

Große Kreisstadt Freital



Bebauungsplan „Dölzscher Straße Ost“ in Freital-Pesterwitz

Begründung/Erläuterungen zur Grünordnung/Umweltbericht



Planungsstand: April 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses	2
2.	Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen	5
3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
4.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	7
5.	Erschließung	9
6.	Hinweise	12
6.1	Denkmalschutz/Archäologie	12
6.2	Altbergbau	12
6.3	Immissionsschutz	13
7.	Erläuterungen zur Grünordnung	13

Umweltbericht
mit Artenschutzprüfung [MEP Plan GmbH] vom 31. Juli 2014

1. Veranlassung und Begründung des Planerfordernisses

Die Große Kreisstadt Freital hat in den vergangenen Jahren ein stabiles Einwohnerniveau behalten. Allein in den letzten 10 Jahren kam es, abgesehen von sehr geringfügigen Schwankungen, zu keinen nennenswerten Bevölkerungsverlusten. Dies begründet sich sicherlich in der vorhandenen Infrastruktur aber auch in der attraktiven Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden.

Dazu kommt, dass nach aktuellem Erkenntnisstand eine veränderte Bewertung der demografischen Entwicklung insbesondere in den zentralen Orten um den Verdichtungsraum vorgenommen werden muss. Die neusten Prognosen zur künftigen Einwohnerentwicklung weisen trotz generellem Bevölkerungsrückgang ein differenziertes Bild aus. Für die Stadt Freital bedeutet das, dass die ursprünglichen Annahmen eines deutlichen Einwohnerverlustes nicht eintreten werden und in der Realität bis zur Gegenwart auch nicht eingetreten sind. Die 3. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, die als Grundlage des Entwicklungsszenarios für die Flächennutzungsplanung herangezogen worden ist, ist definitiv in der Stadt Freital nicht entsprechend den Prognosezahlen eingetreten. Allein für das Jahr 2010 war eine Einwohnerzahl von 36.636 prognostiziert worden und in der Realität eine Einwohnerzahl von 39.275 erreicht worden. Das ist ein Plus von 2.639 Einwohnern.

Das Planungs- und Entwicklungspotenzial bezüglich der Wohnbauflächenausweisung wie es im Flächennutzungsplan der Stadt Freital dargestellt worden ist, ist zum heutigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschöpft. In allen gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten, für die mittels verbindlicher Bauleitplanung Baurecht hergestellt worden ist, stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

Die Stadt Freital erkennt deshalb dringenden Handlungsbedarf bezüglich der Neuausweisung weiterer potenzieller Baugebiete. Die Stadt Freital ist der festen Überzeugung, dass eine bedarfsgerechte Bereitstellung entsprechender Bauplätze für den Wohnungsneubau von existenzieller Bedeutung ist.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass insbesondere für das Bedarfssegment des individuellen Eigenheimbaues an attraktiven Standorten eine weiterhin große Nachfrage besteht.

Der Standort an der Dölzschener Straße in Freital-Pesterwitz erfüllt zweifellos all diese Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Die landschaftlich und städtebaulich exponierte Lage im Ortsteil Pesterwitz, der als einer der attraktivsten Wohnstandorte von Freital gilt und die in diesem Ortsteil vorhandene Infrastruktur einschließlich der vorhandenen Erschließung bieten gute Voraussetzungen für eine zeitnahe Aktivierung neuer Bauflächen.

Dieser Standort wird deshalb als erstes für die künftige bedarfsgerechte Flächenausweisung benötigter Neubauflächen durch die Stadt Freital favorisiert.

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2010, die die Einwohnerentwicklung bis zum Jahre 2025 betrachtet, geht für die Stadt Freital von einer künftigen Einwohnerzahl von 39.000 in der Variante 1 aus. Diese Prognose rechnet also auch in Zukunft mit einem stabilen Wohnerniveau. Die realistischen Zahlen von 2010 geben diesem Rechenansatz zweifellos recht und so muss damit gerechnet werden, dass diese Entwicklung auch tatsächlich eintreten wird, was gleichzeitig bedeutet, dass die Stadt bezüglich der Bauflächenausweisung entsprechende planerische Vorsorge zu treffen hat.

