Gemeinde Weinböhla

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 03/2016

"Waldhotel"

Auftraggeber: Waldhotel Weinböhla GmbH
Schäferstraße 5
01665 Klipphausen

Auftragnehmer:

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg
Tel. 03528/4382-0

Bearbeitung: Stephanie Gude, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Plantechnik: Nicolle Weber, Bautechnikerin

Projekt-Nr.: 15 R 540

Stand: Satzungsexemplar
8. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 1
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 1
1.3 Plangebiet – örtliche Situation ... 2
1.4 Bebauungskonzept / Planung ... 3
1.5 Fachplanungen ... 4
2 Bestandsanalyse ... 6
2.1 Biotope, Tiere und Pflanzen ... 6
2.2 Boden ... 11
2.3 Wasser ... 12
2.4 Klima / Lufthygiene ... 14
2.5 Landschaftsbild und Erholung ... 15
3 Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 17
3.1 Biotope, Tiere und Pflanzen ... 17
3.2 Boden ... 18
3.3 Wasser ... 18
3.4 Klima und Lufthygiene ... 19
3.5 Landschaftsbild und Erholung ... 20
4 Grünordnung ... 22
4.1 Ziele ... 22
4.2 Umsetzung ... 22
5 Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ... 24
6 Grünordnerische Festsetzungen ... 25
7 Quellenverzeichnis ... 27

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen ... 10
Tab. 2: lokalklimatische Eigenschaften in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ... 14
Tab. 3: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen ... 17
Tab. 4: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ... 18
Tab. 5: Versiegelungsbilanz ... 18
Tab. 6: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ... 18
Tab. 7: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene ... 19
Tab. 8: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ... 20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild-Abgrenzung ... 2
Abb. 2: Gebäudekomplex ehem. Waldhotel, Tennisplätze ... 7
Abb. 3: Biotoptypenbestand ... 8
Abb. 4: Einbindung durch Abstandgrün, Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens ... 9
Abb. 5: Baumpflanzungen im Parkplatzbereich, Abgrenzung durch Hainbuchen-Hecken ... 9
Abb. 6: Regenwasserauffangbecken ... 10
Abb. 7: Blickrichtung Osten zum Friedewald, Blickrichtung Norden entlang der Forststraße 15

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat am 28.10.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhotel“ (SO Hotel und Seniorenzentrum) mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,87 ha (gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB) beschlossen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des B-Planes folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwidmung des ehemaligen Hotels als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen,
- Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken,
- Nutzung der Tennishallen für sportliche Zwecke,
- Gestaltung eines landschaftsgerechten Übergangs zum Außenbereich.

Das Gebiet ist heute dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur geordneten Entwicklung des Gebietes ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der vorliegende, dem B-Plan zugeordnete Grünordnungsplan (GOP) stellt als Fachplan aus Sicht von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des Bebauungsplanes dar und hat folgende Aufgaben:

- Darstellung und Bewertung der naturräumlichen Situation,
- Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Ermittlung des Maßnahmenumfanges zur Kompensation von Eingriffen sowie
- Benennung von grünordnerischen Maßnahmen, die durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern sind.

1.2 Rechtliche Grundlagen

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

- dem Baugesetzbuch (BauGB),
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und
- dem Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplans sind in § 11 BNatSchG sowie § 1a BauGB geregelt. Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf Grundlage des § 1a BauGB, unterliegt jedoch der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs

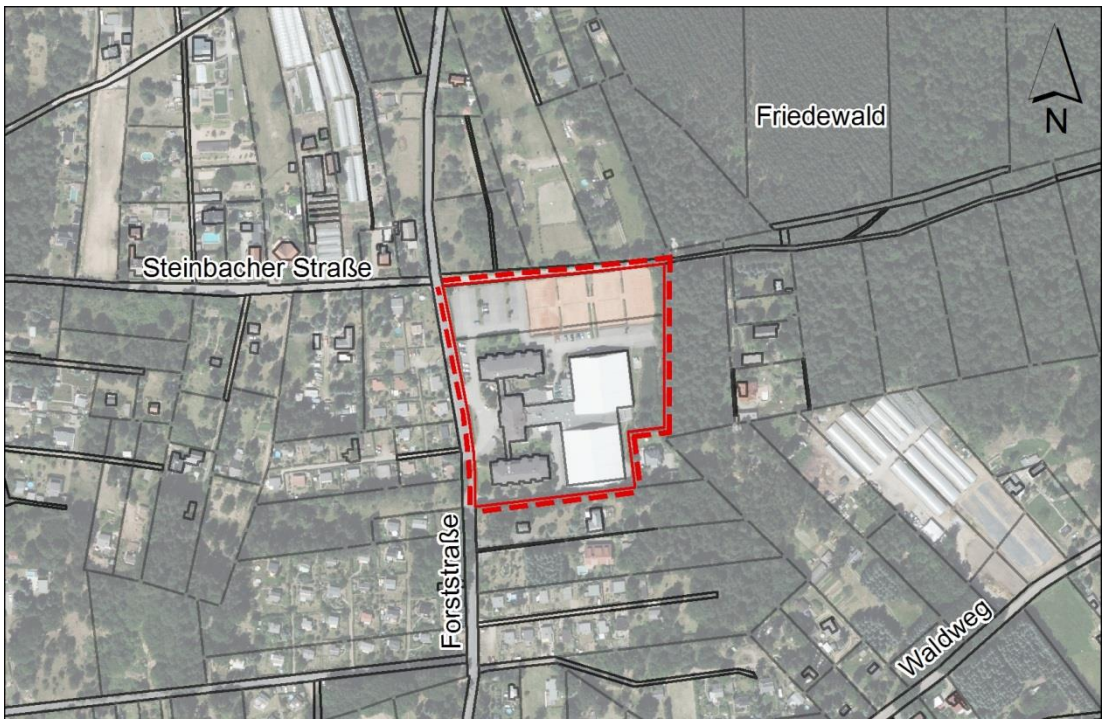
erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen und durch geeignete Festsetzungen in den B-Plan zu integrieren. Auch nach § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die im GOP formulierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach § 9 des BauGB in den GOP aufgenommen werden. Nach § 7 SächsNatSchG sind (über § 11 Abs. 3 BNatSchG hinaus) soweit geeignet, die Inhalte des GOP als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.

1.3 Plangebiet – örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ostteil der Gemeinde Weinböhla am Randbereich zum Friedewald und erstreckt sich südlich der Steinbacher Straße im Kreuzungsbereich mit der Forststraße. Es umfasst 1,87 ha und beinhaltet vollständig die Flurstücke 2510a und 2510/3 der Gemarkung Weinböhla.

Abb. 1: Luftbild-Abgrenzung (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, ergänzt)



Auf der Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels sowie direkt anschließend zwei Tennishallen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen derzeit 4 Tennisplätze. Die restlichen Flächen werden überwiegend von Stellplätzen bzw. Zufahrten eingenommen, im Gebäudeumfeld und entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden kleinere Grünflächen mit Rasen und Gehölzbestand angelegt.

1.4 Bebauungskonzept / Planung

Der Bebauungsplan schreibt folgende Nutzungen für den Geltungsbereich fest:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altengerechtes und / oder betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen,
- Straßenverkehrsfläche
- Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenwasser) sowie Elektrizität / Trafostation.

