rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen, rechtsbereinigt am 6. Juni 2013

SÄCHSWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014

SMUL 2009 - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [Hrsg.]: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist

WRRL - Wasserrahmenrichtlinie Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, zuletzt geändert am 15. Dezember 2001