Am Standort Dölzschener Straße in Freital Pesterwitz mit einem Plangebiet von ca. 6,0 ha wird mit der Überplanung eine Bruttobaufläche von ca. 4,1 ha erreicht werden. Entsprechend Entwurfsplanung sind auf dieser Bruttobaufläche ca. 56 Baugrundstücke konzipiert. Das ergibt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 735 m². Im Bebauungsplan selbst sind Grundstücksgrenzen nicht festsetzbar, allerdings wird aufgrund der Erfahrungswerte an diesem Standort eine durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 600 und 800 m² mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht werden.

Zu den in der Flächenbilanz des FNP ausgewiesenen 10,97 ha Planflächen für den Wohnungsbau kommen mit der aktuellen Planung ca. 4,1 ha hinzu.

Die Bestandsflächen mit der Nutzungsart Wohnbaufläche von 586,86 ha werden somit um ca. 0,8 % vergrößert.

Der Standort in Freital-Pesterwitz beinhaltet gemäß dem nachgefragten Spektrum von Wohnungen fast ausschließlich den individuellen Wohnungsbau. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mietwohnungsbau werden sich auch weiterhin hauptsächlich auf den Kernbereich des Stadtgebietes von Freital beschränken.

Unabhängig davon stehen aufgrund der geografischen Lage des Stadtgebietes im Tal der Weißeritz (Stichwort Überschwemmungsgebiet) auch künftig nur sehr begrenzt entsprechende Bauflächen zur Verfügung, so dass sich der individuelle Wohnungsneubau auf Randbereiche bzw. zu einem hohen Anteil auf andere Ortsteile konzentrieren wird.

Aktuelle Ermittlungen des Leibniz- Institutes für ökologische Raumentwicklung, das im Zusammenhang mit dem Projekt „Erlebnisregion Dresden“ den gesamten Ballungsraum der Landeshauptstadt genauer untersucht hat, kommen zum Ergebnis, dass die absehbare Wohnungsnachfrage sowohl quantitativ als auch qualitativ für die Stadt Freital in jedem Falle eintreten wird bzw. schon eingetreten ist.

für die Stadt Freital aber in jedem Falle eintreten wird bzw. schon eingetreten ist.

Die Regionalerklärung für die Landeshauptstadt und die umliegenden Gemeinden räumt allen Kommunen bei der langfristigen Planung einen weitgehenden Ermessensspielraum ein.

2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird im sogenannten „Vollverfahren“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Da der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Freital für die betreffende Fläche eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthält, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Beide Verfahren werden parallel durchgeführt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in entsprechender Weise Rechnung getragen wird.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage Pesterwitz zwischen Dölzschener Straße und Schöner Aussicht. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 128/161, 128/209 und Teile der Flurstücke 127/21, 128/108, 128/157 und 210/2 der Gemarkung Oberpesterwitz.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	62.876 m²	100 %
Wohnbaufläche (Bruttobauland)	41.192 m ²	65,51
Strassenverkehrsflächen	6.504 m ²	10,34
verkehrsberuhigter Bereich	185 m ²	0,29
Fußwegflächen	539 m ²	0,87
Grünflächen	12.142 m ²	19,31
Versorgungsflächen	2.314 m ²	3,68

Übersichtsplan zum Geltungsbereich



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche planerische Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, einen möglichst attraktiven Eigenheimstandort als Siedlungsrandabschluss im Osten des Ortsteiles Pesterwitz zu entwickeln.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für dieses Marktsegment ist unverändert hoch und so ist auch damit zu rechnen, dass der Vollzug des Planes innerhalb weniger Jahre abgeschlossen sein dürfte.

Die geplante Bebauung ergänzt praktisch den bereits bestehenden Wohnbereich zwischen Dölzschener Straße und Dresdner Straße.

Die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen sollten sich somit einerseits an der bestehenden Struktur und andererseits an dem grundsätzlichen Planungsziel, einer möglichst großen Attraktivität, orientieren.

Unter Berücksichtigung dieses Anliegens sind dabei unterschiedlichste Grundstücksgrößen im endgültigen Vollzug des B-Planes frei wählbar. Die durchschnittliche Größe liegt dabei zwischen 600 – 800 m² Bruttobauland pro Neubaugrundstück. Für die konkrete bauliche Gestaltung soll ein möglichst großer Spielraum für den potenziellen Bauherren und seinem Architekten bestehen bleiben. Deshalb wird insbesondere auf umfangreiche gestalterische Einschränkungen zugunsten einer späteren erfolgreichen Vermarktung verzichtet.

