



# Umweltbericht

zum Bebauungsplan

Nr. 31

Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“

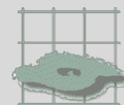
September 2023



Stadt Wilsdruff  
Nossener Straße 20  
01723 Wilsdruff



Landschaftsarchitektur-  
Büro Grohmann  
Wasastraße 8  
01219 Dresden



## **Umweltbericht**

zum Bebauungsplan

Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“

### **Auftraggeber**

Stadtverwaltung Wilsdruff

Nossener Straße 20

01723 Wilsdruff

Tel.: 035204 463-311

[www.wilsdruff.de](http://www.wilsdruff.de)

### **Auftragnehmer**

Planungsbüro Bothe

Wasastraße 8

01219 Dresden

in Zusammenarbeit mit

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann

Wasastraße 8

01219 Dresden

Tel.: 0351 / 877 34-0

Fax: 0351 / 877 34 66

E-Mail: [info@buero-grohmann.de](mailto:info@buero-grohmann.de)

web: <http://www.buero-grohmann.de>

Dresden, September 2023



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
2.1	Räumliche Einordnung	2
2.2	Naturräumliche Lage	3
2.3	Nutzungsart	3
2.4	Verkehrintensität	5
2.5	Emissionen / Immissionen	5
	2.5.1 Technische Ver- und Entsorgung	5
	2.5.2 Lärm und Schadstoffe	6
2.6	Bedarf an Grund und Boden	7
2.7	Festsetzungen in Fachgesetzen und -plänen des Umweltschutzes	7
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>9</b>
3.1	Geologie und Boden	9
	3.1.1 Geogene Naturgefahren	9
	3.1.2 Boden	9
	3.1.3 Bewertung der Böden	10
3.2	Hydrologische Verhältnisse	12
	3.2.1 Bewertung des Wasserhaushaltes	13
3.3	Klimatische Verhältnisse	13
	3.3.1 Bewertung	14
3.4	Arten und Biotope	14
	3.4.1 Allgemeine Flächennutzung und Biotop- und Nutzungsstruktur	14
	3.4.2 Besonderer Artenschutz	15
	3.4.3 Bewertung Arten und Biotope	15
3.5	Landschaftsbild und Erholung	16
	3.5.1 Bewertung Landschaftsbild und Erholung	16
3.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
3.7	Schutzgebiete und geschützte Biotope nach BNatSchG	17
	3.7.1 Schutzgebiete	17
3.8	Zusammenfassung	18
<b>4</b>	<b>Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
4.1	Zu erwartende Auswirkungen / Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
	4.1.1 Fläche	19
	4.1.2 Arten- und Biotoppotenzial	20
	4.1.3 Bodenpotenzial	22
	4.1.4 Wasserpotenzial	23
	4.1.5 Klimatisches Regenerationspotenzial	23
	4.1.6 Mensch (Immissionen / Lärm und Wohnen) und Erholungspotenzial / Landschaftsbild	24
	4.1.7 Tabellarische Übersicht über die Schutzgüter	26
	<b>4.1.8 Zusammenfassung</b>	<b>28</b>



4.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	28
4.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
4.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Null-Variante“)	31
4.2.3	Zusammenfassung	32
<b>5</b>	<b>Anpassung der Planung und Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen</b>	<b>33</b>
5.1	Vermeidungsmaßnahmen	33
5.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	33
5.3	Zielkonzept von Naturschutz und Landschaftspflege für das Plangebiet	33
5.4	Negative Wirkfaktoren und Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	34
5.5	Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen (Kompensation)	38
<b>6</b>	<b>Gesamtbilanzierung Eingriff – Ausgleich/ Ersatz</b>	<b>39</b>
6.1.1	Bilanzierung der Aufwertung der Kompensationsmaßnahme gemäß Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des BNatSchG	40
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>Quellen</b>	<b>46</b>

### Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	<b>Bedarf an Grund und Boden</b> .....	7
<b>Tabelle 2</b>	<b>Biotoptypen Bestand</b> .....	15
<b>Tabelle 3</b>	<b>Bestand und Empfindlichkeit der Schutzgüter</b> .....	28
<b>Tabelle 4</b>	<b>schutzgutbezogene Prognosen der Auswirkungen</b> ....	31
<b>Tabelle 5</b>	<b>negative Wirkfaktoren mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> .....	37

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	großräumliche Einordnung (Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2023) .....	2
Abbildung 2	kleinräumliche Einordnung .....	3
Abbildung 3	Ablaufschema der Bewertung (aus Bodenbewertungsinstrument Sachsen 2009) .....	11
Abbildung 4	Geoportal Sachsenatlas: Luftbild 2022 .....	39



## 1 Einleitung

Die Stadt Wilsdruff hat am 18.11.2021 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes im Bereich der Hühndorfer Straße gefasst.

Bereits mit der 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff, die mit Bekanntmachung vom 10. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurden neue Potenziale für eine künftige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Wilsdruff ausgewiesen. Eines davon ist der damals als Änderungsbereich Nr. 23 ausgewiesene Entwicklungsbereich beidseitig der Hühndorfer Straße. Die entsprechend dargestellten Gewerbeflächen 1 und 2 haben eine Gesamtgröße von ca. 14,5 ha. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für diese Flächen ebenfalls schon eine nach den Erfordernissen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderliche Umweltprüfung vorgenommen worden. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31 ist im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und darüber hinaus weitere Nutzungen hergestellt werden. Zu den weiteren Nutzungen gehören die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche westlich der Hühndorfer Straße zur Unterbringung des geplanten Sendemast Denkmals, die langfristig geplante Herstellung einer Parkanlage im Bereich der zurzeit bestehenden Gartenanlage und die Schaffung eines Standortes für einen neuen Hochbehälter zur technischen Verbesserung der Wasserversorgung. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine größere Fläche westlich der Hühndorfer Straße als Ausgleichsfläche zu entwickeln und nur einen Teil der ursprünglich geplanten Entwicklungsflächen für das geplante Veranstaltungszentrum eines privaten Investors zu nutzen.

Bei der Aufstellung des vorliegenden B-Planes werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die integrierte Grünordnung und den Umweltbericht im erforderlichen Maße berücksichtigt. Auf der Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Grünordnung sind mit dem Umweltbericht die Auswirkungen der Änderungen auf die naturräumlichen Potenziale zu betrachten.

In die Bearbeitung des Umweltberichtes sind die Hinweise der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 31 Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ (Juni 2022) eingeflossen. Diese sind im Detail:

- Stellungnahme des Landratsamtes Sächs. Schweiz - Osterzgebirge vom 31.08.2022,
- Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 01.08.2022
- Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 11.07.2022
- Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 08.07.2022
- Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 31.08.2022



## Inhalte und Ziele des B-Planes

## 2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

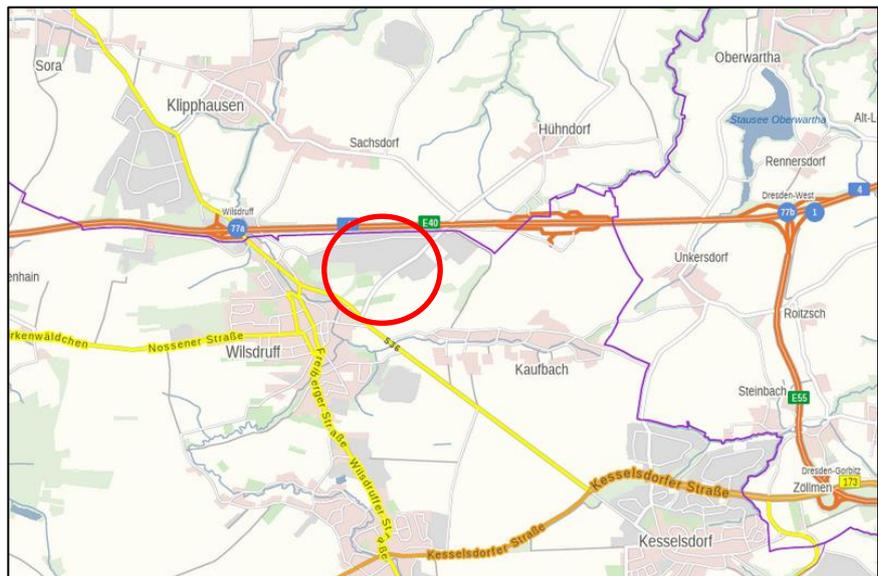
### 2.1 Räumliche Einordnung

Die Stadt Wilsdruff liegt 8 km westlich von Dresden an der Bundesautobahn A4 Dresden - Chemnitz. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Stadt Wilsdruff. Der Geltungsbereich schließt an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Hühndorfer Höhe“ direkt an.

Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Kleingärten an. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von 280-380 m über NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die beinhaltet die Flurstücke 727/97, 729/22 und Teile der Flurstücke 729/23, 729/21, 729/20, 727/97, 727/96, 727/100 und 938/8 der Gemarkung Wilsdruff mit einer Gesamtfläche von ca. 13,55 ha.

Die nachfolgenden Übersichten verdeutlichen die räumliche Einordnung.



**Abbildung 1 großräumliche Einordnung**  
(Quelle: Geoportal Sachsenatlas 2023)

## Inhalte und Ziele des B-Planes

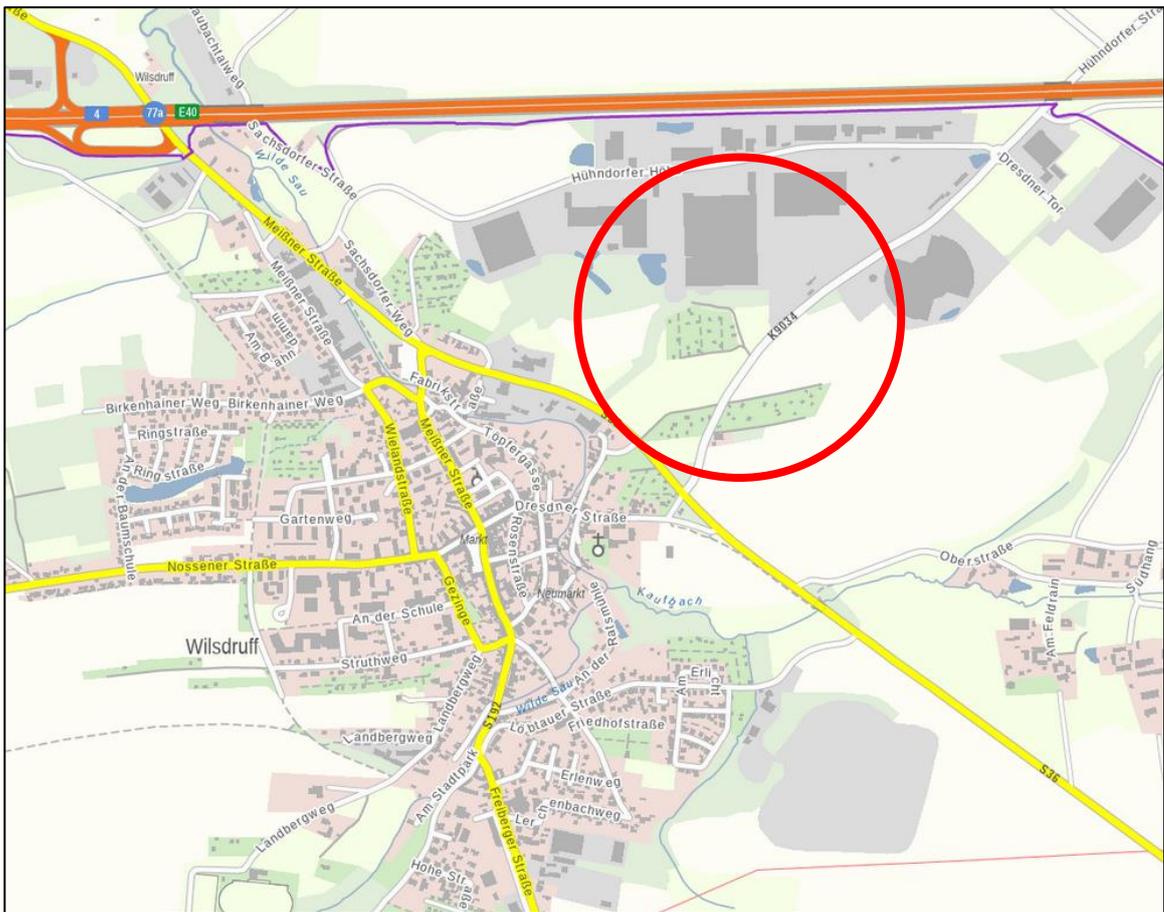


Abbildung 2 kleinräumliche Einordnung

## 2.2 Naturräumliche Lage

Naturräumlich ist das B-Plangebiet der Naturregion Sächsisches Lössgölde und der Makrogeochore Mulde-Lösshügelland zuzuordnen. Dieser Naturraum ist durch zwei unterschiedliche Gestaltelemente geprägt – den von lößartigen Sedimenten bedeckten, flachwelligen bis hügeligen Plateauflächen in den Höhenlagen von 280-380 m über NN und den darin 50-80 m, stellenweise auch bis 120 m eingetieften Tälern der vom Erzgebirge kommenden Flüsse Zwickauer Mulde, Freiburger Mulde, Chemnitz, Zschopau, Striegis, Weißeritz und Müglitz. Im östlichen Anschluss an das obere Triebischtal erstreckt sich das flächenmäßig ausgedehnte Wilsdruffer Lössplateau, das von Blankenstein im Westen bis Kesselsdorf reicht.