Das südliche, von der Forststraße erschlossene Baufeld ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bebaubar. Einschließlich der maximal zulässigen Überschreitung dürfen dort damit 80 % der Grundfläche in offener Bauweise überbaut werden, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten. In das Baufeld eingeschlossen ist ein zur Erhaltung festgesetzter Baum. Die Baugrenzen umfassen in etwa die Außengrenzen der bestehenden Gebäude des ehemaligen Waldhotels. Nach Osten hin wird ein Waldabstand von 27 m zum Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhla eingehalten. Als maximale Traufhöhe wurden 6,00 m, als maximale Firsthöhe 11,50 m festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen und Flach-, Sattel-, Walm- oder Mansarddach. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 2510/4 sowie eine Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen (bestehende Hecke) festgesetzt. Weiterhin besteht innerhalb dieses Baufeldes ein Erhaltungsgebot für 13 Einzelbäume.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Steinbacher Straße beträgt die GRZ 0,3, eine Überschreitung ist nicht zulässig. Damit dürfen maximal 30 % der Grundfläche mit Einzelhäusern (1 Vollgeschoss) in 5 Baufeldern einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen überbaut werden. Auch hier wird nach Osten hin ein Waldabstand von 27 m zum benachbarten Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhla eingehalten. Die Traufhöhe darf maximal 3,20 m betragen, zugelassen sind Sattel- oder Flachdächer. Im Nordwesten dieses Gebietes sind ein Einzelbaum sowie die bestehende Hecke entlang der Steinbacher Straße zur Erhaltung festgesetzt.

Weitere Festsetzungen werden zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten, Dachüberstände, Dachdeckung, Dachbegrünung, Integration von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen), zur Fassadengestaltung (Putzfassaden, Farbgestaltung, Verblendungen, Materialien), zur Gestaltung von Werbeanlagen (Größe, Lage, Beleuchtung) sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen (Einfriedungen, Begrünungsgebot) getroffen.

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches ist eine Straßenverkehrsfläche (Fußweg entlang der Forststraße) einschließlich der Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

Im Osten des B-Plan-Gebietes ist ein bestehendes Regenwasserauffangbecken als Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenwasser) festgesetzt. Als weitere Ver- und Entsorgungsanlage wurde eine bestehende Trafostation an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ausgewiesen.

1.5 Fachplanungen

1.5.1 Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans für die Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge sind bei der örtlichen Planung zu beachten (RPV 2009). Folgende Darstellungen sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung relevant:

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet (VB) Natur und Landschaft und umfasst damit Flächen, die bezüglich der Vorranggebiete (VR) Natur und Landschaft zur Arrondierung, Pufferung, Ergänzung oder unter dem Aspekt der Repräsentanz erforderlich sind. Diese Vorbehaltsgebiete können eine "Brückenfunktion" zwischen Vorranggebietsansprüchen Natur und Landschaft unter Einbeziehung von Lebensräumen, die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erhaltenswert sind und sich außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft befinden, besitzen. Zielstellung für die Vorranggebiete Natur und Landschaft ist es, diese so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren (7.1.1 Z). Nahegelegene VR Natur und Landschaft umfassen die innerhalb des Waldgebietes gelegenen, durch Fließgewässer verbundenen Teichkomplexe südlich (Funkenteich) und nördlich (Neuteich, Großteich) des Plangebietes. Als anschließende VB mit Pufferfunktion sind die Waldbereiche des Friedewaldes großflächig ausgewiesen, welche mit dem Handlungsbedarf "Sicherung und Erhalt" belegt sind.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung. Hier gilt der Grundsatz 7.3.1 (G) des Regionalplanes, wonach der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund fehlender geologischer Deckschichten mit Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen durch angepasste Bewirtschaftungsformen / Nutzungen Rechnung zu tragen ist.

Zudem ist die Lage des Plangebietes im sichtexponierten Elbtalbereich relevant. Hier gilt Ziel 7.2.4 (Z): Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, der sichtexponierte Elbtalbereich und die Kleinkuppenlandschaften [...] sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Weinböhla als Gemeinde ist als bestehender Erholungsort ausgewiesen und soll gemäß Grundsatz 11.1.5 (G) in seiner Funktion für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr gesichert bzw. ausgebaut werden.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiche des Friedewaldes sind von folgenden regionalplanerischen Ausweisungen betroffen:

Ausweisung des Regionalplanes	Verbindliche Zielstellung / Grundsatz
Frischluftentstehungsgebiet	7.5.1 (Z) Die Funktionsfähigkeit der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche ist, auch unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels, hinsichtlich Größe, Durchlässigkeit und Qualität der Vegetationsstrukturen zu erhalten. Dazu sind die Waldbestände der Frischluftentstehungsgebiete zu erhalten, in strukturreiche Waldbestände umzubauen und, falls ihr Wirkungsbereich in belastete Siedlungsgebiete hineinreicht, ggf. zu erweitern.
Regionaler Grünzug	6.2.1 (Z) Die regionalen Grünzüge sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Vorhaben, die unter fachplanerischem Aspekt dort notwendigerweise ihren Standort haben. Die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges ist dabei zu gewährleisten.

Ausweisung des Regionalplanes	Verbindliche Zielstellung / Grundsatz
	6.2.2 (Z) Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung so auszuformen, dass entsprechend den lokalen Gegebenheiten eine Verbindung der regionalen Grünzüge mit innerörtlichen Grünbereichen erfolgt.
Gebiete mit bereits vorhandenem Tourismus	11.1.1 (G) Es sind die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein vorrangig qualitativer, bestandsorientierter Ausbau ihrer infrastrukturellen Grundlagen erfolgen soll. Dazu sollen insbesondere noch brachliegende Tourismusobjekte revitalisiert und die touristische Freizeitinfrastruktur, einschließlich eines witterungsunabhängigen, saisonverlängernden Freizeitangebotes, bedarfsgerecht verbessert werden.
Vorbehaltsgebiet Waldschutz	12.2.1 (Z) Die naturfernen Waldbestände innerhalb der „Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“, der „Wassererosionsgefährdeten Gebiete“, der „Gebiete mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung“ sowie innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserressourcen sollen, sofern sie mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar sind, unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels in Bestände mit einer standortgerechten, vielfach strukturierten Dauerbestockung mit hohen Anteilen tief und intensiv wurzelnder Baumarten umgebaut werden, so dass das Retentionsvermögen erhöht und die Erosionsgefahr vermindert wird. Waldwegeplanung und -bau ist auf Erosionsminderung und auf die Beibehaltung des Wasserrückhaltevermögens auszurichten.

1.5.2 Flächennutzungsplan Weinböhla

Der Flächennutzungsplan Weinböhla wurde im Dezember 2017 beschlossen und tritt mit redaktionellen Änderungen im Februar 2018 in Kraft (PB SCHNEIDER 2018). Darin ist der Geltungsbereich des B-Planes als "Sonstiges Sondergebiet: Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen" ausgewiesen.

1.5.3 Landschaftsplan Weinböhla

Im Landschaftsplan der Gemeinde Weinböhla (GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GÖHLER 1999) wird das Gebiet des Bebauungsplanes noch als Gewerbe- bzw. Industriefläche erfasst. Diesen Bereich tangierende Ziele in zugehörigen Entwicklungskonzeption weisen die Steinbacher Straße bis hin zum Friedewald als wichtige Verbindungsachse zur Schaffung eines Biotopverbundes aus, welche zugleich durch Schaffung von erholungswirksamen Landschaftsstrukturen (Anlage von Baumreihen, Alleen, Hecken usw.) aufgewertet werden soll.

Darüber hinaus sind in der Zielkonzeption des Erläuterungsberichtes folgende, das B-Plan-Gebiet betreffende Zielstellungen formuliert:

<u>Grundwasser</u>
Es ist eine möglichst hohe Regenwasserversickerung im gewachsenen Boden zur Grundwasserneubildung anzustreben.

<u>Erholung und Landschaftsbild</u>
Visuelle Beeinträchtigungen des Ortsrandes durch unangepasste Gewerbe- oder Wohnbaugebiete sind durch Eingrünung zu mindern.