In den Festsetzungen ist der planungsrechtliche Rahmen auf ein Mindestmaß beschränkt worden, was andererseits durch gezielte Festsetzungen zur möglichen Bauweise, Bauhöhe und Geschossigkeit sicherstellt, dass die gewünschte städtebauliche Ordnung unverkennbar im Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes tatsächlich umgesetzt werden muss.

Ein wesentlicher Punkt für die angestrebte überdurchschnittliche Wohnqualität ist die Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 anstelle der im Allgemeinen Wohngebiet eigentlich zulässigen Größe von 0,4. Diese Festsetzung ist gleichzeitig auch deshalb getroffen worden, um den Anfall von Regenwasser möglichst zu beschränken.

Bereits für das vorhandene Wohngebiet ist eine Regenwasserrückhaltung über ein gesondertes Rückhaltebecken im Bereich der „Schönen Aussicht“ hergestellt worden. Für die betreffende Fläche sind Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt worden, die im Rahmen der Entwurfsplanung bereits präzisiert worden sind. Die notwendige Erweiterungsfläche ist dementsprechend in der Planzeichnung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt worden.

Ein weiteres Prinzip des Planes besteht darüber hinaus darin, eine verkehrliche Trennung vom nördlichen Bereich und dem deutlich größeren südlichen Bereich beizubehalten. Lediglich eine fußläufige Verbindung wird in Ergänzung der bestehenden Wegestruktur geplant. Zwischen beiden Teilbereichen verbleibt eine flächenmäßig großzügige öffentliche Grünfläche, auf der neben Ausgleichsmaßnahmen ein Spielplatz und eine Parkanlage angelegt werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Bereich dieser Grünfläche geringfügig nach Osten in das bestehende Gebiet hinein erweitert, um dadurch eine planerische Klarstellung der bisher vorliegenden verbindlichen Planfestsetzungen zu erreichen. Die ursprünglich geplante Anlegung eines Teiches auf dem Flurstück 128/157 entfällt und die betreffende Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird darüber hinaus durch die dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Auch da ist eine möglichst große Variabilität für die spätere konkrete Umsetzung einzelner Bauvorhaben gegeben.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschossigkeit erfolgt im Süden des Baugebietes eine Differenzierung zwischen östlichen und westlichen Baufeldern. Dies hat in erster Linie städtebaulich-strukturelle Gründe. Die festgesetzte Differenzierung insbesondere bei der Gebäudehöhe soll gewährleisten, dass für das Gesamtgebiet eine gewisse Abstufung des Erscheinungsbildes im Zusammenhang mit einer Verkleinerung der Gebäudehöhe zum östlichen Rand hin gewahrt bleibt. Der östliche Randbereich soll so einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ergeben und dabei von der Baumasse her gesehen eher hinter der inneren Struktur zurücktreten.

5. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes wird über eine neu zu schaffende Anbindung an die Dölzschener Straße realisiert. Nur der vergleichsweise kleine nördliche Teil des Plangebietes wird direkt über die Wohngebietsstraße „Schöne Aussicht“ erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die jeweils beidseitig bebaut werden kann. Das bedeutet, dass der durchschnittliche Erschließungsaufwand für die einzelnen Baugrundstücke aus verkehrlicher Sicht auf ein Minimum reduziert ist. Diese Erschließung ist insgesamt sehr effektiv und nur wenige Teilbereiche werden über Stichstraßen erschlossen.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Ringstraße hat eine Breite von 8,50 m und beinhaltet die Fahrbahn mit 4,75 m, den Fußweg mit 1,50 m Breite und an ausgewählten Stellen Parallelaufstellplätze für Besucher-Pkw mit einer Breite von 2,0 m. Im Bereich der Stichstraßen sind bei der späteren Realisierung keine zusätzlichen Stellflächen für Besucher vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet werden ca. 45 Stellplätze im Bereich der Ringstraße geplant.

Der Fußweg an der Ringstraße befindet sich auf der Innenseite des Straßenringes; die geplanten Stellplätze auf der Außenseite.