## 2.3 Nutzungsart

Die Art der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgeschrieben:

- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

## Inhalte und Ziele des B-Planes

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg
- Öffentliche Grünflächen, Park
- Wald
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Regenrückhaltebecken
- Ausgleichsfläche

Innerhalb der Geltungsbereiche des B-Planes werden mehrere Baufelder festgesetzt. Industriegebiet GFI. 1 und eingeschränktes Gewerbegebiet GFI.2 umfassen dabei eine Fläche von 70.776 m<sup>2</sup>. Das Gewerbegebiet GFI.3 umfasst 5.965 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen. Mit der Baugrenze wird sichergestellt, dass Gebäudeerweiterungen nur in einem am Bestand orientierten Maß stattfinden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Industrie- und Gewerbegebiete beträgt 0,8 und entspricht dem üblichen bzw. zulässigen Wert. Damit dürfen 80% der gesamten als Gewerbegebiet festgesetzten Grundfläche überbaut werden. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird ausschließlich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt. Die Grundflächenzahl 0,8 wird hier voraussichtlich nicht erreicht, da Photovoltaikmodule i.d.R. schräg aufgeständert werden und für die Wartung frei von Überplanung gehaltene Reihenabstände zwischen den Modulreihen erforderlich werden.

Als maximale Gebäudehöhen wird im Industriegebiet auf 20,00 m und im Gewerbegebiet auf 16,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau innerhalb der Umfassung des jeweiligen Gebäudes.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden zur Förderung der äußeren Eingrünung des Plangebietes und zur landschaftlichen Einbindung in das Landschaftsbild Pflanz- und Grünflächen mittels Pflanzbindungen festgesetzt. Die straßenbegleitende Baumreihe entlang der Hühndorfer Höhe (PE 1) soll erhalten und erweitert werden, die Waldfläche wird größtenteils erhalten. Mit der Festsetzung als Pflanzbindung wird sichergestellt, dass nicht der gänzliche Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete mit Lagerflächen oder Stellplatzflächen überprägt wird.

Innerhalb der Kompensationsmaßnahme M1 auf dem Flurstück 727/96 Gmkg. Wilsdruff auf 15.387 m<sup>2</sup> eine Wiese in ein artenreiches Grünland umgewandelt. Grünflächen werden insgesamt im Geltungsbereich in einer überdurchschnittlichen Größenordnung sichergestellt und weiterentwickelt.

Weitere Festsetzungen betreffen die innere Begrünung nicht überbauter Freiflächen sowie die Gebäudebegrünung durch Rank- und Kletterpflanzen. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung von Großgrün (Bäume) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche festgesetzt worden. Damit wird außerdem eine Durchgrünung sichergestellt, die eine Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub bindet und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Es ist je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Maßnahme dient, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Die Umwandlung einer



## Inhalte und Ziele des B-Planes

Kleingartenanlage hin zu einer für die Öffentlichkeit nutzbaren Parkanlage kommt auch den Anwohnern zugute (Erholungsnutzung).

### 2.4 Verkehrsintensität

Die verkehrliche Erschließung sämtlicher Plangebietsflächen ist mit der entsprechend ausgebauten Kreisstraße K 9034 (Hühndorfer Straße) in ausreichender Weise gegeben. Mit der geplanten Zufahrt entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan ist die direkte Erschließung sowohl der Gewerbefläche im Osten wie auch im Westen über eine neu zu schaffende Anbindung geplant.

Der vorhandene Gartenweg zur Erschließung der südlich angrenzenden Kleingärten auf dem Flurstück 742/8 soll in der bestehenden Form erhalten bleiben. Zur Erschließung des geplanten Standortes eines neuen Hochbehälters auf der Hühndorfer Höhe, der als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt wurde, ist eine 4,0 m breite Zuwegung parallel zur Zufahrt des bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Diese Erschließung ist gleichzeitig auch für die geplante PV-Freiflächenanlage auf der Gewerbefläche GFI.2 vorgesehen.

Aktuell gibt es mittleres Verkehrsaufkommen aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung. Es wird zukünftig zu einer Erhöhung des Individualverkehrs und des Lieferverkehrs kommen.

Während der Bauphase kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund der Bau- und Lieferfahrzeuge kommen.

### 2.5 Emissionen / Immissionen

#### 2.5.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes basiert auf dem bereits vorhandenen Erschließungssystem des Gewerbe- und Industriegebietes Hühndorfer Höhe und ist grundsätzlich als gesichert zu betrachten. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist im Rahmen der späteren Realisierung sämtlicher Bauvorhaben ein entsprechendes Entwässerungssystem zu entwickeln, bei dem die Ableitung in das vorhandene Kanalsystem erfolgen muss. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse wird es notwendig sein, zumindest in Teilen der östlichen Fläche des Industriegebietes an geeigneter Stelle ein Schmutzwasserpumpwerk zu errichten und über eine Druckleitung den Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz herzustellen. Für die Schmutzwasserableitung der zwei geplanten Gewerbeflächen sollte ein Erschließungskonzept erstellt werden, um die Randbedingungen für die notwendige äußere

Erschließung hinreichend genau abschätzen zu können. Für die Gewerbefläche GFI.2 ist nach aktuellem Planungsstand keine Schmutzwasserableitung erforderlich. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation befindet sich in ca. 430 m Entfernung zur geplanten Zufahrt in Höhe Schaugarten (SW-Kanal DN300). Im angrenzenden Gewerbe und Industriegebiet Hühndorfer Höhe beginnt die westlich höher liegende Schmutzwasserkanalisation in Höhe Zufahrt Parkplatz der Firma Eberspächer (DN200) in einer Entfernung von ca. 520 m. Entlang der nördlichen Grenze des B-Plan-Gebietes parallel zum Flurstück 729/12 verläuft



## Inhalte und Ziele des B-Planes

innerhalb des Plangebietes ein RW-Ableitungsgraben zum Regenrückhaltebecken Kaufbach der Firma Eberspächer, der bei der späteren Ausführungsplanung für die Gewerbefläche GFI.2 zu beachten ist. Niederschlagswasser bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für den Teil der Regenentwässerung ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das als Anlage der Begründung zum Vorentwurf beigefügt wurde. Mit diesem Konzept war die grundsätzliche Lösbarkeit der Regenentwässerung im Plangebiet nachgewiesen worden. Das anfallende Regenwasser aus dem Einzugsgebiet der GFI.2 sollte über einen geplanten Entwässerungsgraben dem Regenrückhaltebecken Kaufbach zugeleitet werden.

Entsprechend der aktuell ermittelten Sachlage zur Größe und Einleitkapazität des RRB Kaufbach war festzustellen, dass diese ursprünglich geplante Entwässerungslösung für die GFI.2 der Stadt Wilsdruff kurzfristig nicht zur Verfügung steht. Erst im kommenden Jahr sollen Maßnahmen zur Ertüchtigung und Erweiterung des RRB Kaufbach geplant und durchgeführt werden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Wilsdruff dazu entschlossen, für die GFI.2 die zulässige Nutzung dahingehend festzusetzen, dass damit kein Entwässerungserfordernis für Niederschlagswasser besteht. Bei der auf dieser Fläche vorgesehenen Photovoltaik-Freiflächenanlage verbleibt das anfallende Regenwasser vor Ort im natürlichen Kreislauf. Eine gesonderte Regenwasserableitung für die geplante PV-Freiflächenanlage ist nicht erforderlich. Die zweite Entwässerungsrichtung ist die Entwässerung in Richtung Westen, über die der Anschluss an das vorhandene System des Vorfluters „Wilde Sau“ hergestellt werden soll. Dazu wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt. Von dort aus wird ein gedrosselter Abfluss in Richtung „Wilde Sau“ geplant. Eine entsprechende Aktualisierung des Entwässerungskonzeptes für den Planungsstand des Entwurfes ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### 2.5.2 Lärm und Schadstoffe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dafür Sorge zu tragen, dass keine erheblichen zusätzlichen Immissionen mit der Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes verbunden sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Gewerbe- und Industriegebietes neu geregelt. Im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Immissionsschutz insoweit zu beachten, dass entsprechende Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass sie sich nicht gegenseitig behindern bzw. ausschließen. Im vorliegenden Fall befindet sich die Industriegebietsfläche GFI.1 im Abstand von ca. 80 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Einzelhaus südlich der Kleingartenanlage). Die nächste Wohnbebauung in der Ortslage ist etwa 240 m entfernt. Vorbelastungen bestehen durch den vorhandenen Gewerbepark und die nahe gelegene Autobahn A4.

Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ist eine Intensivierung des Verkehrs im Plangebiet zu erwarten. Während der Bauphase kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit einer leicht erhöhten Lärmbelastung aufgrund der Bau- und Lieferfahrzeuge kommen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird als Photovoltaikanlage festgesetzt. Reflexionen von PV-Anlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3



## Inhalte und Ziele des B-Planes

Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Insbesondere bei großflächigen PV-Anlagen sind grundsätzlich Immissionen durch Reflexionen des Sonnenlichtes möglich. Die potenziellen Reflexionen der Oberflächen der PV-Module sind abhängig vom Einfallswinkel des Sonnenlichtes und dementsprechend von der Ausrichtung der Module. Moderne PV-Module verfügen über reflexionsarme Oberflächen, dadurch werfen sie nur wenig Licht zurück und wandeln rund 20 Prozent des einstrahlenden Lichtes direkt in Strom um (Helmholtz Klima Initiative, Abruf 08/23).

Ein Schallimmissionsprognose wird daher nicht als zielführend erachtet. Klar bleibt, dass die Generalforderung des Schutzes benachbarter Nutzungen durch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu beachten sind.

### 2.6 Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 13,55 ha. Mit den geplanten Festsetzungen ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Art der baulichen Nutzung	Gesamtfläche
eingeschränktes Gewerbegebiet	41.091 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	7.358 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	43.177 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.315 m <sup>2</sup>
Fußweg	2.286 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen, Park	17.273 m <sup>2</sup>
Wald	2.692 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgung	1.610 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	2.368 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	15.387 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>135.557 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 1 Bedarf an Grund und Boden

### 2.7 Festsetzungen in Fachgesetzen und -plänen des Umweltschutzes

Entsprechend der Darstellung im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung 2020) ist die Stadt Wilsdruff in der Raumstruktur als Grundzentrum deklariert. Das Stadtgebiet wird der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

---

## Inhalte und Ziele des B-Planes

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bereits mit der 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff, die mit Bekanntmachung vom 10. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurden neue Potenziale für eine künftige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Wilsdruff ausgewiesen. Eines davon ist der damals als Änderungsbereich Nr. 23 ausgewiesene Entwicklungsbereich beidseitig der Hühndorfer Straße. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für diese Flächen schon eine nach den Erfordernissen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderliche Umweltprüfung vorgenommen worden. Die sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan anschließende verbindliche Bauleitplanung wird damit plankonform dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB fortgesetzt.



## Bestand und Bewertung

### 3 Bestand und Bewertung

#### 3.1 Geologie und Boden

Geomorphologisch liegt das Plangebiet in einem welligen Plateau mit Tälern und Senken.

Entsprechend der hydrogeologischen Großraumgliederung gehört das B-Plangebiet zum Deutschen Grundgebirge, darin zum Raum des Elbtalgrabens und darin wiederum zum Teilraum Nossen-Wilsdruffer Schiefergebirge. Laut Geologischer Übersichtskarte (M 1 : 400.000) des LfULG wird der Geltungsbereich durch Festgestein mit Tonschiefer, Phyllit und Quarzit charakterisiert.

Eine mächtige Lösslehmdecke verhüllt den Untergrund aus Meißner Granodiorit, Schiefergebirgseinflüsse oder gar Rotliegendensedimente. Leitboden ist die Löss-Fahlerde, begleitet von Löss Pseudogley-Parabraunerde. Das in 230 - 310 m Höhe ausgebildete und wellige Plateau erfährt nur durch das windungsreiche und um ca. 30 m eingesenkte Tal der Wilden Sau zwischen Braunsdorf und Wilsdruff eine sichtbare Einmündung. (Quelle: FDZ Naturräume in Sachsen, Text: Sandner, Abruf 09/2023)

##### 3.1.1 Geogene Naturgefahren

Naturbedingte Risiken, die insbesondere in Zusammenhang mit Wasser und Boden stehen, bestehen nicht für den Geltungsbereich.

Es gibt nach Information des LfULG weder Hochwasserrisiken, Hohlraumgebiete oder Massenbewegungen.

Erosionsgefährdete Abflussbahnen sind im Geltungsbereich laut iDA-Umweltportal (Hrsg. Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft) nicht vorhanden. Eine nächstgelegene Abflussbahn befindet sich westlich der Kleingartenanlage.

Eine Erosionsgefährdung durch Wasser ist im überwiegenden Geltungsbereich als mittel einzustufen. Lediglich im westlichen Bereich, der jedoch als Grünfläche verbleibt, wird ein hoher Faktor (30 bis >55 t/ha a) angegeben.