2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage oberhalb des Elbtales bereits in der naturräumlichen Einheit des Westlausitzer Hügel- und Berglandes. Es ist dort mit dem Kleinkuppengebiet Friedewalder Forst dem Moritzer Kuppenland zugehörig, welches die überwiegend sandbedeckten Platten des Kuppenlandes umfasst.

Das Kleinkuppengebiet Friedewalder Forst lässt sich als Kuppengebiet im Meißner Massiv (Granodiorite, Monzonite mit Gneisschollen und Porphyre) mit Decken von fluviatilen Sanden beschreiben. Das Relief mit Höhenlagen zwischen 165 und 200 m.ü. NN zeigt sich als Plateau mit aufgesetzten Kuppen von 5 bis 10 m relativer Höhe mit dazwischen liegenden ca. 500 m breiten Senken und Mulden in Kombination mit Flachmulden, Ebenen und Flachhängen.

In der interaktiven Karte der "potentiellen natürlichen Vegetation" (pnV) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird diejenige Vegetation dargestellt, die sich heute in Sachsen einstellen würde, wenn das Wirtschaften des Menschen in der jeweiligen Fläche aufhören würde. Im Plangebiet würde sich in diesem Fall ein (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald entwickeln.

2.1 Biotope, Tiere und Pflanzen

2.1.1 Schutzgebiete

Das Gebiet des B-Planes liegt nicht in einem FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Friedewald, Moritzburger Teichgebiet und Lößnitz" grenzt an der Nordostecke des Plangebietes mit einer Entfernung von ca. 25 m an. Wesentliche Schutzzwecke des LSG sind

- einen noch weitgehend zusammenhängenden Ausschnitt der historischen kleinteiligen Wald- und Kulturlandschaft mit seinen gebietstypischen natürlichen und kulturhistorischen Landschaftselementen zu erhalten und durch geeignete Revitalisierungsmaßnahmen zu verbessern;
- im Rahmen der Nutzung der Naturgüter sowie bei der infrastrukturellen Entwicklung insbesondere die Geschlossenheit, Strukturierung und historisch erhaltene Ausdehnung des Friedewaldes mit seinen Wiesen, Lichtungen und strukturierten Rändern als eines der drei Großwaldgebiete im Umfeld des Dresdener Ballungsraumes zu erhalten.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 156 "Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch" und Nr. 158 "Teiche und Gründe im Friedewald" liegen ca. 1,2 km in nördlicher bzw. 650 m in südöstlicher Richtung entfernt.

Außerhalb des Plangebietes in südöstlicher Benachbarung ist der dortige Waldbestand als Kiefernwald trockenwarmer Standorte mit Sand- und Silikatmagerrasen ein nach § 21 SächsNatSchG (zu § 30 BNatSchG) besonders geschütztes Biotop. Es ist in der selektiven Biotopkartierung Sachsen unter der Nummer U084/0 als "Trockenkuppe in Weinböhla" mit einer Fläche von ca. 0,8 ha erfasst. Weiterhin befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebietes im Offenland ein geschützter Trockenrasen mit einer Fläche von ca. 0,3 ha, welcher ebenfalls in der selektiven Biotopkartierung Sachsen als besonders geschütztes Biotop erfasst wurde (U079/0 "Trockenrasen in Weinböhla"). Außerdem befinden sich einige geschützte Streuobstbestände im weiteren Umfeld des Vorhabens (Entfernung mind. 200 m).

2.1.2 Biotoptypen

Als Instrument zur Beurteilung des Naturhaushaltes dient die Kartierung und Bewertung von Biotopen. Gleichartige oder ähnliche Biotope werden zu Biotoptypen zusammengefasst. Die in der Bestandsübersicht (Abb. 3) dargestellten Biotoptypen sind auf Grundlage einer terrestrischen Kartierung unter Berücksichtigung folgender Unterlagen ermittelt worden:

- landesweite flächendeckende Biotoptypen- und Nutzungskartierung auf der Grundlage der CIR-Luftbilder im M 1: 10.000 (LFULG-SERVER, Abruf 26.04.2016),
- landesweite selektive Biotopkartierung (LFULG-SERVER, Abruf 26.04.2016),
- eigene Erhebungen.

Prägender Biotoptyp des Planbereiches ist das Gewerbegebiet des bestehenden Hotelkomplexes, welches mit den zugehörigen Parkplätzen und Zufahrten insgesamt hoch versiegelt ist. Im Nordteil liegen 4 Tennisplätze als Sport- und Freizeitanlagen, welche ebenfalls versiegelt und intensiv genutzt sind. Lediglich kleinere Abstands- und Restflächen im Umgriff der Gebäude oder in Grundstücksrandbereichen sind unversiegelt und mit Rasen oder Ziergehölzen gestaltet. Die nördliche und westliche Plangebietsgrenze ist mit Schnitthecken eingefasst. In der Südostecke des Plangebietes ist innerhalb einer Rasenfläche ein Schwimmteich / Regenwasserrückhaltebecken / Versickerungsbecken gelegen. Insgesamt mangelt es an naturnahen und weniger intensiv genutzten Strukturen.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Biotope und Biotopstrukturen, die im Plangebiet vorherrschen, zu den Hauptbiotoptypen zusammengefasst und näher beschrieben.

Gewerbegebiet / Verkehrsflächen / Spiel- und Sportanlagen
Der Großteil des Plangebietes wird vom Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels, dem im östlichen Teil zwei Tennishallen zugehörig sind, eingenommen (BT 93100). Zur Anbindung und Erschließung dieses Nutzungskomplexes sind großflächig versiegelte Platz- bzw. Parkplatzflächen (BT 95210) im Umgriff angelegt. In der Nordostecke des Plangebietes liegen 4 Tennisplätze (BT 94240), welche als Sandplätze (teilversiegelt) ausgebildet sind.

Abb. 2: Gebäudekomplex ehem. Waldhotel, Tennisplätze

Gestaltete Abstandsflächen
Die vorstehend beschriebenen Gebäude und Platzflächen sind mittels gestalteter Abstandflächen (BT 94700) in das Gelände eingebunden. Diese Grünflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und niedrige Ziergehölzpflanzungen (Forsythie, Rosen, Spiere, Zwergmispeln, Efeu) gekennzeichnet und verlaufen meist als 1 bis 5 m breite Streifen entlang der Gebäudekanten.

Extensivere, stellenweise ruderalisierte Abstandflächen finden sich im östlichen, rückwärtigen Teil des Plangebietes im Umgriff des Regenwasserrückhaltebeckens. Hier treten Ruderalarten wie Nachtkerze, Storchschnabel, Goldrute, Gundermann, Wicke oder Habichtskraut zum ansonsten wenig abwechslungsreichen Grasartenspektrum hinzu.

Abb. 3: Biotoptypenbestand

6 - Baumgruppen, Hecken, Gebüsche

64100 Solitär, Einzelbaum (rot = geschützt nach Gehölzschutzsatzung)

65300 sonstige Hecken

9 - Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen

93100 Industrie- und/oder Gewerbegebiet

94240 Tennisplätze (teilversiegelt, intensiv genutzt)

94700 Abstandsfläche, gestaltet

95210 Parkplatz, sonstige Plätze (versiegelt)

96350 Regenwasserauffangbecken

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abb. 4: Einbindung durch Abstandgrün, Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens

Innerhalb des intensiv genutzten Geländes kommt den gestalteten Grünflächen und Randstreifen eine große Bedeutung zu, da sie dort die einzigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen.