Die beigegefügte Skizze zeigt beispielhaft die geplante Verkehrserschließung.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus die Grundstückszufahrten als Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Dies entspricht der künftig beabsichtigten Grundstücksteilung und dient gleichzeitig auch als Orientierung für die zu planenden Besucherstellflächen in Parallelaufstellung zur Straße.

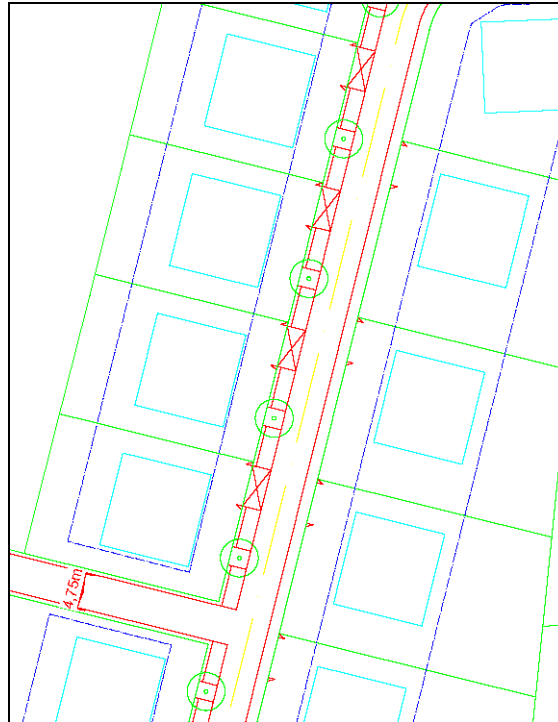
Die festgesetzte 4,75 m breite Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 128/23 wird als mögliche Zu- und Ausfahrt für Havariefälle geplant.

Ansonsten stellt dies eine zusätzliche fußläufige Verbindung zum bestehenden Wohngebiet Dölzschener Straße dar.

Zwischen den Pkw-Stellplätzen werden zur gestalterischen Aufwertung in einem Raster von ca. 20 m Baumpflanzungen (Straßenbäume) vorgesehen.

Die Baumpflanzungen befinden sich ausschließlich im Bereich der festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen.

Entwurf zur Straßenraumgestaltung (Ausschnitt)



Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll mit Anbindung eines neuen SW-Kanals am Endschaft PEOSO943 des öffentlichen Schmutzwasserkanals im Flurstück 128/161 (Grundstück vorh. Regenrückhaltebecken) erfolgen.

Die konkreten Einleitbedingungen einschließlich hydraulischer Berechnungen werden im Rahmen der Projektbearbeitung mit den Technischen Werken Freital GmbH abgestimmt.

Für die Ableitung des Regenwassers ist im Rahmen einer Voruntersuchung durch den künftigen Projektanten die Vorzugslösung der Entwässerung durch Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens im Bereich des Baugebietes „Schöne Aussicht“ herausgearbeitet worden.

Sämtliches anfallendes Regenwasser ist in dieses Rückhaltebecken einzuleiten, ohne dass eine Vergrößerung des wasserrechtlich genehmigten Drosselabflusses in Richtung Dresden zustande kommt. Dazu ist das vorhandene Becken entsprechend zu erweitern, wofür in der Planzeichnung ausreichende Flächen festgesetzt worden sind.

Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Freital ist für Schmutz- und Regenwasserableitung ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.

Zur Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes kann an folgenden Stellen angebunden werden:

1. Dölzschener Straße (DN 150 Stahl)
2. Schöne Aussicht (110x10 PE-HD) und
3. Stadtblick (DN 100 GGG)

Von hier aus ist eine neue Trinkwasserhauptleitung in das Erschließungsgebiet zu verlegen.

Zwischen dem Investor/Bauträger und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WWV GmbH) ist ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen.

In diesem Vertrag werden die Voraussetzungen zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Bebauungsstandort geregelt, die Einbeziehung Dritter zur Planung und zum Bau von neuen wassertechnischen Anlagen festgelegt sowie die Fragen der Finanzierung geklärt.