##### 3.1.2 Boden

Laut der Bodenkarte (BK 50) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird die Leitbodenform für den größten Teil des Plangebietes aus einer Pseudogley-Parabraunerde aus periglaziärem Schluff gebildet. Im Norden und östlichen Plangebiet gibt es Teilbereiche, in denen die Leitbodenform aus einem Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Schluff gebildet wird. Beide gehören ebenfalls zur Substrateinheit der Böden aus Löss und Lössderivaten. Im östlichen Geltungsbereich kommt auf zwei kleineren Flächen ein Gley-Kolluvisol aus einem umgelagertem Schluff vor, der über einem tiefen umgelagerten Schluff liegt. Dieser gehört zur Substrateinheit der Böden aus kolluvialen Sedimenten, die über tiefem Fest- oder Lockergestein liegen.



## Bestand und Bewertung

Die meisten Böden im Plangebiet haben laut den Auswertekarten Bodenschutz (M 1:50.000) eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit. Eine Teilfläche im Westen hat eine hohe Bodenfruchtbarkeit. Diese Teilfläche hat ein mittleres Wasserspeichervermögen. Die meisten Böden haben ein sehr hohes Wasserspeichervermögen. Die Grundzahl der Böden liegt bei 60 bis 67. Die Böden des Gley-Kolluvisol im östlichen Geltungsbereich haben ein hohes Wasserspeichervermögen. Die Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken ist bei den meisten Böden hoch. Der Bereich entlang der Straße Hühndorfer Höhe und westlich davon hat eine mittlere Eignung. Die Böden besitzen keine besonderen Standorteigenschaften. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist überwiegend als mittel eingestuft einige Teilflächen der GFI.2 werden als hoch eingestuft. Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Erodierbarkeit durch Wasser.

Die Erosionsgefährdung durch Wind wird laut Geoportal Sachsen als gering eingestuft. Die Erosionsgefährdung durch Wasser wird als zu erwartender, mittlerer jährlicher Bodenabtrag einer Fläche durch Wassererosion als Schätzung mittels ABAG-Faktor angegeben. Die ABAG-Faktoren im Geltungsbereich variieren zwischen Faktor 3 (10 bis >15 t/ha a) bis Faktor 5 (30 bis >55 t/ha a). Im Regionalplan Oberes Elbtal-Osterrgebirge (2. Gsmt.fortschreibung) wird der südlich der Hühndorfer Höhe befindliche Geltungsbereich als wassererosionsgefährdetes Gebiet ausgewiesen. Laut Bodenempfindlichkeitskarte (BK50) wird die Einstufung insgesamt als sehr hoch für den Geltungsbereich getroffen.

Die Böden haben keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung.

### 3.1.3 Bewertung der Böden

Für einen großen Teil des B-Plangebietes ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch den anthropogenen Einfluss sprich die Überbauung stark verändert werden. Jedoch hat in der Vergangenheit bereits eine anthropogene Überprägung der meisten Flächen stattgefunden, so dass hierbei von einer Vorbelastung ausgegangen wird.

Böden mit hoher Ertragsfähigkeit und hoher Erosionsgefährdung durch Wasser werden durch das Bauvorhaben verändert. Insbesondere bei Starkregenereignissen besteht eine erhöhte Gefahr des Abschwemmens wertvollen Bodens durch Erosion. Insgesamt sind die Böden hinsichtlich der Bodenverdichtung als empfindlich einzustufen, sodass mit Grund und Boden möglichst schonend umgegangen werden sollte.

#### Methodik

Als Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden wurden im Rahmen des Umweltberichtes die Bodenart (einschließlich ihrer Bodenteilfunktionen), die Vorbelastungen und die Empfindlichkeit (in Anlehnung an das Bodenbewertungsinstrument Sachsen 2009) herangezogen. Als Untersuchungsraum wurde das B-Plangebiet betrachtet.

## Bestand und Bewertung

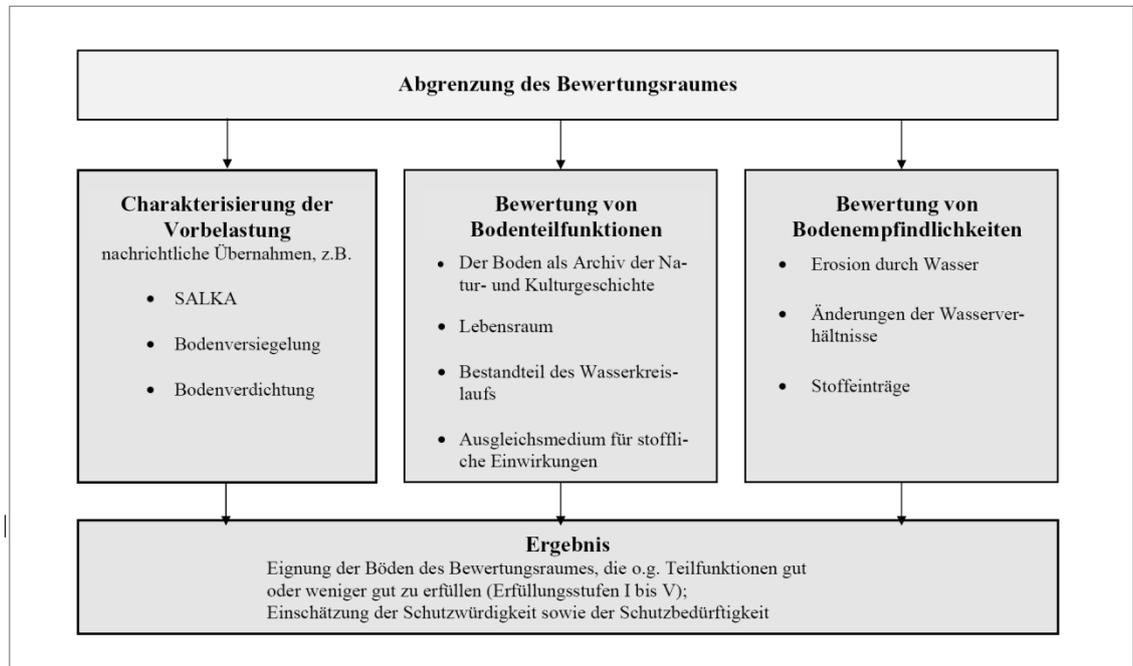


Abbildung 3 Ablaufschema der Bewertung (aus Bodenbewertungsinstrument Sachsen 2009)

Vorbelastung und Bodenempfindlichkeit

Für die meisten Böden im B-Plangebiet besteht eine geringe **Vorbelastung**. Verdichtungen und Versiegelungen bestehen im Bereich von Fahrspuren (unbefestigte Wege), Straßen und Fußwegen. Für weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und ruderalen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und –strukturen durch anthropogene Einflüsse zumindest in Teilen verändert wurden.

Die **Bodenempfindlichkeit** wird u.a. anhand der Erosion, der Änderungen der Wasserverhältnisse und der Stoffeinträge bewertet. Die Erodierbarkeit in Abhängigkeit von der Bodenart des Oberbodens ist laut Auswertungskarte Bodenschutz überwiegend hoch. Das Filter- und Puffervermögen der Böden ist als hoch zu bewerten, so dass eine geringe Empfindlichkeit gegenüber (Schad)Stoffeinträgen besteht.

Bodenteilfunktionen

Die Bodenteilfunktionen setzen sich aus den folgenden Funktionen zusammen: der Lebensraumfunktion, der Regelungsfunktion, der Funktion als Bestandteil des Wasserkreislaufs und der Archivfunktion.

Die Lebensraumfunktion ist als hoch zu bewerten, weil die meisten Böden ein hohes biotisches Ertragspotenzial (natürliche Bodenfruchtbarkeit Stufe IV) haben. Es kommen keine Böden mit besonderen Eigenschaften vor.

## Bestand und Bewertung

Die Bodenteilfunktion „Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen“ (**Regelungsfunktion**) kann als hoch bewertet werden, weil das Filter- und Puffervermögen für die meisten Böden hoch ist (Wertstufe 4). Das Wasserspeichervermögen ist als sehr hoch eingestuft, so dass die Bodenteilfunktion des Bodens als **Bestandteil des Wasserkreislaufs** ebenfalls als hoch bewertet werden kann.

Die Böden besitzen keine besonderen Standorteigenschaften, so dass die **Archivfunktion** insgesamt als mittel bewertet werden kann.

### Abschließende Bewertung

Da die Bodenteilfunktionen der Böden im Plangebiet insgesamt als mittel bis hoch bewertet werden können, es eine hohe Bodenempfindlichkeit gibt, aber auch eine mittlere Vorbelastung besteht, ist zusammenfassend festzustellen, dass die Böden eine mittlere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit haben.

## 3.2 Hydrologische Verhältnisse

### Fließgewässer

Der Hauptvorfluter im Gebiet von Wilsdruff ist die Wilde Sau, die das Gebiet der Stadt Wilsdruff in einem Tal von Süden nach Norden durchfließt und später in die Elbe mündet. Die Wilde Sau ist südlich der Autobahn ein Gewässer II. Ordnung und wird nördlich zu einem Gewässer I. Ordnung. Die Wilde Sau fließt westlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von 208 m. Südlich vom Plangebiet verläuft der Kaufbach. Die Entfernung zum Bach beträgt 480 m. Dieser wird u. a. aus den technisch ausgebauten Gräben des vorhandenen Gewerbegebiets gespeist, die in Richtung der südlich gelegenen Senke abfließen. In einer Senke östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das für eine gedrosselte Abgabe des Wassers aus dem Gewerbegebiet in den Kaufbach sorgt. Der Kaufbach mündet im Stadtgebiet von Wilsdruff in den Saubach.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellen.

### Grundwasser

Entsprechend der interaktiven Karte zur Grundwasserdynamik liegt der Grundwasserflurabstand (ermittelt für das Jahr 2016) für das Plangebiet mehr als 10 m unter der Geländeoberkante. Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 200) des LfULG wird das Grundwasser durch Hohlräume, sogenannte Kluftgrundwasserleiter, geführt. Als Gesteinsart wird Magmatit angegeben. Die Durchlässigkeit beträgt  $> 1E-7$  bis  $1E-5$  m/s. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) wird für den Geltungsbereich laut den GIS-Daten des LfULG mit mittel bewertet. Nahegelegene Grundwassermessstände sind nicht vorhanden.



## Bestand und Bewertung

### 3.2.1 Bewertung des Wasserhaushaltes

Das Schutzpotenzial des Grundwasserleiters wird für den Geltungsbereich laut hydrogeologischer Übersichtskarte als ungünstig angegeben. Insgesamt stellen die hydrologischen Verhältnisse im B-Plangebiet keine Besonderheit dar. Die meisten Teilflächen des B-Plangebiets sind bereits anthropogen überprägt und somit sind auch die Bodenverhältnisse verändert. Dies kann sich auch auf die hydrologischen Verhältnisse ausgewirkt haben. Anfallendes Niederschlagswasser versickert aktuell auf der Fläche, die Böden besitzen ein hohes bis sehr hohes Wasserspeichervermögen.

Mit einer wassergebundenen Bauweise kann Niederschlagswasser versickern und muss nicht gänzlich abgeleitet werden.

### 3.3 Klimatische Verhältnisse

Der Untersuchungsraum ist dem Klimatyp mäßig trockenes Hügelland zuzuordnen. Wilsdruff befindet sich in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt. Es gibt relativ hohe Temperaturschwankungen zwischen den Sommer- und Wintermonaten sowie hohe Niederschläge im Sommer. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,2°C, der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge beträgt etwa 630 mm.

Um Wilsdruff bilden alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist - wenn sie nicht über belastete Flächen fließt - Frischluft und ist in kritischen Situationen häufig der einzige „Frischlufthlieferant“. Die offenen Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich stellen folglich Entstehungsgebiete für Kaltluft dar. Die Areale mit Bäumen an der Hühndorfer Höhe (Kreisstraße K 9034) und innerhalb der Kleingartenanlage im Nordwesten dienen der Frischluftentstehung. Der Anteil an Gehölzen und Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereichs ist gering. Angrenzend im Nordwesten und Südosten befinden sich größere flächige und lineare Gehölzbereiche.

Für die westlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Wilsdruff mit Wohnbebauung befinden sich ausreichend Offenland- und Gehölzflächen, um einen klimatischen Ausgleich zu gewährleisten. Zudem sind die insbesondere die randlichen Siedlungsbereiche der Stadt großzügig durchgrünt, so dass eine Überwärmung nicht erwartet wird und eine ausreichende Zufuhr von Kalt- und Frischluft aus dem Umland nicht als unbedingt erforderlich erscheint. Bedeutende Luftleitbahnen liegen laut Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge weder innerhalb noch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs.

Auf Grund der Nähe der Flächen des B-Plangebietes zur Bundesautobahn A 4 und zur Staatsstraße S36 sowie des Verlaufes der Straße Hühndorfer Höhe, ist ein verstärkter Immissionseintrag gegeben, der sowohl durch Lärm als auch durch Luftschadstoffe besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich um die befestigten Flächen Grünstrukturen, die erhalten bleiben bzw. ergänzt werden und zum Kleinklima beitragen.