Baumgruppen, Hecken und Gebüsche

Im B-Plan-Gebiet sind innerhalb der Abstandgrünflächen verschiedene, überwiegend einzeln stehende Bäume mit einem Durchmesser von < 10 cm bis 40 cm (≙ 28 bis 126 cm Stammumfang) vorhanden. Es dominieren die Arten Spitz-Ahorn, Eberesche und Linde. Entlang der Ostgrenze des Gebietes treten Kiefer und Birke als standorttypische Arten hinzu. Insgesamt sind 23 Einzelgehölze vorhanden, von denen jedoch nur 3 aufgrund ihres Stammumfanges von ≥100 cm nach der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung geschützt sind.

Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen wurde das Gelände mit Hainbuchen-Hecken (Schnitthecken, Höhe ~1,8 bis 2 m, Breite ~1,6 bis 1,8 m) eingefasst (BT 65300). Auch zur Binnengliederung und Abgrenzung verschiedener Funktionsbereiche innerhalb des Geländes (z. B. Gliederung der Parkplätze, Abgrenzung Tennisplätze) wurden geschnittene Hainbuchen-Hecken angelegt.

Abb. 5: Baumpflanzungen im Parkplatzbereich, Abgrenzung durch Hainbuchen-Hecken

Anthropogen genutzte Sonderflächen: Regenwasserauffangbecken

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich der Tennishalle ein kleineres Regenwasserauffangbecken. Dieses zeigt sich von der Ausprägung her mäßig naturnah und ist mit steil abfallenden Ufern tief ins anstehende Gelände eingeschnitten, in kleinen Teilabschnitten sind die Ufer mit Betongitterplatten befestigt. Das Gewässer fasst vermutlich das anfallende Regenwasser der westlich gelegenen Gebäude (Tennishallen), um dieses im durchlässigen Untergrund zu versickern. Punktuell ist in Teilbereichen eine Ufer-/Wasservegetation aus Rohrkolben, Schilf und Binse vorhanden. Mit Ausnahme der Westseite ist das Auffangbecken von Kiefern und einzelnen Weiden umstanden.

Abb. 6: Regenwasserauffangbecken

Zusammenfassung der Biotoptypen

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes sowie deren ökologische Bedeutung (Biotopwert und Bedeutung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009).

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

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Bedeutung
64100	Solitär (Einzelbaum), 3 St. mit Stammumfang ≥ 100 cm (Kronentraufläche: 50 m² + 50 m² + 20 m²)	23	120	hoch
65300	Sonstige Hecken	21	989	hoch
93100	Industrie- und/oder Gewerbegebiet (Gebäude)	0	5.945	sehr gering
94240	Tennisplätze (teilversiegelt, intensiv genutzt)	0	2.989	keine
94700	Abstandsfläche, gestaltet	10	3.492	mittel
95210	Parkplatz, sonstige Plätze (versiegelt)	0	5.000	keine
96350	Regenwasserauffangbecken	12	248	mittel
	Gesamt			

2.1.3 Fauna

Das Plangebiet selbst stellt mit seiner verarmten, weit überwiegend intensiv genutzten Biotopstruktur keine Lebensräume für bedeutsame Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Die Gehölzstrukturen besitzen ein gewisses Potenzial als Brutplätze für Vögel, Bäume mit Nisthöhlen sind jedoch nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist mit dem Vorkommen verschiedenster Tierarten zu rechnen. Insbesondere der östlich anschließende Friedewald mit seinen teils trocken - warmen Randbereichen besitzt ein vielfältiges Lebensraumpotenzial für z. B. Waldfledermäuse (z. B. Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Jagdhabitat für weitere Fledermausarten), verschiedenste Brutvögel einschließlich Greifvögel (Nistmöglichkeiten, Nahrungshabitat) sowie für Reptilien. In den westlich und südlich angrenzenden Kleingartenflächen ist ebenfalls mit dem Vorkommen zahlreicher Vogelarten des Offenlandes und anderer siedlungsaffiner Tierarten zu rechnen.

2.1.4 Biotopverbund

Durch die intensive Flächennutzung und den hohen Versiegelungsgrad ist die Biotopverbundfunktion des Plangebietes zwischen den westlich anschließenden gut durchgrünten Siedlungsrandbereichen bzw. Kleingartenflächen und den östlich gelegenen Waldbereichen stark herabgesetzt.

2.2 Boden

Böden sind ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Sie erfüllen vielfältige Funktionen, welche im Bundesbodenschutzgesetz benannt und unter Schutz gestellt werden:

1. natürliche Funktionen:
   - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
   - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
   - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,

3. Nutzungsfunktionen als
   - Rohstofflagerstätte,
   - Fläche für Siedlung und Erholung,
   - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
   - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die Böden sind so zu nutzen, dass sie vorrangig ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Schädliche Bodenveränderungen / Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sind zu unterlassen.

2.2.1 Ausgangssituation

Für die Ermittlung der Ausgangssituation wurde die digitale Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie herangezogen (LFULG, Abruf 25.04.2016).

Gemäß den Aussagen der BK 50 befindet sich das Plangebiet auf Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten, wo sich ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) entwickelt hat. Dieser Boden ist durch Trockenheit, geringes Wasserspeichervermögen und stark saure Verhältnisse geprägt.

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:200.000 liegen für das Planungsgebiet folgende Werte vor:

- Verfestigung: Lockergestein
- Hohlraum: Porengrundwasserleiter
- Gesteinsart: Sediment
- Geochemie: silikatisch
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: ungünstiges Schutzpotenzial

2.2.2 Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen überwiegend stark verändert bzw. beeinflusst. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit resultieren im Wesentlichen aus Bautätigkeiten. Dies führt aufgrund der damit einhergehenden Versiegelung, Verdichtung, Verfüllung und Vermischung zur (Teil-)Isolierung des Bodens von der Atmosphäre mit einhergehender Schädigung des Bodenlebens und erheblicher Veränderung der Standortvoraussetzungen für wildlebende Pflanzen.

2.2.3 Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich laut Beiplan zum Flächennutzungsplan sowie laut Stellungnahme des zuständigen Landratsamtes zum Vorentwurf vom 9.9.2016 keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsflächen.

2.2.4 Bewertung / Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Die Bewertung der Böden wird anhand der Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen LfULG vorgenommen. Diese Auswertekarten enthalten nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grundlage der Leitprofile der digitalen Bodenkarte 1:50.000 in der Version 2012.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden erfolgt anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Archivfunktion / Biotischen Lebensraumfunktion.

Speicher- und Reglerfunktion
Die Auswertung der digitalen Bodenkarte ergibt für den Lockersyrosem-Regosol eine geringe Speicher- und Reglerfunktion.

natürliche Bodenfruchtbarkeit
Der äußerst nährstoffarme Boden im B-Plan-Gebiet weist entsprechend den Auswertekarten Bodenschutz eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf.

Archivfunktion / Biotische Lebensraumfunktion
Böden mit besonderen Standortfaktoren sind im Plangebiet nicht vertreten, jedoch ist für den Lockersyrosem-Boden des Plangebietes eine besondere landschaftsgeschichtliche Bedeutung (als Initial- bzw. Rohboden) ausgewiesen.

2.3 Wasser

Der Gebietswasserhaushalt wird durch den Hügellandcharakter mit mäßig trockenem Klima geprägt, so dass sich mittlere Abflussraten ergeben.