## Bestand und Bewertung

### 3.3.1 Bewertung

Die offenen Landwirtschafts- sowie die kleinteiligen Gehölzflächen innerhalb des Geltungsbereichs stellen zwar Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dar; für einen klimatischen Ausgleich des Siedlungsgebiets sind sie jedoch von nachrangiger Bedeutung, da zum einen ausreichend Flächen in der Umgebung vorhanden sind und keine Luftleitbahnen im Geltungsbereich bestehen. Zudem werden Luftmassen aus östlicher Richtung durch die Umgehungsstraße / Dresdner Straße im Westen Frisch- und Kaltluftmassen belastet bzw. erwärmt.

### 3.4 Arten und Biotope

#### 3.4.1 Allgemeine Flächennutzung und Biotop- und Nutzungsstruktur

Das B-Plangebiet liegt südlich eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets. Nach Süden und Osten grenzt offenes Grün- und Ackerland, welches von Gehölzflächen und linearen Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe durchzogen ist. In westlicher Richtung erstreckt sich im Anschluss an die Umgehungsstraße das Stadtgebiet von Wilsdruff.

Das Plangebiet selbst besteht ebenfalls überwiegend aus offenem und intensiv genutztem Grün- und Ackerland. Im Nordwesten liegt innerhalb des Geltungsbereichs eine Kleingartenanlage mit gestalteten Gärten und Gehölzen sowie eine Lagerfläche mit Ruderalflur. Südlich wird das Gebiet von Offenland und linearen Gehölzstrukturen begrenzt. Im Norden an der Hühndorfer Höhe liegt ebenfalls eine kleine und lichte Gehölzfläche, die als Wald nach SächsWaldG geführt wird.

Vorbelastungen bestehen zum einen durch die intensive Bewirtschaftung der Felder, sowie durch die angrenzende gewerblich- industrielle Nutzung. Zudem wirken die im Norden und Westen angrenzenden Hauptstraßen als Barriere für Tierarten. Gleiches gilt für die verseigelten Flächen in den benachbarten Gewerbegebieten.

Geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen nahem Umfeld nicht vorhanden.

Als potenzielle natürliche Vegetation (PNV) würde sich im B-Plangebiet bis auf den Nordwesten ein „Typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald“ entwickeln. Im Bereich der Kleingartenanlage, der Ruderalflur und der Agrarfläche nordwestlich der Hühndorfer Höhe würde ein „Grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald“ entstehen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen aufgelistet.

## Bestand und Bewertung

Biotopcode (Sachsen 2017)	Beschreibung
01.05.000	Laubwald mittlerer Standorte (Waldrandbereich)
02.02.400	Baumgruppe, Einzelbaum
06.02.000	Mesophiles Grünland
06.03.200	Intensivgrünland
07.03.100	Ruderalflur
09.07.100	Weg, unbefestigt
10.01.200	Intensivacker
11.03.420	Kleingartenanlage
11.03.910*	Verkehrsbegleitgrün
11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt

\*Biotopcode nach Handlungsempfehlung 2017

**Tabelle 2**      **Biotoptypen Bestand**

### 3.4.2 Besonderer Artenschutz

Konkrete Informationen zum Vorkommen streng geschützter Arten- bzw. Artengruppen liegen nicht vor. Auf Grundlage der folgenden überschlägigen Abschätzung im Rahmen eines Relevanzchecks wird davon ausgegangen, dass eine geringe Betroffenheit besteht und artenschutzrechtliche Konfliktsachverhalte nur in geringem Umfang zu erwarten bzw. möglich sind. Ein Vorkommen besonders und streng geschützte Tierarten kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Entsprechend dieser Biotopausstattung werden innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend Vorkommen von Tierarten des Agrarraums sowie im Bereich der Kleingärten sogenannte „Kulturfolger“ erwartet. Letztere sind Tiere, welche sich auf Veränderungen und den Verlust ihrer Lebensräume relativ schnell anpassen können und gegenüber dem Menschen weniger empfindlich reagieren. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Agrarflächen können bodenbrütende Vogelarten beheimaten.

Weniger frequentierte Bereiche, wie beispielsweise extensiv genutzte Ruderal- oder Gehölzflächen, können Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten darstellen.

### 3.4.3 Bewertung Arten und Biotope

Die natürliche Vegetation ist nicht mehr vorzufinden bzw. hinsichtlich des Laubwald mittlerer Standorte anthropogen stark verändert.

Bis auf die Kleingärten mit Gehölzstrukturen, das intensive sowie mesophile Grünland, die Ruderalfläche im Nordwesten und die Waldfläche im

## Bestand und Bewertung

Norden des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Biotop von nachrangiger und geringer Bedeutung für den Artenschutz.

Einzelgehölze bzw. Waldflächen und Gehölzgruppen sowie das Mesophile Grünland sind von hohem Wert, die Ruderalfläche von mittlerem Wert und die Kleingärten von nachrangigem Wert.

Alle weiteren Nutzungen wie Ackerland, intensiv gemähtes und belastetes Straßenbegleitgrün und versiegelte Flächen sind von geringem bis ohne Wert für den Artenschutz. Die Bestandsbiotope wurden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009, Aktualisierung 2017) zugeordnet.

Insbesondere die Einzelgehölze und Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs können Habitats für Vögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer darstellen. Halboffenland mit Gebüsch sind für Reptilien und Amphibien Lebens- bzw. Teillebensräume.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bestehend aus Ackerland, Verkehrsbegleitgrün und versiegelten Straßen und Wegen sind für den Artenschutz von geringer bis keiner Bedeutung. Die mittel- bis hochwertigen Areale befinden sich überwiegend im nordwestlichen und westlichen Teil des Plangebiets.

### 3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutztes Agrarland geprägt. Strukturiert wird der Geltungsbereich lediglich durch die Einzelgehölze, die Waldfläche im Norden, die Kleingärten im Nordwesten und die artenreichere Ruderalfläche, die sich an die Kleingärten anschließt. Diese Strukturen begrenzen sich auf die westliche Hälfte des Plangebiets. Zur Erholung dienen im Geltungsbereich lediglich die Kleingärten den Pächtern bzw. Nutzern im Nordwesten. Eine weitere Erholungsnutzung oder touristische Erschließung besteht nicht.

Im Norden liegt bereits ein Gewerbegebiet mit versiegelten Flächen. Im Süden schließen weitere Kleingärten, Offenland und Gehölzstrukturen an.

#### 3.5.1 Bewertung Landschaftsbild und Erholung

Als landschaftlich hochwertig sind die Gehölzflächen und Einzelbäume sowie die artenreichere Ruderalfläche einzuordnen. Auch die Kleingartenflächen sind aufgrund ihrer strukturellen Vielfalt auf kleinem Raum bedeutend. Für die Erholung eignen sich lediglich die Kleingärten innerhalb des Geltungsbereichs sowie die daran angrenzende Grünanlage, in der ein Denkmal errichtet werden soll.

Insgesamt ist das Plangebiet von mittlerer bis geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und hat lediglich für die Pächter der Kleingärten eine Erholungseignung.

## Bestand und Bewertung

### 3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Laut dem Geoportal Sachsenatlas befinden sich keine geschützten Objekte und Denkmalschutzgebiete nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch angrenzend liegen keine derartigen Objekte (Abruf 10/23).

### 3.7 Schutzgebiete und geschützte Biotop nach BNatSchG

#### 3.7.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht vorhanden.

Nächstgelegene Schutzgebiete sind die nachfolgenden:

- das FFH-Gebiet „linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“, Teilgebiet „Saubachtal und Prinzbachtal“ DE 4846-302 (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)); Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).
- das Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ DE 4645-451 (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Bestimmung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1513)); Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).

Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das LSG „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, d 83 (Verordnung des Landkreises Meißen vom 05.11.2007 (SächsGVBl. S. 523, zuletzt geändert am 10.09.2012 (SächsGVBl. S. 554)). Entfernung: ca. 390 m nördlich (nördlich der A4).

Eine Betroffenheit der Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Barrieren, wie Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

FFH-Gebiete und FFH-Anhang II Arten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weder berührt, noch beeinträchtigt. Für Ausführungen zu FFH-Arten wird auf Kapitel 5 verwiesen.

Eine FFH-Vorprüfung als auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Geschützte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und grenzen nicht daran. Das nächstgelegene geschützte Biotop ist eine Streuobstweide und liegt südwestlich des Plangebiets auf der Westseite der Umgehungsstraße in einer Entfernung von etwa 125 m zur Grenze des Geltungsbereichs.

## Bestand und Bewertung

### 3.8 Zusammenfassung

Die Wertigkeit des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist wegen der anthropogenen Nutzung und der Vorbelastung durch angrenzende Flächen insgesamt als nachrangig einzuschätzen. Hochwertige Strukturen befinden sich in Form von Einzelgehölzen und Gehölzflächen, Ruderalflur und Kleingärten sowie mesophilem Grünland im westlichen Teil des Plangebiets.

Insgesamt kann der Wert der Böden im Geltungsbereich des B-Planes nach einer Bewertung anhand des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen 2009 mit einer mittleren Schutzbedürftigkeit eingeschätzt werden. Dies resultiert aus der mittleren bis hohen Bedeutung der Bodenteilfunktionen, der hohen Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Stoffeinträgen und der mittleren Vorbelastung.

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiet oder Heilquellen. Das Schutzzpotential des Grundwasserleiters wird für den Geltungsbereich laut hydrogeologischer Übersichtskarte als ungünstig angegeben.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Recht vorhanden oder grenzen daran an.

Nächstgelegene Schutzgebiete sind die nachfolgenden:

- das FFH-Gebiet „linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“, Teilgebiet „Saubachtal und Prinzbachtal“ DE 4846-302 (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)); Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).
- das Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ DE 4645-451 (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Bestimmung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1513)); Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).

Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das LSG „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, d 83. Es liegt ca. 390 m nördlich des Plangebiets.

Eine Betroffenheit dieser Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Denkmalgeschützte Objekte, Denkmalschutzgebiete und Sachgesamtheiten befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets noch grenzen sie daran an. Eine Betroffenheit des Schutzgutes kann daher ausgeschlossen werden.

Für das Landschaftsbild bzw. die Erholung spielt das B-Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Lediglich die Kleingärten sind für deren Pächter bzw. Nutzer von Bedeutung.

## 4 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen

### 4.1 Zu erwartende Auswirkungen / Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Folgenden wird eine Übersicht über die bei Durchführung des geplanten Vorhabens zu erwartenden Auswirkungen und die damit ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Negativwirkungen auf einzelne Landschaftspotentiale gegeben.

Diese Betrachtung erfolgt auf der Basis des geltenden Naturschutzrechts. Nach dem in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an erster Stelle stehenden Vermeidungsgebot sind zunächst alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind alle als unvermeidbar eingestuften Beeinträchtigungen zu minimieren bzw. auszugleichen.

#### 4.1.1 Fläche

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich bei der überplanten Fläche um ein Plangebiet im Sinne des § 30 BauGB.

Es erfolgt die Nutzung einer Fläche, die bereits verkehrlich über die Kreisstraße K 9034 erschlossen ist. An diese Straße schließen in der Planung Zufahrtswege in das Plangebiet an.

Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bei dem geplanten Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein kleiner Teilbereich einer Gehölzfläche, die Wald nach §2 SächsWaldG darstellt, dauerhaft in Anspruch genommen. Die Grundzahl innerhalb des Plangebiets ist zwischen 51 und 70 (von 100) einzuordnen und liegt somit im mittleren bis hohen Bereich.

Der Flächenverbrauch findet auf anthropogen beeinträchtigten Flächen statt, die teilweise bereits bebaut und versiegelt sind. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 wird eine Gesamtfläche von 50.535 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet sowie 41.091 m<sup>2</sup> als Photovoltaikanlage auf Grünland ermöglicht. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Auf einer Teilfläche GFI.2 soll die Nutzung auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf Grünland beschränkt werden.

Der Großteil des Bestandsflächen besteht aus unversiegelten, intensiv bewirtschafteten Agrarflächen. Versiegelt sind lediglich Gebäudeflächen und kleinteilige Nebenanlagen innerhalb der Kleingartenanlage sowie teil- und vollständig befestigte Wege. Die als Parkplatz genutzte Rasenfläche weist eine starke Verdichtung auf. Teilversiegelte, wasserdurchlässige Flächen umfassen etwa 146 m<sup>2</sup>. Vollständig versiegelte Flächen, sind 1.070 m<sup>2</sup> groß.

Die Bodenverdichtung wird als empfindlich eingestuft. Aufgrund dessen wurde in die Festsetzungen mit aufgenommen, dass die Befestigung von PKW-Stellplätzen, Fußwege und Feuerwehrezufahrten wasserdurchlässig



## Umweltauswirkungen

als begrünte Beläge in Form von Rasensteinen, Schotterrassen, wassergebundener Decke oder Schotterbelag umzusetzen ist.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) wird mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entsprochen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt teilweise zu einer Nutzung von bereits vorbelasteten und zum Teil versiegelten Flächen sowie auch unversiegelten Flächen.

Die rechtliche Vorgabe, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird berücksichtigt. Im Zuge der Umwandlung der Kleingärten in eine Parkanlage können versiegelte Flächen entsiegelt werden. Weitere Ausführungen erfolgen unter dem Punkt 4.1.3.