2.3.1 Grundwasser - Ausgangssituation

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:400.000 liegen im Plangebiet Festgesteine (Kaltgrundwasserleiter) mit einer Grundwasserführung in Gesteinen mit meist geringer bis mäßiger oder örtlich stark wechselnder Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) an.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Moritzburg (DESN_1-3). Im Gebiet des Friedewalds liegt, aufgrund der vorzufindenden Topografie, das Grundwasser meist in Senken und Wannen, welche durch Erosion mit Tonablagerungen angereichert sind. Die Versickerung erfolgt dementsprechend verzögert. Die damit entstehenden Feuchtwiesen dienen als Quellareale für Bäche und regulieren zeitweise den Oberflächen- und Grundwasserabfluss. Die im Wald entstehenden Fließgewässer führen oftmals nur temporär Wasser, welches dann in der Heidesandterrasse versickert und letztlich der Grundwasserneubildung dient. Aufgrund des geringen Wasserspeichervermögens der sandigen Überdeckungen wird im Plangebiet mit mittleren Grundwasserflurabständen gerechnet, die Stichtagsmessung des LfULG im Frühjahr 2016 weist einen Grundwasserabstand zwischen > 2 bis 5 m aus.

Gemäß dem Regionalplan besteht im Planungsgebiet eine geologisch bedingte hohe Grundwassergefährdung.

2.3.2 Oberflächengewässer - Ausgangssituation

Im Plangebiet befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken als Oberflächengewässer. Es zeigt sich in mäßig naturnaher Ausprägung mit unbefestigter Sohle und weitgehend unbefestigten Uferbereichen. Es ist mit steilen Ufern tief (Differenz Gelände - Wasserspiegel ca. 2 m bis 2,5 m) in die Umgebung eingeschnitten. Das Kleinstgewässer wird durch mehrere seitlich einmündende, verrohrte Zuläufe der Dachentwässerungen von den westlich gelegenen Gebäuden gespeist und ist mit Ausnahme der Westseite von beschattenden Gehölzen umgeben. Ansatzweise ist Gewässervegetation in Form von Schilf, Binsen bzw. Rohrkolben entwickelt. Wegen des fehlenden Austauschs zeigte sich das Wasser im Rahmen der Ortsbegehung am 29.04.2016 stark trübe, auf der Wasseroberfläche waren kleinflächig ölartige Verunreinigungen zu erkennen, was insgesamt für eine schlechte Wasserqualität spricht.

2.3.3 Vorbelastung

Vorbelastungen der Hydrologie resultieren grundsätzlich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung (Grundwasserdargebot) durch Verdichtung und Überbauung sowie aus Schadstoffeinträgen 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

- Immissionen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie
- Eintrag (Deposition) von Luftschadstoffen aufgrund der allgemeinen Luftverschmutzung.

Vorbelastungen des Oberflächengewässers resultieren aus dem Schadstoffeintrag über die Entwässerung der Parkplatz- und Dachflächen.

2.3.4 Bewertung

Die flächendifferenzierte Ermittlung der Grundwasserneubildungsrate ist für die Gewährleistung eines dauerhaften Schutzes der Grundwasserressourcen als eine wesentliche Lebensgrundlage wichtig. Bei Nutzungsänderungen und Bebauung sind Flächen mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate zu beachten und wenn möglich zu meiden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate des Plangebietes nur gering bis sehr gering ist. Die Grundwasserschutzfunktion ist aktuell aufgrund der geringen Neubildungsrate in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit von mittlerer Bedeutung.

In der großflächigen Betrachtung gemäß den Daten zur WRRL wird der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und das Grundwasserdargebot im Plangebiet als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt.

Die geringe Strukturvielfalt, die sehr kleinflächige Ausdehnung und das nur ansatzweise Vorhandensein einer Ufervegetation bedingen ein nur geringes potenzielles Selbstreinigungsvermögen des bestehenden Oberflächengewässers. Die derzeitige Leistungsfähigkeit des Gewässers ist entsprechend niedrig einzustufen.

2.4 Klima / Lufthygiene

2.4.1 Ausgangssituation

Das Makroklima des Plangebietes ist durch die Merkmale des Übergangsklimas, das zwischen atlantischem und kontinentalem Klima vermittelt, geprägt. Durch die Lage im Elbtal ist das Klima im Gebiet von Weinböhla mit warmen Sommern und milden Wintern ausgeglichen. Regionalklimatisch ist der Raum Weinböhla der mäßig trockenen Klimastufe des Hügellandes bzw. der unteren Berglagen zuzuordnen. Vorherrschend sind Winde aus westlichen und südöstlichen Richtungen. Der mittlere jährliche Gebietsniederschlag beträgt ca. 634 mm (Reihe 1961 - 1990), die mittlere Jahrestemperatur 7,7 - 8,3°C (vgl. MANNSFELD / RICHTER 1995). Daten zum Lokal- bzw. Kleinklima im Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Überbauung, der Vegetationsstruktur und der Topografie lassen sich jedoch allgemeine Aussagen herleiten:

Tab. 2: lokalklimatische Eigenschaften in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen

Nutzungs- und Vegetationsstruktur	Mikroklimatische Eigenschaften
Waldflächen > Friedewald, östlich des Plangebietes	Der Einwirkungsbereich von Waldflächen und Gehölzstrukturen zeichnet sich durch - Frischluftbildung/Filterwirkung von Schadstoffen, - Windberuhigung, - Verschattung und - vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit aus. Daneben findet in Waldflächen eine Kaltluftentstehung statt, die jedoch gegenüber dem Offenland stark untergeordnet ist. Die Kaltluftentstehung findet ausschließlich an der äußeren Oberfläche der belaubten Kronen statt.
Bebauungsgebiete mittlerer und geringer Dichte (z.B. Dorfgebiet, locker bebaute Wohngebiete, Einzel- und Reihenhaussiedlung mit mittlerer bis hoher Durchgrünung und einer mittleren bis geringen Versiegelung) > Kleingärten und Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes	Klimatische Merkmale sind, abhängig vom Grad der Durchgrünung und der Versiegelung: - mäßige nächtliche Abkühlung, - Gehölzbestände als Staubfilter und Verbesserer der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung, - leichte Dämpfung aller Klimaelemente, unterschiedliche Verteilung der kleinklimatischen Erscheinungen, - geschwächte klimatische Selbstregulierung.
Bebauungsgebiete mit hoher Dichte (z.B. Gewerbegebiete, Industriestandorte, größere Verkehrstrassen, dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete mit geringem Grünanteil) > Plangebiet	Dieser Klimatop ist gekennzeichnet durch: - extreme Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse, - starke Wärmespeicherung, - eingeschränkten Luftaustausch auf Grund vieler Austauschbarrieren, - keine Reproduktion von Frischluft, - stark gestörte klimatische Selbstregulierung, - Flächen benötigen Frisch- und Kaltluftzufuhr von außen.

Die östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen des Friedwaldes sind wichtige Frischluftentstehungsgebiete. Die Frischluft wird entsprechend der Reliefform des Geländes in Richtung Elbtal und der Ortslage Weinböhla abgeführt.

2.4.2 Vorbelastung

Die anthropogene Luftverschmutzung ist ein grundsätzliches Problem, welches sowohl im städtischen wie im ländlichen Raum auftritt. Die Konzentration von Luftbeimengungen ist jedoch in städtischen Siedlungsgebieten, in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen und in Kessellagen höher als in Gebieten mit geringeren Emissionen bzw. mit guter Durchlüftung.

Im Umfeld des Plangebietes selbst ist keine emittierende Industrie vorhanden, die nächstgelegene Durchgangsstraße (Moritzburger Straße) ist mehr als 650 m entfernt.

2.4.3 Bewertung

Aufgrund der geringen Größe des dicht bebauten Plangebietes, seiner waldnahen Lage mit guter Frischluftverfügbarkeit und wegen des stark durchgrünten Umfeldes ist für das Plangebiet keine bioklimatische bzw. lufthygienische Belastung anzunehmen.

2.5 Landschaftsbild und Erholung

Unter dem im BauGB genannten Schutzgut Landschaft wird in der Praxis von Grünordnungsplänen das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung im Sinne des BNatSchG verstanden. Dieses legt in § 1 Abs. 1 fest, dass "Natur und Landschaft (…) im besiedelten und unbesiedelten so zu schützen sind, dass (…) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (…).

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften (…) vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen."

2.5.1 Ausgangssituation

Weinböhla liegt mit seiner gewachsenen Siedlungsstruktur und dem historischen Ortskern im östlichen Randbereich der Elbtalweitung bis in die unteren Hanglagen und zeichnet sich grundsätzlich durch eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft aus, bedingt durch die aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil. Der östliche Siedlungsrand im Übergang zum Wald wird durch ein Nutzungsmosaik aus aufgelockerter Bebauung mit Gärten sowie eingestreuten Grünlandbereichen und Brachflächen charakterisiert.

Abb. 7: Blickrichtung Osten zum Friedewald, Blickrichtung Norden entlang der Forststraße

Die dem Friedewald vorgelagerte Fläche des Hotelkomplexes zeigt sich stark überbaut, insbesondere die Tennishallen mit ihren großen, wenig gegliederten Ansichtsflächen wirken im stark durchgrünten Umfeld als optische Fremdkörper in der Landschaft. Die weiteren Gebäude und auch die Tennisplätze besitzen durch die bestehende Begrünung mit Rasen, Sträuchern, Hecken und Bäumen eine recht gute Einbindung in das Umfeld. Die Waldflächen östlich des Plangebietes bilden eine natürliche Abgrenzung des Siedlungsbereiches.

Die reich durch Gehölze strukturierte Landschaft im Umfeld des Plangebietes bedingt gleichzeitig eine geringe Einsehbarkeit, so dass von einer geringen visuellen Empfindlichkeit gegenüber landschaftlichen Veränderungen auszugehen ist.

2.5.2 Vorbelastung

Vorbelastungen des Landschaftsbildes resultieren grundsätzlich aus dem Verlust von natur- und kulturräumlichen Qualitäten und dem Einbringen von landschaftsuntypischen bzw. störenden Elementen. Die besondere Charakteristik oder Eigenart der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wird dadurch eingeschränkt bzw. geht verloren.

Die intensive Flächennutzung bewirkt eine Nivellierung der Standortvielfalt. Dies hat nicht nur zu einer Artenverarmung, sondern auch zu einer Verringerung der Attraktivität des Landschaftsbildes geführt.

2.5.3 Bewertung

Insgesamt lässt sich das Landschaftsbild im Plangebiet anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart als geringwertig beurteilen. Die Erholungseignung wird neben der zuvor beschriebenen Qualität des Landschaftsbildes zusätzlich von Merkmalen bestimmt, die in erster Linie die Nutzbarkeit des Landschaftsraumes für die Ausübung von Erholungsaktivitäten betreffen. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, bei denen das reine Natur- und Landschaftserleben Mittelpunkt ist und die relativ umweltverträglich sind: Wandern, Radfahren und Natur beobachten. Bei einer Bewertung der Erholungseignung kommt es auf folgende Kriterien an: Erlebniswert, Erschließung (Zugänglichkeit, Qualität der Wege, Verknüpfung mit dem öffentlichen Wegenetz) und Vorhandensein attraktiver Zielpunkte (kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, Aussichtspunkte, Museen, Ausflugslokale, Gewässer mit Badestellen).

Die Erholungseignung für das Plangebiet kann nur im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft beurteilt werden, da das Plangebiet selbst zur eigenständigen Erholungsnutzung zu klein ist. In der Gesamtheit betrachtet liegt es zwischen den naturräumlich dominierten Erholungsgebieten Elbtalweitung und Moritzburger Wald- und Teichgebiet, und ist über die gering befahrene und im Ostteil nur als Fahrweg ausgebaute Steinbacher Straße mit diesen verbunden. In der näheren Umgebung sind Ausflugsziele (z. B. Aussichtstürme am Lößnitzhang, historischer Ortskern Weinböhla) vorhanden.

Insbesondere für die siedlungsnahe Erholung aber auch für Wanderer und Radfahrer ist das Gebiet gut zur Erholungsnutzung geeignet.

3 Bewertung der möglichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.1 Biotope, Tiere und Pflanzen

Tab. 3: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Flächeninanspruchnahme von Biotopen / Lebensräumen	Verlust durch Bau des Sondergebietes und der Erschließung	- Verlust von Biotopen und Lebensräumen wild lebender Tier- und Pflanzenarten - Einschränkung der Habitatqualität des Landschaftsraumes	z. T. dauerhaft	bau- und anlagebedingt
Beeinträchtigung von Arten	Baustellenbetrieb (Einsatz von Baumaschinen)	- Einschränkung der Habitatqualität, insbesondere für störungsempfindliche Arten, - Verlust von Quartieren, Neststandorten	vorübergehend	baubedingt

3.1.1 Vermeidung / Minderung

14 der vorhandenen 23 Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt, darunter alle gemäß Gehölzschutzsatzung geschützten Bäume.

3.1.2 Beurteilung der Auswirkungen

Flächeninanspruchnahme von Biotopen / Lebensräumen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Hecken und gestalteten Abstandflächen. Diese Biotope üben in gewissem Maße Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Ein Verlust dieser Funktionen infolge einer Flächeninanspruchnahme würde einen kompensationspflichtigen Eingriff darstellen. Da jedoch der Anteil der Grünflächen (einschließlich Gehölzpflanzungen) planungsbedingt ansteigt (von 4.601 m² auf 6.035 m²), liegt im Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen insgesamt kein Eingriff vor. Alle gemäß Gehölzschutzsatzung geschützten Bestandteile, die Hecken an der Nord- und Südgrenze des Geltungsbereiches sowie das Regenwasserauffangbecken bleiben erhalten.

Beeinträchtigung von Arten

Aufgrund der wegen der bestehenden intensiven Nutzung und der überwiegend geringwertigen Biotopausstattung geringen Lebensraumfunktionen des B-Plan-Gebietes ist vorhabensbedingt nicht mit Störungen zu rechnen, die über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehen. Baubedingte Störungen werden ohne gesonderten Festsetzungsbedarf unter Berücksichtigung der allgemein gültigen naturschutzfachlichen Gesetzesgrundlagen (z. B. § 39 BNATSCHG) vermieden.

Aufgrund der zu erwartenden Artenausstattung des B-Plan-Gebietes mit geringen Individuenzahlen ausschließlich euryöker, weit verbreiteter Arten wurde in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Telefonat UNB Meißen, Frau Silbernagl, 8.5.2017) auf eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verzichtet.

3.2 Boden

Tab. 4: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Bodenversiegelung / Überbauung	Bauflächen, Nebenflächen	- Veränderung des gewachsenen Bodenaufbaus / Beseitigung von Bodenschichten - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion) - Verlust als Standort für Pflanzen und Tiere	dauerhaft	anlagebedingt

3.2.1 Vermeidung / Minderung

Zur Begrenzung der Versiegelung ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß den Vorgaben der BauNVO beschränkt.

3.2.2 Beurteilung der Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf Versiegelung bzw. Überbauung (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 5: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche im Bestand		versiegelte Fläche nach Planrealisierung	
Industrie- und/oder Gewerbegebiet	5.958 m²	Straße (Fußweg an der Forststraße)	297 m²
Parkplatz, sonstige Plätze	5.000 m²	Bauflächen, versiegelter Anteil	
Tennisplatz (teilversiegelt)	2.989 m² x 50% = 1.495 m²	Südteil: 80 % von 12.533 m²	10.026 m²
		Nordteil: 30 % von 4.869 m²	1.461 m²
Summe	12.453 m²	Summe	11.784 m²
		Neuversiegelung	**- 669 m²**

Nach Realisierung des Vorhabens ist in der Bilanz eine Bodenentsiegelung von 669 m² zu verzeichnen, was einem Rückgang des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %) entspricht. Diese Auswirkungen ziehen in keinem Fall eine Verschlechterung hinsichtlich des Schutzgutes Boden, sondern eher eine Verbesserung nach sich und sind daher nicht kompensationspflichtig.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die jetzige Nutzung des Plangebietes kommt es vorhabensbedingt nicht zu einer erheblichen Veränderung gewachsener Bodenschichten.