Ungenutzte Flächen sind zu begrünen wie unter Punkt 4.1.2 unter den Festsetzungen zur Grünordnung näher erläutert wird.

### 4.1.2 Arten- und Biotoppotenzial

Mit einer GRZ von 0,8 kommt es insbesondere zu einem Verlust von Gehölzflächen, Einzelbäumen/-gehölzen, Wald sowie mesophilem Grünland als hochwertige Biotope sowie Ruderalflur als mittelwertiges Biotop.

Die Kleingärten im Nordwesten des Geltungsbereichs werden nach der Handlungsempfehlung zwar als nachrangig eingestuft, jedoch weisen diese kleinteiligen und gehölzreichen Strukturen ebenfalls Lebensraumpotenzial für gebäude- und gehölzbewohnende Tierarten und Insekten auf. In diesem Areal soll ein Park mit Grünanlage und Denkmal errichtet werden, so dass Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Dies ist als Öffentliche Grünflächen ÖG1 und ÖG2 grünordnerisch festgesetzt.

Zwar können die intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen ebenfalls für bodenbrütende Feld-Tierarten als Lebensraum dienen. Jedoch sind diese von eher untergeordneter Bedeutung.

Über grünordnerische Festsetzungen kann ein Großteil der hochwertigen Biotope erhalten sowie an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Die Waldfläche im Norden wird lediglich randlich durch die Anlage einer Straßenverkehrsfläche beeinträchtigt. Ansonsten ist diese als Waldfläche zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Das mesophile Grünland im Westen des Geltungsbereichs wird zwar in der Planung zum Teil mit einem Regenrückhaltebecken überbaut. Jedoch ist dieses auf den Flächen, die nicht mit technischen Anlagen überbaut sind als Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Mit der Maßnahme M1 dieses als sonstiges extensives Grünland bzw. als Wiese zu entwickeln und mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume und sonstigen Gehölze im Randbereich sind ebenfalls zu erhalten. Gleiches gilt für Einzelbäume im Randbereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und nördlich des Industriegebiets GFI.1 entlang der Hühndorfer Höhe.



## Umweltauswirkungen

Als Flächen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen wird eine Hecke entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Vielfalt der Lebensräume für Arten kann somit insgesamt erhalten bleiben, so dass für das Biotop- und Artpotenzial keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und dieses mittels der genannten Festsetzungen überwiegend erhalten werden kann.

Verstöße gegen die Artenschutzbestimmungen sind zwingend auszuschließen. So ist die jahreszeitliche Einordnung der Baufeldfreimachung in der Regel in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) vorzunehmen, um Tötungen von Brutvogelindividuen (Wiesenbrüter) zu vermeiden, wie unten aufgeführt.

Unter Berücksichtigung wenig aufwändiger Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen wird eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbote verhinderbar, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Bei einer potenziellen Betroffenheit von besonders und streng geschützten Vogel- und Fledermausarten oder anderen Arten, gilt der Artenschutz gemäß BNatSchG. Um eine Betroffenheit gänzlich auszuschließen, ist deshalb folgende Vermeidungsmaßnahme notwendig:

### **Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit**

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

Da das nächstgelegene FFH-Gebiet nördlich der Autobahn A4 in einer Entfernung von ca. 1,4 km liegt und die Verkehrswege, Siedlungs- und Gewerbegebiete eine Barriere bzw. Migrationshindernisse darstellen, ist ein Vorkommen von FFH-Arten nicht zu erwarten. Wanderstrukturen sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit ausgeschlossen.

Agrarflächen können potenziell als Rastgebiet für Zugvögel dienen. Beobachtungen, dass große Schwärme oder anderweitige Ansammlungen von Zugvögeln innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen, sind nicht bekannt. Zudem sind ausreichend Ausweichflächen im Umfeld des Plangebiets vorhanden, so dass eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung durch die Aufstellung des B-Plans nicht erwartet wird.

Eine Sicherung von Lebensräumen im Bereich von Gehölzen und Grünlandflächen wird über die genannten grünordnerische Festsetzungen angestrebt.

Minimierungsmaßnahmen sind möglich durch:

- Erhalt von Einzelbäumen und weiteren Gehölzstrukturen
- rasche Neubepflanzung wieder- bzw. neu zu begrünender Flächen,



## Umweltauswirkungen

- schnellstmögliche Bereitstellung von Lebensräumen durch rasche Neubepflanzung,
- größtmögliche äußere Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze.
- Entwicklung hochwertigen Grünlands

### 4.1.3 Bodenpotenzial

Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine mittlere Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Sie besitzen überwiegend eine hohe Bodenfruchtbarkeit und damit eine ackerbauliche Eignung. Die Grundzahl liegt zwischen 51 und 70 (von 100) und somit im mittleren bis hohen Bereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, jedoch liegen südlich und östlich des Plangebiets weitere Agrarflächen mit gleichwertigem Ertragsvermögen.

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist neben der Ertragsfähigkeit das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung. Der Boden und damit das natürlich gewachsene Bodenprofil in den oberen Bodenschichten ist im Plangebiet in den überwiegenden Teilbereichen anthropogen beeinflusst und überprägt.

Nichtsdestotrotz wird mit einer Überbauung der Fläche das Bodenprofil zerstört und der Boden auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung entzogen. Die Funktion des Bodens als Lebensraum und Versickerungszone bzw. als Wasserspeicher wird mit der zu erwartenden Neuversiegelung beeinträchtigt.

Mit der GRZ von 0,8 wird es ermöglicht innerhalb der Industriegebiete GFI. 1-3 einen Großteil unversiegelten Bodens zu überbauen. Allerdings sollen Festsetzungen hinsichtlich wasserdurchlässiger Materialverwendung den Versiegelungsgrad minimieren. Zudem ist die Fläche des GFI.2 lediglich als Photovoltaikanlage auf Grünland zu nutzen, so dass eine weitere Bodenversiegelung eingeschränkt wird. Des Weiteren dienen grünordnerische Festsetzungen dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und in diesem Zuge auch dem Erhalt unversiegeltem Bodens.

Minimierungsmaßnahmen sind:

- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen, Festsetzung der Bau- und Nutzungsgrenze und der Verwendung wasserdurchlässigen Materials
- Erhalt von Biotopen und somit unversiegeltem Boden
- kleinstmögliche Dimensionierung von Arbeitsstreifen und Lagerflächen,
- Sicherung und Wiedereinbau von geeignetem und wiederverwendbarem Oberboden,
- Wiederherstellung der Arbeitsbereiche.

## Umweltauswirkungen

### 4.1.4 Wasserpotenzial

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind dahingehend keine Auswirkungen zu erwarten.

Die veränderten und anthropogen überprägten Bodenverhältnisse haben sich vermutlich auch auf die hydrologischen Bodenverhältnisse ausgewirkt. Dennoch erfolgt mit der zu erwartenden Neuversiegelung eine weitere Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Das hohe Wasserspeichervermögen wird somit verringert. Der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Grundsätzlich gilt auch für ein Industriegebiet die Generalempfehlung, dass anfallendes Niederschlagswasser so weit wie möglich auf den jeweiligen eigenen Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden soll.

Mit einer wassergebundenen Bauweise kann Niederschlagswasser versickern und muss nicht gänzlich abgeleitet werden. Des Weiteren ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebiets vorgesehen, welches der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser entgegenwirken kann.

Insgesamt sollten auch Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. neu angelegt werden, um eine möglichst hohe Verdunstung zu gewährleisten und Niederschlagswasser gedrosselt ableiten zu können.

Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden. Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (Niederschlagsverluste und Schadstoffeinträge) zu reduzieren, zählt zu den möglichen Minimierungsmaßnahmen:

- Vorsorge gegen Schadstoffeinträge vor allem in der Bauphase
- Versickerung und Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser auf Teilen der unbebauten Freiflächen, durch wasserdurchlässige Beläge, im Regenrückhaltebecken
- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Verdunstung und besserer Ableitung von Niederschlagswasser

### 4.1.5 Klimatisches Regenerationspotenzial

Das Klimapotential (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme nur geringfügig beeinträchtigt.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht Offenland verloren, welches ein Entstehungsgebiet für Kaltluft darstellt. Der Verlust von Gehölzen im Bereich der Kleingärten wird mit Anlage eines Parks sowie der Anlage einer Hecke im Osten des Plangebiets weitgehend kompensiert.

## Umweltauswirkungen

Des Weiteren gewährleisten Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen in Form von extensivem Grünland, Einzelbäumen und sonstiger Gehölze die Produktion von Frischluft im Plangebiet.

Für die bioklimatische Situation der Ortslage hat die Aufstellung des B-Plans insgesamt keine Auswirkung, da die Ortslage von den großen Freiflächen (u.a. Landwirtschaftsflächen, Grünflächen) im Umfeld gespeist wird, die in ausreichendem Maße vorhanden sind. Zudem sind insbesondere die Ortsränder großzügig durchgrünt.

Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsanlagen der Kreisstraße 9034 und der Umgehungsstraße.

Problematischer ist die Versiegelung im Plangebiet selbst, wo bei Strahlungswetterlagen verstärkt eine Aufheizung erfolgt. Deshalb werden grünordnerische Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung festgesetzt.

Um den möglichen negativen Effekt in Bezug auf das Klimapotential zu reduzieren, sind folgende Minimierungsmaßnahmen möglich:

- weitestgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen,
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (zur Erhöhung des Biomasseanteils mit positiven Wirkungen für die lokalklimatische Situation),

### 4.1.6 Mensch (Immissionen / Lärm und Wohnen) und Erholungspotential / Landschaftsbild

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Industriegebiets neu geregelt.

Bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist ein eingeschränktes Industriegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet mit der Nutzung als Photovoltaikanlage festgesetzt worden. Im Norden grenzt bereits ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich. Im Westen wird das Plangebiet von der Umgehungsstraße S 36 vom Siedlungsgebiet der Stadt Wilsdruff getrennt. Wohngebiete werden demnach nicht beeinträchtigt

Des Weiteren ist das Plangebiet für die Erholungseignung nur von untergeordneter Bedeutung. Lediglich die Pächter und Nutzer der Kleingärten werden durch den Verlust direkt beeinträchtigt. Die Kleingärten, die südöstlich an das Plangebiet angrenzen, werden durch den Betrieb potenziell beeinträchtigt. Ausgewiesene Erholungsgebiete oder Wanderwege befinden sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs

Landschaftsbildprägend sind die Kleingärten, die Baum- und sonstigen Gehölzbestände, einschließlich der Waldfläche im Norden des Plangebiets sowie die nicht intensiv genutzten Grünlandbereiche. Die Umsetzung der Planung wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Erholungspotential haben. Das Landschaftsbild verändert sich im Geltungsbereich geringfügig, da ein Großteil der Gehölzstrukturen erhalten bleiben bzw. an anderer Stelle ausgeglichen werden soll. Zwar wird sich das Ortsrandbild mit der Aufstellung des B-Plans verändern, jedoch geht kein hochwertiges Landschaftsbild verloren.

---

## Umweltauswirkungen

Eine Vorbelastung besteht durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet. Eine räumliche Trennung erfolgt zwischen Plangebiet und Siedlungsrand durch die Umgehungsstraße und angrenzende Baumreihe. Die grünordnerischen Festsetzungen minimieren zudem die Beeinträchtigungen.

Weitere Minimierungsmaßnahmen können den Beeinträchtigungen entgegenwirken:

- rasche Eingrünung des Plangebietes nach außen,
- rasche innere Durchgrünung (Parkanlage, Anlage von Heckenstrukturen)
- Erhalt von Grünland und Gehölzen



## Umweltauswirkungen

## 4.1.7 Tabellarische Übersicht über die Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle sind die Funktionen der Schutzgüter zusammenfassend dargestellt, mit denen die Leistungsfähigkeit des Naturlands und des Landschaftsbildes beschrieben werden können. Alle genannten Schutzgüter müssen auf ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft werden.