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.

3.3 Wasser

Tab. 6: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Grundwasser				
Bodenversiegelung / Verlust von Infiltrationsfläche	Bauflächen, Nebenflächen	- Reduzierung der Grundwasserneubildung - Verlust von Infiltrationsfläche mit entsprechender abpuffernder Wirkung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	dauerhaft	anlagebedingt

3.3.1 Vermeidung / Minderung

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.

3.3.2 Beurteilung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind erheblich, wenn durch Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert wird. Wichtige Kriterien hierfür sind die vorhandene Grundwasserneubildungsrate im Einzugsbereich und der Versiegelungsanteil.

Im Plangebiet wird die Grundwasserneubildungsrate als aktuell gering bis sehr gering eingestuft. Nach Realisierung des Vorhabens ist eine Entsiegelung von 669 m² zu verzeichnen.

Gemäß Entwässerungskonzeption für das B-Plan-Gebiet wird das Regenwasser in der südlichen Teilfläche des Geltungsbereiches entweder zurückgehalten und vor Ort versickert oder in einem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken gesammelt, wo es entweder in den Untergrund versickert oder über einen Überlauf mit einem Abflussgraben in dem östlich angrenzenden Waldgrundstück verbunden ist. In der Fläche entlang der Steinbacher Straße sind die Böden gemäß Versickerungsuntersuchung (IBU 2018) für eine Versickerung geeignet und es wurde festgelegt, das Regenwasser vollständig der Versickerung zuzuführen, so dass der Grundwasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildungsrate nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Weitere Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Gründächern.

Die Grundwasserneubildungsrate wird planbedingt nicht vermindert, eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses findet nicht statt. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind durch die Verminderung des Versiegelungsgrades positiv und damit nicht kompensationspflichtig.

3.4 Klima und Lufthygiene

Tab. 7: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Schadstoff-eintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	vorübergehend	bau- und betriebsbedingt
Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse	Rückbau von Parkplätzen, Zufahrten und Tennisplätzen, Neuanlage von Grün- / Freiflächen im Gebäudeumgriff	- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Strahlungsbilanz, weniger Temperaturextreme, Erhöhung der Luftfeuchte, Verbesserung der positiven bioklimatischen Ausgleichswirkungen)	dauerhaft	anlagebedingt

3.4.1 Beurteilung der Auswirkungen

<u>Schadstoffeintrag</u>

Während der Bauphase sind verstärkte Staubentwicklungen und mikroklimatische Beeinträchtigungen durch Abgase zu erwarten. Die Verschlechterung der Luftqualität ist jedoch zeitlich befristet und trägt nur zu geringen funktionalen Einschränkungen der bioklimatischen Leistungsfähigkeit bei.

Aus der Anlage des Sondergebietes mit Wohnnutzung erwachsen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Lufthygiene, zumal ein hoher Anteil an Grün- und Gartenflächen vorgesehen ist.

Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse

Aus der Nutzung des nördlichen Planbereiches für offene Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil resultiert eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades, welche in Verbindung mit der Flächenentsiegelung durch den Rückbau befestigter Flächen zu einer positiven Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse führt.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Tab. 8: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
optische Beeinträchtigung	Hausneubauten, fehlender Übergang zur freien Landschaft	- technische Überformung (Einschränkung des ländlichen Charakters im Siedlungsrandbereich) - Trennung von historisch gewachsenen Landschaftsraumkomplexen (Minderung der ästhetischen Qualität der siedlungsnahen Landschaft)	dauerhaft	anlagebedingt
Verlärmung	Bauarbeiten	- Verlärmung der angrenzenden Bereiche mit Erholungseignung	temporär	baubedingt

3.5.1 Vermeidung / Minderung

Es werden verschiedene Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Steinbacher Straße sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in Einzelbebauung, einer Traufhöhe von max. 3,20 m und einem Sattel- oder Flachdach zulässig. Somit entstehen nicht die üblichen großen Einfamilienhäuser und der durchgrünte und landschaftsbezogene Gebietscharakter wird durch den verbleibenden begrünten und gehölzdurchsetzten Freiraumanteil (Bepflanzungsgebot) im Vergleich zur bestehenden Tennis- und Parkplatznutzung gestärkt.

Die Bauflächen weisen nach Osten hin einen Waldabstand von 27 m (gemäß Abstimmung mit der unteren Forstbehörde) nach § 25 SächsWaldG auf, welcher von Gebäuden freizuhalten ist.

3.5.2 Beurteilung der Auswirkungen

Optische Beeinträchtigung

Im Bestand ist der Übergang zur freien Landschaft bereits durch den bestehenden Hotelkomplex einschließlich der großmaßstäbigen Tennishallen deutlich optisch beeinträchtigt. Diese Wirkung bleibt durch die vorliegende Planung in unverändertem Maße bestehen. Die derzeit vorhandenen Park- und Tennisplätze besitzen durch die bestehende Begrünung eine recht gute Einbindung in das Umfeld. Mit der geplanten gut durchgrünten, kleinmaßstäbigen Einzelbebauung und aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen für insbesondere größere Gehölze und Hecken wird der offene Landschaftscharakter im Übergang zur freien Landschaft nicht erheblich verändert. Der Wert der das Plangebiet umgebenden Landschaft und des Landschaftsbildes für die Erholungsnutzung bleibt unverändert.

Verlärmung

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 Nutzung des Wohngebietes gehen aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für altersgerechtes und / oder betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen keine über das bestehende Maß hinausgehende Lärmbelastungen aus.

4 Grünordnung

4.1 Ziele

4.1.1 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 im Übergang zur freien Landschaft sollen berücksichtigt werden.

4.1.2 Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung

In Hinblick auf die Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden Ziele und Maßnahmenvorschläge formuliert, die jedoch erst bei Übernahme der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan rechtskräftig werden. Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt nach den Regelungen des Baugesetzes (§ 1a Abs. 3 BauGB mit Verweis auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Somit unterliegen auch naturschutzfachliche Belange der Abwägung im Sinne des § 1a BauGB.

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.

4.2 Umsetzung

4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

<u>Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen</u>
Gehölzbestände im Baustellenbereich, deren Erhalt möglich ist, sind während der Bauarbeiten gemäß den Anforderungen der DIN 18920 vor Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag / Abgrabung, Vernässung und mechanischen Beschädigungen zu schützen.

<u>Schutzgut Boden</u>
Der Oberboden ist mit Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschieben und in Mieten zwischenzulagern. Die aufgrund der Bautätigkeiten entstandenen Bodenverdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen wieder zu beseitigen. Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen sind flächensparend auf möglichst vorbelasteten Flächen anzulegen. Motoröle, Schmieröle und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.

<u>Schutzgut Wasser</u>
Motoröle, Schmieröle und sonstige wassergefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.

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

Schutzgut Landschaftsbild
Es sind in der nördlichen Baufläche nur Gebäude mit einem Flach- bzw. Satteldach in Einzelbebauung mit einem Vollgeschoss zulässig. Um den Charakter der bestehenden Bebauung sowie einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu wahren, wird ein Waldabstand eingehalten und eine hohe Gebietsdurchgrünung gewährleistet.