Nr.	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit
1	<b>Mensch</b> Immissionen / Lärm	nur Kleingartennutzung; Vorbelastung durch Kreisstraße K 9034, Umgehungsstraße S 36 und Gewerbegebiet im Norden	gering
	Wohnen	nächstgelegene Wohngebiete ca. 20m westlich des Plangebiets, aber Vorbelastung durch Umgehungsstraße, keine direkte Angrenzung an geplante Industriegebiete -> dazwischen liegen Kleingärten und Grünflächen und Umgehungsstraße, Ausreichend Offenland und großflächigere Gehölzstrukturen im Umland, Siedlungsrand großzügig durchgrünt, Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege	gering
2	<b>Arten und Biotope</b> Naturnähe	Plangebiet anthropogen überprägt und vorbelastet, großflächige intensiv genutzte Agrarflächen, weitere Gehölz- und mesophile Grünlandflächen, Lagerfläche mit Ruderalflur und Kleingartenanlage; im westlichen Teil hochwertigere Biotope als im östlichen Teil.	Gering - mittel
	Lebensraum	überwiegend intensiv genutzter Acker- und Grünland, Straßenbegleitgrün, mit geringer bis nachrangiger Bedeutung als Lebensraum, Gehölzflächen und Einzelgehölze sowie Kleingärten und Ruderalflur mit hoher bis mittlerer Bedeutung	Gering - mittel
	Vernetzung	Vernetzung lediglich durch randliche Grünstrukturen und Kleingärten. Vernetzende Strukturen überwiegend außerhalb. Barrierewirkung durch Kreisstraße K9034 und Umgehungsstraße S36 im Norden und Westen	Gering
3	<b>Boden</b> Substrat	überwiegend anthropogen beeinflusster Oberboden aufgrund intensiver Landwirtschaftlicher Nutzung, im westlichen überprägt durch Gartennutzung, weitere Beeinträchtigung entlang von Verkehrswegen, unbeeinträchtigte bzw. weniger Bereiche in den extensiven randlichen Grünflächen	Gering - mittel
	Archivfunktion	keine Vorkommen von regional seltenen Böden, kein Hinweis auf Bodendenkmale	keine

## Umweltauswirkungen

Nr.	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit
	natürliche Bodenfruchtbarkeit	überwiegend hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, teilweise Nutzung als Gartenland, landwirtschaftliche Nutzung	hoch
	Wasserspeichervermögen	überwiegend hohes Wasserspeichervermögen,	hoch
	Filterfunktion	überwiegend geringe Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch
	Bodenschichtung	überwiegend anthropogene Nutzung und Überprägung	gering
	Erosion	Flächen haben mittlere bis hohe Erodierbarkeit,	mittel - hoch
<b>4</b>	<b>Wasser</b> Oberflächengewässer	keine	keine
	Grundwasser	Kluftgrundwasserleiter; Durchlässigkeit gering, Schutz des Grundwasserleiters ungünstig	mittel - hoch
<b>5</b>	<b>Luft / Klima</b> Frisch- bzw. Frischluft- und Kaltluftentstehung	Frischlufitentstehung auf Offenlandflächen (Landwirtschaft, Acker- und Grünland), Frischlufitentstehung durch randliche Gehölzstrukturen und kleine Gehölzflächen (Waldfläche, Kleingärten, Einzelgehölze und hecken); Ausreichend Offenland und großflächigere Gehölzstrukturen im Umland	Gering
	Kaltluftabfluss	Kaltluftbahnen liegen nicht innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebiets vorhanden, das Plangebiet wirkt demnach nicht als Barriere	Keine
<b>6</b>	<b>Landschaftsbild / Erholung</b> Eigenart / Strukturvielfalt	keine besondere Stellung hinsichtlich der Eigenart und/ oder Strukturvielfalt, Gehölze, kleine Waldfläche und Kleingärten haben höheren Wert, versiegelte Verkehrsflächen haben einen sehr geringen Wert, überwiegend Intensivacker und -grünland mit nachrangiger Bedeutung	gering
	Erholungseignung	Erholungsnutzung lediglich im Bereich der Kleingärten innerhalb des Geltungsbereichs sowie südwestlich angrenzend, sonst keine weitere Erholungseignung	keine bis gering
<b>7</b>	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> Denkmale	keine	keine



## Umweltauswirkungen

Nr.	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit
	Sachgüter	keine	keine
8	<b>Wechselwirkungen</b> Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung, Überformung und Nutzung besitzt das Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes zur Entwicklung u. Stärkung der naturräumlichen Potenziale.	gering

**Tabelle 3 Bestand und Empfindlichkeit der Schutzgüter**

### 4.1.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet wird zum größten Teil durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie Kleingartennutzung geprägt. Hoch- und mittelwertige Biotope sind überwiegend im westlichen Plangebiet sowie randlich vorhanden. Eine Vorbelastung besteht durch die intensive Nutzung der Landwirtschaftsflächen, die Kleingartennutzung sowie die Verkehrswege. Die Bodenfruchtbarkeit ist jedoch hoch, was die landwirtschaftliche Nutzung erklärt. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das Grundwasser ist jedoch potenziell gefährdet. Gegenüber einer neuen Bebauung und Versiegelung sind insbesondere das Boden- und Wasserpotential empfindlich. Die Auswirkungen einer Veränderung auf die lokalklimatische Situation und die Erholungsfunktion sind gering und zu vernachlässigen.

## 4.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die verschiedenen Schutzgüter prognostiziert.

### 4.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nr.	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Umweltauswirkungen
1	<b>Mensch</b> Immissionen / Lärm	geringfügige zusätzliche Emissionen durch Betrieb der Industriegebiete und des zunehmenden Verkehrsaufkommens für die Kleingartenanlagen im Südwesten, (Lärmemissionen, stoffliche Immissionen)	gering
	Wohnen	Unter Beachtung der Vorbelastung keine bis sehr geringfügige Beeinträchtigung Wohnbebauung westlich der Umgehungsstraße	keine - gering
2	<b>Arten und Biotope</b>		

## Umweltauswirkungen

Nr.	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Umweltauswirkungen
	Naturnähe	B-Plangebiet ist überwiegend überprägt durch intensive Nutzung → nachrangige bis mittlere Naturnähe, höherwertige Bereiche im westlichen Teilgebiet bleiben erhalten bzw. werden durch Festsetzungen als Grünstrukturen weiterentwickelt	Gering - mittel
	Lebensraum	Verlust von Gartenland, Kompensation durch Parkanlage und Anlage von Hecken- und Gehölzstrukturen	Gering
	Vernetzung	im Bestand nur an den Rändern Vernetzung (Beeinträchtigung durch Verkehrswege), Erhalt der Grünflächen an den Rändern, Anlage und Erhalt von Grünstrukturen	Keine bis gering
<b>3</b>	<b>Boden</b> Substrat	Versiegelung durch Bebauung; Vorbelastung durch anthropogene Überprägung	negativ
	Archivfunktion	keine	keine
	natürliche Bodenfruchtbarkeit	Verlust von Böden mit überwiegend hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit	negativ
	Wasserspeichervermögen	Verlust von Böden mit überwiegend hoher Wasserspeicherkapazität	negativ
	Filterfunktion	Beeinträchtigung durch Versiegelung	negativ
	Bodenschichtung	im Bestand bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, und Kleingartennutzung beeinträchtigt; zusätzliche Beeinträchtigung durch Tiefbauarbeiten	negativ
	Erosion	Beanspruchung von Flächen, die eine erhöhte Erosion aufweisen können.	negativ
<b>4</b>	<b>Wasser</b> Oberflächengewässer	keine	keine



## Umweltauswirkungen

Nr.	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Umweltauswirkungen
	Grundwasser	<p>Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet im Bestand, für Neubau Versickerung und Ableitung geplant, Anlage eines Regenrückhaltebeckens</p> <p>Grundwasserneubildungsrate wird beeinträchtigt → kann durch Versickerung im B-Plangebiet gemindert werden</p> <p>es besteht (vor allem während der Bauzeit) erhöhte Gefahr gegenüber eindringender (Schad)Stoffe → kann durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden, Festlegung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Teilversiegelung</p>	<p>mittel bis hoch</p> <p>mittel bis hoch</p>
5	<p><b>Luft / Klima</b></p> <p>Frisch- bzw. Kaltluftentstehung</p>	<p>Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche bzw. Erhöhung der Überwärmung durch Versiegelung, geringfügiger Verlust von Frischluftentstehungsfläche, Kompensation durch Neuanlage von Gehölzen (Park und Hecke) sowie Gehölzerhalt.</p>	mittel
	Kaltluftabfluss	<p>Kaltluftentstehungsfläche aber keine Beeinträchtigung von Abflussbahnen</p>	keine
6	<p><b>Landschaftsbild</b></p> <p>Einbindung</p>	<p>Durch die geplante Bebauung entsteht eine geringfügige Fernwirkung, womit eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht.</p>	Gering- mittel
	Eigenart / Strukturvielfalt	<p>im Bestand keine besondere Stellung hinsichtlich der Eigenart und/ oder Strukturvielfalt im überwiegenden Teil. Lediglich im Westlichen Bereich sind hochwertigere Strukturen vorhanden (Kleingärten, Einzelgehölze, Waldfläche), die jedoch erhalten oder kompensiert werden können (Parkanlage, Öffentliche Grünanlage) Gehölze haben höheren Wert, versiegelte Verkehrsflächen haben einen sehr geringen Wert</p>	gering
	Erholungseignung	<p>geringe Erholungseignung im Bereich der Kleingärten. Z.T. Kompensation durch Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Denkmal.</p>	gering



Umweltauswirkungen

Nr.	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Umweltauswirkungen
7	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
	Denkmale	keine	Keine
	Sachgüter	keine	keine
8	<b>Wechselwirkungen</b> Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	Aufgrund der anthropogenen Vorprägung, und des insgesamt nachrangigen bis mittleren Biotoppotentials werden niedrige Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet. Für die Erholungseignung haben die Flächen keine Bedeutung. Die negativen Auswirkungen beziehen sich hauptsächlich auf den Boden- und Wasserhaushalt und das Arten- und Biotoppotential und das Landschaftsbild. Das Arten- und Biotoppotenzial kann jedoch kompensiert werden.	negativ - gering

Tabelle 4 schutzgutbezogene Prognosen der Auswirkungen

**4.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Null-Variante“)**

Die Nullvariante würde mittelfristig die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse bedeuten – auf einer Teilfläche erfolgt bereits eine Nutzung als Kleingartenanlage. Diese Nutzung würde vermutlich beibehalten und die Kleingärten weiterhin genutzt.

Der Wert der bereits versiegelten Flächen würde bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes unverändert bleiben. Die Agrarflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden und sich lediglich in der Art ihrer Bestellung verändern bzw. voraussichtlich zwischen Grün- und Ackerland wechseln.

---

## Umweltauswirkungen

### 4.2.3 Zusammenfassung

Die betroffene Fläche ist bereits teilweise vorbelastet bzw. überprägt durch die landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich negative Auswirkungen auf die Umwelt:

- Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für das Plangebiet mit Gebäuden und Nebenanlagen (z.B. Verkehrsflächen, Pkw – Stellplätze) und der Zuwegung insgesamt eine ca. 50.535 m<sup>2</sup> große Fläche für Industriegebiete und eine 41.091 m<sup>2</sup> große Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Nutzung für Photovoltaik.
- Innerhalb des Gewerbegebietes wurde eine Fläche zur Gehölzpflanzung mit Pflanzbindung entlang der östlichen Geltungsgrenze festgelegt. Des Weiteren sollen anstelle der Kleingartenanlage im Nordwesten ein Park mit angrenzendem Denkmalbereich als öffentliche Grünanlagen (ÖG1 und ÖG2) angelegt werden.
- Weitere Flächen sind als Gehölzstrukturen und Grünland zu erhalten bzw. zu entwickeln. Nicht überbaute Flächen sollen begrünt werden.
- Um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu gewährleisten und den Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts entgegenzuwirken sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet und die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Die Umsetzung der Planungsziele hat hauptsächlich auf den Boden- und Wasserhaushalt negative Auswirkungen. Für den Arten- und Biotopschutz werden Kompensationsmaßnahmen in Form von Erhalt und Neuanlage von Grünstrukturen festgelegt, die Lebensräume erhalten und neu schaffen.
- Der Eingriff auf das Klimapotenzial wird ebenfalls durch die Anlage und den Erhalt von Grünstrukturen und der Begrünung von Gebäudefassaden minimiert.



## Anpassung der Planung und Maßnahmen

### 5 Anpassung der Planung und Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen

#### 5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Fläche werden bereits vorbelastete Flächen überplant und weiter genutzt. Bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist ein Industriegebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Photovoltaiknutzung festgesetzt worden, um damit sicherzustellen, dass das Natur- und Landschaft geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet werden kann.

Vermeidungsmaßnahmen müssen vor allem während der Realisierung der Planung ergriffen werden, um z.B. angrenzende Vegetationsbestände nicht zu gefährden, den Artenschutz zu beachten und die unnötige Nutzung von unbeeinträchtigter Grundfläche zu verhindern.

#### 5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Verminderungsmaßnahmen zielen darauf ab, den Eingriff auf die Fläche selbst und benachbarte Bereiche zu minimieren. Dazu werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche den Erhalt vorhandener und die Schaffung neuer Grünstrukturen zum Ziel haben. Schutzmaßnahmen sind hier besonders in Bezug auf den Artenschutz, Boden und den Wasserhaushalt zu ergreifen.

#### 5.3 Zielkonzept von Naturschutz und Landschaftspflege für das Plangebiet

Das im Folgenden wiedergegebene Zielkonzept basiert auf:

- den allgemeinen Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege, wie sie in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgelistet sind

Für das B-Plangebiet lassen sich folgende Entwicklungsziele für Naturschutz und Landschaftspflege ableiten:

1. Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt durch
  - Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener Lebensräume innerhalb und im Umfeld des B-Plangebietes,
  - Schaffung neuer Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Pflanzen- und Tierwelt;
  - Erhaltung unbebauter Flächen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen und Tiere
2. Sicherung und Entwicklung des Erholungswertes und des Landschaftsbildes durch



## Anpassung der Planung und Maßnahmen

- optische Eingliederung der Bauflächen in die Landschaft durch Erhalt der Gehölzstrukturen an den Rändern und umfassende äußere Begrünung,
  - Durchgrünung des Plangebiets (Anlage eines Parks/öffentlicher Grünanlagen)
3. Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktion
    - durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden,
    - Erhaltung und Reaktivierung unbebauter Flächen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen und Tiere;
  4. Schutz des Grundwassers durch
    - Minimierung der Gefahren einer Grundwasserverunreinigung;
  5. Schutz von Tieren durch
    - Bauzeitenregelung
    - Erhalt von Gehölzstrukturen, Lebensräumen
  6. Entwicklung ausgeglichener klimatischer Verhältnisse durch
    - Vermeidung bzw. Einengung stofflicher Emissionen,
    - Sicherung/Herstellung begrünter Freiflächen,
    - Beschattung versiegelter Flächen,
    - Durchgrünung des gesamten Plangebietes.

### 5.4 Negative Wirkfaktoren und Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

In der folgenden Tabelle sind die möglichen negativen Wirkfaktoren und die dazugehörigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammengefasst.



## Anpassung der Planung und Maßnahmen

Nr.	Schutzgut	Mögliche negative Wirkfaktoren	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
1	<b>Mensch</b> Immissionen / Lärm	geringfügige zusätzliche Emissionen durch Betrieb der Industriegebiete und des zunehmenden Verkehrsaufkommens für die Kleingartenanlagen im Südwesten, (Lärmemissionen, stoffliche Immissionen)	Festsetzung eines Teils der Gesamtfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet nur mit Photovoltaik äußere Eingrünung bzw. Erhalt von Grün- und Gehölzflächen
	Wohnen	Unter Beachtung der Vorbelastung keine bis sehr geringfügige Beeinträchtigung Wohnbebauung westlich der Umgehungsstraße	s.o.
2	<b>Arten und Biotope</b> Naturnähe	B-Plangebiet ist überwiegend überprägt durch intensive Nutzung → nachrangige bis mittlere Naturnähe, höherwertige Bereiche im westlichen Teilgebiet bleiben erhalten bzw. werden durch Festsetzungen als Grünstrukturen weiterentwickelt	Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; kleinstmögliche Dimensionierung der Baufelder; Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen: Festsetzung einer Pflanzbindung am Rand des Industriegebiets, Festsetzung zum Erhalt von Gehölzflächen und der Anlage öffentlicher Grünanlagen. Gewerbefläche, Entwicklung einer extensiven Wiese im Westen des Geltungsbereichs, Begrünung von nicht zu überbauenden Flächen. Verwendung heimischer Arten bei Heckenpflanzungen und der Parkanlage
	Lebensraum	Verlust von Gartenland, Kompensation durch Parkanlage und Anlage von Hecken- und Gehölzstrukturen	
	Vernetzung	im Bestand nur an den Rändern Vernetzung (Beeinträchtigung durch Verkehrswege), Erhalt der Grünflächen an den Rändern, Anlage und Erhalt von Grünstrukturen	s.o.
3	<b>Boden</b> Archivfunktion, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen, Filterfunktion, Bodenschichtung, Erosion	Versiegelung durch Bebauung	Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen



## Anpassung der Planung und Maßnahmen

Nr.	Schutzgut	Mögliche negative Wirkfaktoren	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
4	<b>Wasser</b> Oberflächengewässer	keine	keine
	Grundwasser	<p>Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet im Bestand, für Neubau Versickerung und Ableitung geplant, Anlage eines Regenrückhaltebeckens</p> <p>Grundwasserneubildungsrate wird beeinträchtigt → kann durch Versickerung im B-Plangebiet gemindert werden</p> <p>es besteht (vor allem während der Bauzeit) erhöhte Gefahr gegenüber eindringender (Schad)Stoffe → kann durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden, Festlegung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Teilversiegelung</p>	<p>Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Freiflächen und in einem Regenrückhaltebecken im westlichen Geltungsbereich, Minimierung der Versiegelung durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und offenen Böden</p>
5	<b>Luft / Klima</b> Frisch- bzw. Kaltluftentstehung	Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche durch Versiegelung, geringfügiger Verlust von Frischluftentstehungsfläche, Kompensation durch Neuanlage von Gehölzen (Park und Hecke) sowie Gehölzerhalt.	Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen: Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche (Wiese), Anlage von öffentlichen Grünanlagen, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen, Stellplatz- und Fassadenbegrünung
	Kaltluftabfluss	keine Beeinträchtigung von Abflussbahnen	keine
6	<b>Landschaftsbild</b> Einbindung	Durch die geplante Bebauung entsteht eine geringfügige Fernwirkung, womit eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht.	Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen mit dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen inklusive der Eingrünung zur Landschaft als Übergang nach Osten, Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen / einer Parkanlage



## Anpassung der Planung und Maßnahmen

Nr.	Schutzgut	Mögliche negative Wirkfaktoren	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
	Eigenart / Strukturvielfalt	im Bestand keine besondere Stellung hinsichtlich der Eigenart und/ oder Strukturvielfalt im überwiegenden Teil. Lediglich im Westlichen Bereich sind hochwertigere Strukturen vorhanden (Kleingärten, Einzelgehölze, Waldfläche), die jedoch erhalten oder kompensiert werden können (Parkanlage, Öffentliche Grünanlage) Gehölze haben höheren Wert, versiegelte Verkehrsflächen haben einen sehr geringen Wert	s.o.
	Erholungseignung	geringe Erholungseignung im Bereich der Kleingärten. Z.T. Kompensation durch Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Denkmal.	s.o.
7	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> Denkmale	keine	keine
	Sachgüter	keine	keine
8	<b>Wechselwirkungen</b> Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung, Überformung und Nutzung besitzt das Plangebiet nur eine nachrangige bis mittlere Bedeutung zur Entwicklung und Stärkung der naturräumlichen Potenziale.	s.o. einzelne Schutzgüter

**Tabelle 5 negative Wirkfaktoren mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die in obenstehender Tabelle genannten grünordnerischen Maßnahmen zur Verminderung negativer Auswirkungen im B-Plangebiet sind durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und sind in die weitere Planung zu integrieren.

## Anpassung der Planung und Maßnahmen

### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen (Kompensation)

Als Kompensation sind die grünordnerischen Festsetzungen zu nennen, um das naturschutzfachliche Defizit abzumildern. Die Zielsetzung ist insbesondere, vorhandene Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln sowie entzogene Lebensräume schnellstmöglich neu zur Verfügung zu stellen. Folgende grünordnerische Maßnahmen werden dabei festgelegt:

- Anlage bzw. Umnutzung öffentlicher Grünflächen (ÖG1 und ÖG2) als Parkanlage umgenutzt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG2 sollen die wertvollen Einzelbäume zudem dauerhaft zu erhalten werden.
- Erhalt der Waldfläche im nördlichen Geltungsbereich an der Hühndorfer Höhe (K 9034) ist als solche größtenteils zu erhalten.
- Mit der Pflanzbindung zum Erhalt (PE 1) soll die straßenbegleitende Baumreihe dauerhaft erhalten und erweitert werden.
- Der Übergang zur offenen Landschaft im Osten verlangt eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Deshalb wurde die Pflanzbindung PF 1 mit einem Flächenanteil der Pflanzungen mit 80 % festgeschrieben, um hier eine besonders wirkungsvolle Abgrenzung zur Landschaft zu erreichen.
- Nicht überbaute Gewerbeflächen sind zu begrünen, dabei sind Pflanzungen von Sträuchern auf mindestens 25 % der Flächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- Anlage und Entwicklung von extensivem Grünland als hochwertige Biotopfläche. Mit dieser Kompensationsmaßnahme M1 kann ein Teil des Eingriffes kompensieren werden. Die Kompensationsfläche ist auf Dauer extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen.
- Entwicklung von Großgrün (Bäumen) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche zur Verringerung der Aufheizung durch die Beschattungswirkung, Bindung von Staub und Erhöhung. Es ist je 1.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Begrünung von Stellplatzflächen und Gebäuden (Fassaden) zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse, der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.
- Innerhalb der Gewerbefläche GFI.2 wird eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet. Unterhalb der PV-Module sind artenreiche Grünlandbestände mit geschlossener, erosionsstabiler Vegetationsdecke herzustellen und durch extensive Pflege bzw. Nutzung mittels Mahd oder Beweidung dauerhaft zu erhalten.
- Regenrückhaltebecken als Grünfläche mit Ausbildung einer naturnahen begrünter Mulde.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen kann nur ein Teil des Eingriffes ausgeglichen werden (s. Kapitel 5).



## 6 Gesamtbilanzierung Eingriff – Ausgleich/ Ersatz

Bereits mit der 1. Änderung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilsdruff, die mit Bekanntmachung vom 10. Januar 2019 in Kraft getreten ist, wurden neue Potenziale für eine künftige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Wilsdruff ausgewiesen. Eines davon ist der damals als Änderungsbereich Nr. 23 ausgewiesene Entwicklungsbereich beidseitig der Hühndorfer Straße. Die entsprechend dargestellten Gewerbeflächen 1 und 2 haben eine Gesamtgröße von ca. 14,5 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für diese Flächen ebenfalls schon eine nach den Erfordernissen der vorbereitenden Bauleitplanung erforderliche Umweltprüfung vorgenommen worden. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31 ist im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und darüber hinaus weitere Nutzungen hergestellt werden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden B-Planes werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die integrierte Grünordnung und den Umweltbericht im erforderlichen Maße berücksichtigt.



**Abbildung 4** Geoportal Sachsenatlas: Luftbild 2022  
(Zugriff am 05.10.2023)

Mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird die Entwicklung durch den Bebauungsplan berechnet. Die Berechnung erfolgte nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009/2017). Sie beinhaltet sowohl den Eingriff, der durch die geplanten Nutzungen erfolgt, als auch die grünordnerischen Maßnahmen, die als Kompensation fungieren und negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter minimieren.

Bilanzierung

Das Vorgehen und die Bewertung der einzelnen Biotop in Bestand und Planungszustand wird im nachfolgenden Unterkapitel 6.1.1 erläutert. Die Grünordnerischen Maßnahmen wurden im vorangegangenen Kapitel 5.5 aufgeführt.

**6.1.1 Bilanzierung der Aufwertung der Kompensationsmaßnahme gemäß Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des BNatSchG**

In der folgenden Bilanzierung erfolgt die Berechnung auf Grundlage des Modells der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009/2017):

Ausgangswert und Wertminderung/-steigerung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Code	Biototyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biototyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 7-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WE(Mind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE(Mind. A)	WE Ausgleichsbedarf (WE(Mind. B, C)
<b>Industriegebiet Gi (GFI.1)</b>								<b>Summe</b>	<b>235.685</b>	<b>49.324</b>	<b>-186.361</b>		
02.02.410	Baumreihe (PE)	23	02.02.410	Baumreihe (PE)	23	0	1.100	25.300	25.300	0	B		0
10.01.200	Acker	5	11.02.100	Industriegebiet	0	-5	40.933	204.665	0	-204.665	A	-204.665	
10.01.200	Acker	5	02.02.410	Baumreihe (PE)	21	16	1.144	5.720	24.024	18.304	A	18.304	
<b>Gewerbegebiet GEe (GFI.2)</b>								<b>Summe</b>	<b>205.455</b>	<b>350.328</b>	<b>144.873</b>		
10.01.200	Acker	5	02.02.000	Sonst. Hecke (PF 1 Hecke)	20	15	1.800	9.000	36.000	27.000	A	27.000	
10.01.200	Acker	5	11.02.451	Freiflächen-Photovoltaikanlage (Extensivgrünland, wasserdurchlässige Wegeflächen)	8	3	39.291	196.455	314.328	117.873	A	117.873	
<b>Gewerbegebiet GE (GFI.3)</b>								<b>Summe</b>	<b>78.235</b>	<b>7.358</b>	<b>-70.877</b>		
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	11.02.200	Gewerbegebiet GE	1	-22	35	805	35	-770	B		-770
07.03.100	Ruderalflur	15	11.02.200	Gewerbegebiet GE	1	-14	1.393	20.895	1.393	-19.502	A	-19.502	
06.03.200	Intensivgrünland	10	11.02.200	Gewerbegebiet GE	1	-9	4.292	42.920	4.292	-38.628	A	-38.628	
11.03.420	Kleingartenanlage	10	11.02.200	Gewerbegebiet GE	1	-9	1.085	10.850	1.085	-9.765	A	-9.765	
	Verkehrsbegleitgrün	5	11.02.200	Gewerbegebiet GE	1	-4	553	2.765	553	-2.212	A	-2.212	
<b>Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Hochbehälter)</b>								<b>Summe</b>	<b>8.050</b>	<b>1.610</b>	<b>-6.440</b>		
10.01.200	Acker	5	11.02.400	Ver- und Entsorgungsanlage (Hochbehälter)	1	-4	1.610	8.050	1.610	-6.440	A	-6.440	
<b>Straßenverkehrsflächen (Verkehrsweg, versiegelt)</b>								<b>Summe</b>	<b>13.109</b>	<b>0</b>	<b>-13.109</b>		
01.05.000	Laubwald mittlerer Standort (Waldrandbereich)	27	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-27	183	4.941	0	-4.941	C		-4.941
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-23	145	3.335	0	-3.335	A	-3.335	
06.02.000	Mesophiles Grünland	20	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-20	36	720	0	-720	A	-720	
10.01.200	Acker	5	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-5	674	3.370	0	-3.370	A	-3.370	
	Verkehrsbegleitgrün	5	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-5	61	305	0	-305	A	-305	
09.07.100	Weg (unbefestigt, wasserdurchlässig)	3	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	-3	146	438	0	-438	A	-438	
11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	0	1.070	0	0	0	A	0	