4.2.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Ohne eine gesonderte Artenschutzprüfung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNATSCHG zu beachten. Die erforderlichen Maßnahmen werden nachfolgend aufgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen
- Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) soll außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu vermeiden.
- Unnötige Licht- und Schallemissionen sind durch die Verwendung moderner Arbeitsgeräte und Baumaschinen sowie durch die Begrenzung der bauzeitlichen Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bautätigkeiten zu sichern. Dabei ist der Schutz der Stammbereiche vor Beschädigung zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 2 m) sind vor Überfahren, Überbauen und der Ablagerung von Baumaterialien zu schützen.

4.2.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Es liegen mit der Planung keine kompensationspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt vor, entsprechend sind keine Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz notwendig.

5 Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der Bebauungsplan zieht keinen Eingriff in den Naturhaushalt nach sich, da ein bereits stark vorbelasteter und versiegelter Standort umgenutzt wird. Es erfolgt in der Bilanz ein Rückgang des Versiegelungsgrades von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %). Der Anteil an gestalteten Abstandsflächen (Grünflächen) steigt von 3.492 m² (18,7 %) auf 5.745 m² (30,8 %).

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind in nachfolgenden Tabellen gemäß der Wertermittlung nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) aufgeführt. Funktionsfaktoren, die über die Bilanzierung der Biotopwerte hinausgehen, werden wegen der bestehenden Vorbelastung nicht angewendet.

BESTAND				
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**
64100	Solitär (Einzelbaum), 3 St. mit Stammumfang ≥ 100 cm (Kronentraufffläche: 50 m² + 50 m² + 20 m²)	23	120	2.760
65300	Sonstige Hecken	21	989	20.769
93100	Industrie- und/oder Gewerbegebiet (Gebäude)	0	5.958	0
94240	Tennisplätze (teilversiegelt, intensiv genutzt)	0	2.989	0
94700	Abstandsfläche, gestaltet	10	3.492	34.920
95210	Parkplatz, sonstige Plätze (versiegelt)	0	5.000	0
96350	Regenwasserauffangbecken	12	248	2.976
Wertpunkte Bestand gesamt			**18.676**	**61.425**

PLANUNG				
Code	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Wertpunkte**
64100	Solitär (Einzelbaum), 3 St. mit Stammumfang ≥ 100 cm (Kronentraufffläche: 50 m² + 50 m² + 20 m²)	23	120	2.760
65300	Sonstige Hecken (Erhaltungsgebot Südgrenze) Sonstige Hecken (Erhaltungsgebot Nordgrenze)	21	170 90	3.570 1.890
Gebäude (93100)	Baugebiete einschl. Nebenanlagen, versiegelt (Südteil mit GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung = max. 0,8) Flächenermittlung: 12.533 m² x 0,8 = 10.026 m²	0	10.026	0
Gebäude (92200)	Baugebiete einschl. Nebenanlagen, versiegelt (Nordteil mit GRZ 0,3 ohne Überschreitung) Flächenermittlung: 4.869 m² x 0,3 = 1.461 m²	0	1.461	0
94700	Sonstige Grünanlage / gestaltete Abstandsfläche (Südteil, Flächenanteil 0,2) Flächenermittlung: 12.533 m² x 0,2 = 2.507 m² - 170 m² (Erhaltungsgebot Sonstige Hecken)	8	2.337	18.696
94700	Sonstige Grünanlage / gestaltete Abstandsfläche (Nordteil, Flächenanteil 0,7) Flächenermittlung: 4.869 m² x 0,7 = 3.408 m²- 90 m² (Erhaltungsgebot Sonstige Hecken)	8	3.318	26.544
95130	Verkehrsfläche: sonstige Straße (vollversiegelt)	0	297	0
96350	Fläche für Ver- und Entsorgung: Regenwasserauffangbecken mit begrüntem Umfeld	10	977	9.770
Wertpunkte Planung gesamt			**18.676**	**63.230**

KOMPENSATIONSBEDARF	
Wertpunkte Bestand	61.425
Wertpunkte Planung	63.230
Differenz	**+ 1.805**

Es verbleibt nach Umsetzung der Planung kein kompensationspflichtiges Defizit.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Wie im vorherigen Kapitel nachgewiesen wurde, bringt das Vorhaben keine Eingriffe für Natur und Landschaft mit sich, welche zu kompensieren wären. Zur Gewährleistung dieses ausgeglichenen Naturhaushaltes sind jedoch allgemeine Festsetzungen zu treffen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese sind nachstehend aufgeführt. Da keine flächenmäßig verorteten grünordnerischen Maßnahmen notwendig sind, kann auf eine Plandarstellung verzichtet werden.

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

1.1 – Regelung des Niederschlagswasserabflusses

Innerhalb der südlichen und von der Forststraße erschlossenen Fläche ist das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und, soweit es nicht vor Ort versickert werden kann, dem Regenrückhalteteich im Osten des Plangebietes zuzuführen. Innerhalb der Flächen entlang der Steinbacher Straße ist das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern.

1.2 - Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich zur Begrünungsvorschrift des § 8 SächsBO spätestens 12 Monate nach Abschluss der Hochbauarbeiten mit Gehölzen zu bepflanzen. Bei Bedarf ist hierzu ein Oberbodenauftrag durchzuführen. Dazu sind pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein Gehölz der Pflanzenauswahlliste in der Qualität Halbstamm oder Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung zu pflanzen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichartigen Baum in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mind. 12 m² herzustellen. Der zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand kann dem vorgeschriebenen Bepflanzungsanteil angerechnet werden.

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig im Verhältnis 1 : 2 (Ausfall : Ersatz) zu ersetzen. Entlang der Steinbacher Straße sind innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Hecke Zuwegungen und Zufahrten von insgesamt bis zu 6 m Breite je Baugrundstück zulässig. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

3. Artenschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)

3.1 - Baufeldfreimachung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar
Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) soll außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu vermeiden.

IV Hinweise

Pflanzlisten: Pflanzenauswahlliste - Gehölze für Privatgärten

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Rotdorn	*Crataegus laevigata*
Apfeldorn	*Crataegus lavallei*
Buche	*Fagus sylvatica*
Walnuss	*Juglans regia*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus x intermedia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

7 Quellenverzeichnis

Gesetze / Verordnungen / Normen / Richtlinien

BAUGB - Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

BAUNVO - Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

BBODSCHV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
vom 12. Juli 1999, die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 geändert worden ist

BIMSCHG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 , das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 geändert worden ist

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz
vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist

DIN 18040-2
Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016, die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 geändert worden ist

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen
vom 6. Juni 2013, das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 geändert worden ist

SÄCHSWALDG - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
vom 10. April 1992, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. April 2015 geändert worden ist

Literatur / Gutachten / Planungen

GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GÖHLER 1999
Landschaftsplan Gemeindegebiet Weinböhla, Stand Januar 1999, Coswig

IBU 2018
Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Steinbacher Straße/ Ecke Forststraße in 01689 Weinböhla. IBU Coswig, 18.02.2018

MANNSFELD, K. & RICHTER, H. 1995
Naturräume in Sachsen. Forschungen zur Deutschen Landeskunde Bd. 238. Trier

PLANUNGSBÜRO SCHNEIDER 2018:
Bebauungsplan Waldhotel Weinböhla: Begründung, Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Fassung vom 1. März 2018

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL/OSTERZGEBIRGE 2009:
Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 19.11.2009

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

Stellungnahmen

09.09.2016 Landratsamt Meißen: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Belangen Wasser, Naturschutz, Abfall/Altlasten/Boden, Immissionsschutz, Forst, Baurecht, Denkmalschutz, Kreisstraßen, Gebietliche Planung