F (Übertrag)	Bestand (Übertrag)	Planung (Übertrag)	WE A (Übertrag)	WE B, (C)
95.551	540.534	408.620		
			-126.203	-5.711

Bilanzierung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 7-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Verminderung WEIInd. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEIInd. A)	WE Ausgleichsbedarf (WEIInd. B, C)
<b>Fußweg (Weg, teilversiegelt)</b>													
<b>Summe</b>								<b>14.761</b>	<b>4.572</b>	<b>-10.189</b>			
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-21	77	1.771	154	-1.617	A	-1.617	
07.03.100	Ruderaflur	15	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-13	360	5.400	720	-4.680	A	-4.680	
11.03.420	Kleingartenanlage	10	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-8	59	590	118	-472	A	-472	
10.01.200	Acker	5	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-3	975	4.875	1.950	-2.925	A	-2.925	
	Verkehrsbegleitgrün	5	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-3	36	180	72	-108	A	-108	
09.07.100	Weg (unbefestigt, wasserdurchlässig)	3	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	-1	387	1.161	774	-387	A	-387	
11.04.106	Weg teilversiegelt	2	11.04.100	Weg teilversiegelt	2	0	392	784	784	0	A	0	
<b>Regenrückhaltebecken (RRB)</b>								<b>61.686</b>	<b>37.767</b>	<b>-23.919</b>			
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	04.06.130	sonst. naturferner Kleinspeicher	12	-11	79	1.817	948	-869	B		-869
06.02.000	Mesophiles Grünland	20	04.06.130	sonst. naturferner Kleinspeicher	12	-8	2.792	55.840	33.504	-22.336	A	-22.336	
07.03.100	Ruderaflur	15	04.06.130	sonst. naturferner Kleinspeicher	12	-3	238	3.570	2.856	-714	A	-714	
09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	0	153	459	459	0	A	0	
<b>öffentliche Grünfläche - Parkanlage (ÖG1 und ÖG2)</b>								<b>177.642</b>	<b>178.809</b>	<b>1.167</b>			
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	11.03.200	sonstige Grünanlage (Denkmal, ÖG2)	10	-13	90	2.070	900	-1.170	A	-1.170	
06.02.000	Mesophiles Grünland	20	11.03.200	sonstige Grünanlage (Denkmal, ÖG2)	10	-10	1.182	23.640	11.820	-11.820	A	-11.820	
07.03.100	Ruderaflur	15	11.03.100	Parkanlage (ÖG1)	11	-4	264	3.960	2.904	-1.056	A	-1.056	
11.03.420	Kleingartenanlage	10	11.03.100	Parkanlage (ÖG1)	11	1	14.781	147.810	162.591	14.781	A	14.781	
09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	11.03.100	Parkanlage (ÖG1)	11	8	54	162	594	432	A	432	
<b>Waldfläche (Erhalt)</b>								<b>72.684</b>	<b>72.684</b>	<b>0</b>			
01.05.000	Laubwald mittlerer Standort	27	01.05.000	Laubwald mittlerer Standort	27	0	2.692	72.684	72.684	0	C		0
<b>Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft (M1)</b>								<b>295.103</b>	<b>303.539</b>	<b>8.436</b>			
02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	02.02.400	Einzelbaum, Baumgruppe	23	0	584	13.432	13.432	0	A	0	
07.03.100	Ruderaflur	15	06.02.200	sonstiges extensives Grünland	20	5	283	4.245	5.660	1.415	A	1.415	
06.02.000	Mesophiles Grünland	20	06.02.200	sonstiges extensives Grünland	20	0	13.778	275.560	275.560	0	A	0	
09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	0	209	627	627	0	A	0	
09.07.100	Weg unbefestigt, wasserdurchlässig	3	06.02.200	sonstiges extensives Grünland	20	17	413	1.239	8.260	7.021	A	7.021	
11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	11.04.100	Verkehrsweg, versiegelt	0	0	120	0	0	0	A	0	

	Bestand	Planung	WE A (Gesamt)	WE B, (C) (Gesamt)
F (Gesamt)	135.557	1.162.410 WE	1.005.991 WE	-149.826
	100%	87 %		-5.566

Beschreibung der Bilanzierung:

Als Ausgangszustand werden Einzelbäume, Baumgruppen und eine zu erhaltende Baumreihe mit Punktwert 23, eine kleine Waldfläche mit 27, Ruderafluren mit 15 Punkten, intensiv genutzte Grünlandflächen und die Kleingartenanlage mit 10 Punkten, mesophiles Grünland mit 20 Punkten und der intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit 5 Punkten bewertet. Die Verkehrsbegleitgrünflächen erhalten den Wert 5, unbefestigte Wege den Wert 3, teilversiegelte Fußwege den Wert 2 und versiegelte Straßen und Wege den Wert 0.



## Bilanzierung

Als Planwert werden die öffentlichen Grünflächen ÖG1 (als Parkanlage) und ÖG2 (sonstige Grünanlage) mit 11 und 10 Punkten, der Bereich des Regenrückhaltebeckens als sonstiger naturferner Kleinspeicher mit 12 Punkten, die zu erhaltende Waldfläche mit 27 Punkten, die innerhalb der GFI.2 anzulegende sonstige Hecke (PF 1) mit 20 Punkten und die zu erweiternde Baumreihe mit 21 Punkten bewertet. Die Gewerbegebietsflächen werden unterschiedlich bewertet. Das Gewerbegebiet GFI.1 wird als Industriegebiet ausgewiesen und mit 0 Punkten bewertet.

Die GFI.2-Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen in dem, neben einer landwirtschaftlichen Nutzung, nur eine PV-Freiflächenanlage zulässig ist, diese Fläche erhält demnach 8 Punkte. Die Gewerbegebietsflächen der GFI.3 erhalten 1 Punkt. Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit einem Hochbehälter wird mit 1 Punkt bewertet. Die teilversiegelten Wege 2 und versiegelte Straßen und Wege den Wert 0.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen als partielle Kompensation des Eingriffs ergibt sich folgende Bilanz:

Plan- gebiet	Ist-Zustand in Werteinheiten WE (und in %)	Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen und Kom- pensationsmaßnahmen im Geltungsbereich in Werteinheiten WE (und in %)
Wert	1.162.410 WE (100%)	1.005.991 WE (87%)

Der Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich beträgt 1.162.410 WE. In der Summe ergibt die Bilanz der Planung im Geltungsbereich des B-Planes mit den grünordnerischen Maßnahmen und mit Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich 1.005.991 WE, was einem Anteil von 87% des bilanzierten Zustandswerts im Bestand entspricht. Der Eingriff des gesamten B-Plangebietes ist somit zu rund 87 % kompensiert. Es verbleibt somit ein Defizit von 13 %.

Dieser Ausgleich erscheint der Gemeinde unter den gegebenen Umständen als angemessen für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe.

## Zusammenfassung

### 7 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hühndorfer Straße“ sind negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Hauptsächlich sind die Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt, sowie zum Teil das Arten- und Biotoppotenzial und das Klima betroffen. Diese Betroffenheiten werden vor allem durch die mit der Umsetzung der Planung verbundene Bebauung und Versiegelung hervorgerufen.

Aufgrund der Neubebauung und der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 können im Plangebiet zur Realisierung der Gebäudekomplexe und der Nebenanlagen (z.B. Verkehrsflächen, Pkw – Stellplätze), der Photovoltaikanlage, der Ver- und Entsorgungsanlage und der Straßenfläche insgesamt ca. 78.270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche überbaut werden. Das Gewerbegebiet im West wird mit der Beschränkung zur Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Grünland beschränkt (GFI.2) Das Grünland ist artenreich zu entwickeln.

Begrünte Flächen bestehen aus einer Fläche für Wald, Regenrückhaltebecken als grüne Mulde sowie weitere Ausgleichs- und gestaltete Grünflächen (Park und Denkmalfäche). Die Gesamtfläche umfasst etwa 37.720 m<sup>2</sup>, wobei in den Bereichen der Park- und Denkmalanlage und des Regenrückhaltebeckens kleinere Flächen ebenfalls teilversiegelt werden müssen.

Flächen mit Pflanzbindung liegen im Osten des Geltungsbereichs und bestehen aus einer festgesetzten Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen. Auch für die Entwicklung einer extensiven Wiese im Westen des Plangebiets sind Gehölze, die angängig sind, mit Pflanzbindung nachzupflanzen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, Gehölzstreifen und einer Waldfläche festgesetzt. Für die Anlage eines Parks und einer Denkmalfäche wird ein Deckungsgrad von 30% festgelegt.

Zum Rückhalt und gesicherten Versickerung von Niederschlagswasser wird im Westen des Plangebiets ein Rückhaltebecken in Form einer begrünten Mulde angelegt. Weitere Gehölze sind entlang der Hühndorfer Höhe zu pflanzen, um den zu erhaltenden Gehölzstreifen zu erweitern. Weitere Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts werden mittels grünordnerischer Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Grünstrukturen sowie der Maßgabe zur Überbauung der unbedingt erforderlichen Fläche reduziert.

Unter Berücksichtigung der im Bestand bereits durch landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung sowie versiegelter Flächen hat die Festsetzung als Industrie Gewerbegebiet im Wesentlichen die zusätzliche Neuversiegelung durch die vorgesehenen Gebäude, Lager- und Stellplatzflächen zur Folge.

Wohnbebauung grenzt nicht an. Die nächsten Wohngebäude liegen westlich am Rand es Siedlungsgebiets von Wilsdruff und werden durch die Umgehungsstraße S 36 abgegrenzt. Eine Vorbelastung besteht folglich durch diesen Verkehrsweg. Eine Erholungseignung ist bisher nur durch die Kleingärten im Nordwesten gegeben.



---

## Zusammenfassung

Öffentliche Grünflächen als Park- und Denkmalanlagen können einen partiellen Ausgleich schaffen. Insgesamt ist das Plangebiet zur Erholung von nachrangiger Bedeutung.

Landschaftlich hochwertig sind lediglich die Gehölzstrukturen von Waldfläche, Pflanzstreifen entlang der Verkehrswege, die Einzelbäume und die Kleingartenanlage. Zusammenfassend ist der westliche Teil mit hochwertigeren Biotopen und Landschaftselementen versehen. Aus diesem Grund ist der Erhalt und die Erweiterung dieser Strukturen sowie der Ausgleich durch Neupflanzung in den grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt und fungiert auch als Kompensation zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Geschützte Objekte und Gebiete im Sinne §2 SächsDSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Daher kein eine Betroffenheit auf das Schutzgut der Kulturgüter ausgeschlossen werden.

Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme aufgrund der zu erwartenden Versiegelung ebenfalls beeinträchtigt. Zur Minimierung des Eingriffs ist die Entwicklung von Großgrün (Bäume, Sträucher) innerhalb des B-Plangebietes in Abhängigkeit von der überbauten Grundstücksfläche festgesetzt worden, da die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Diese Maßnahme dient, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Nächstgelegene Schutzgebiete sind die nachfolgenden:

- das FFH-Gebiet „linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“, Teilgebiet „Saubachtal und Prinzbachtal“ DE 4846-302 (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABI. S. 1499)): Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).
- das Vogelschutzgebiet „Linkselbische Bachtäler“ DE 4645-451 (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Bestimmung von Europäischen Vogelschutzgebieten vom 26. November 2012 (SächsABI. S. 1513)); Entfernung: ca. 1.400 m nördlich (nördlich der A4 gelegen).
- Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das LSG „Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“, d 83 (Verordnung des Landkreises Meißen vom 05.11.2007 (SächsGVBl. S. 523, zuletzt geändert am 10.09.2012 (SächsGVBl. S. 554)). Entfernung: ca. 390 m nördlich (nördlich der A4).

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das B-Plangebiet kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie aufgrund der vorhandenen Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.



---

## Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zur Kompensation entspricht der Planungszustand 87 % des Ausgangszustands, so dass als Ergebnis der Bilanzierung ein Defizit von 13 % verbleibt.

Dieser Ausgleich erscheint der Gemeinde unter den gegebenen Umständen als angemessen für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe.



## 8 Quellen

- Planungsbüro Bothe: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hühndorfer Straße“, Stand September 2023
- Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden, Juli 2003 (Fassung: SMUL, Mai 2009, Überarbeitung 2017)
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): interaktive Karten, Dienste und GIS-Daten unter <http://www.smul.sachsen.de/lfulg/19700.htm>; Abruf: 09/23, 10/23.
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung, 2020
- Geoportal Sachsenatlas unter <http://geoportal.sachsen.de/>; Abruf: 09/23, 10/23.
- Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge: <http://gis.landratsamt-pirna.de/geoportal/>; Abruf: 09/23, 10/23.
- Naturräume Sachsen unter <http://www.naturraeume.lfz-dresden.de/>; Abruf: 09/23
- Online-Kartenmaterial unter <https://www.google.de/maps>; Abruf: 09/23, 10/23.