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist der an der Dölzschener Straße auf dem Flurstück 133/125, Gemarkung Oberpesterwitz, befindliche Hochbehälter, soweit erforderlich, zu sanieren und mit Entnahmeverrichtungen (Saugrohranschlüsse) auszurüsten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Gas einschließlich Fernmeldeversorgung ist über das bestehende Netz realisierbar; erforderliche Umverlegungen und Leitungsneuverlegungen sind mit der Freitaler Strom und Gas GmbH abzustimmen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz/Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel.: 0351-8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

6.2 Altbergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben visuell auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

6.3 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Lärmkartierungen die Einhaltung der nach DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet. Dabei wurden Abschirmungen durch Geländeerhebungen und durch Erdwälle bzw. das Geländemodell insgesamt berücksichtigt. Durch folgende passive Lärmschutzmaßnahmen kann ein verbesserter Schutz für zukünftige Anwohner erreicht werden, in dem die folgenden Empfehlungen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

1. Die Schlafräume und Kinderzimmer sollten grundsätzlich an den der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.
2. Die Fenster aller Wohn- und Schlafräume mit Richtung zur Autobahn sollten mindestens in der Schallschutzklasse 3 realisiert werden.
3. Bei ausgebauten Dachgeschossen kann eine geschlossene Dachschalung auf den Sparren vorgesehen werden.
4. Mit einer zweiseitigen Schallschutzwand für das gesamte Wohngebiet könnte bei richtiger Dimensionierung ein noch höherer Schallschutz erreicht werden.

7. Erläuterungen zur Grünordnung

Natürliche Grundlagen

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage von Pesterwitz in östlicher Richtung dar. Die betreffende Fläche bildete bisher den Übergangsbereich von der Bebauung zur offenen Landschaft. Das Gelände ist strukturiert durch verschiedene Nutzungen. Am Südrand, unmittelbar an der Dölzscher Straße, befindet sich ein BMX-Parcours, der durch starke Bodenmodellierungen geprägt ist.

Nördlich daran anschließend befindet sich ein Lagerplatz für Baustoffe und Grünschnitt, der durch die Freitaler Projektentwicklung GmbH betrieben wird. Hier wurden ebenfalls starke Bodenbewegungen / -modellierungen vorgenommen. Als markante Grünstruktur steht am Ostrand des Plangebietes ein Gehölzriegel aus verwilderten Obstbäumen, die bis vor ca. 15 Jahren als Obstplantage in Nutzung waren. Der nördliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch Wiesenflächen, die derzeit als Pferdekoppel genutzt werden. Teile des Gebietes sind künstlich aufgeschüttet, so dass das natürliche Geländeniveau nicht mehr gegeben ist. Ein Baugrundgutachten hat ergeben, dass der 0,1 bis 0,5 m mächtige Oberboden von einer im Mittel 2,2 m starken Schicht aus anthropogener Auffüllung mit Beimengung von Ziegelresten und Betonstücken unterlagert wird. Am nördlichsten Rand und höhenmäßigem Tiefpunkt des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welches für das westlich angrenzende Baugebiet angelegt wurde.

Die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Gehölz- und Wiesenstrukturen als mittel bis hoch einzustufen. Trotz der teilweise intensiven Nutzung der Flächen im südlichen Teil stellt das Gebiet einen Rückzugsraum für zahlreiche Tier-, insbesondere Vogelarten dar. Um artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wurde für das gesamte B-Plangebiet eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Untersuchung erbrachte den Vorkommensnachweis für 29 Vogelarten, von denen 23 Arten im untersuchten Gebiet brüten. Weitere 9 Vogelarten wurden über die Worst-Case-Betrachtung ermittelt. Weiterhin wurde das Vorkommen von Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) nachgewiesen. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden, wurden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt.

Für die Erholung spielt der geplante Geltungsbereich im Bestand keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich der Weg östlich des Geltungsbereiches bietet aufgrund des alleeartigen Baumbestandes (Linden) und der hervorragenden

Sichtbeziehung ins Elbtal ein entsprechendes Potential. Dieser wird von der Planung nicht berührt und bleibt erhalten. Das Landschaftsbild ist auf der Fläche durch die Nutzung als Lagerplatz, BMX-Parcours und Pferdekoppel geprägt. Richtung Norden und Westen grenzt unmittelbar die vorhandene Bebauung der Ortslage Pesterwitz. Mit der Umsetzung der Planung werden neben den Wohngebäuden auch Hausgärten und eine große öffentliche Grünfläche geschaffen, die den Anwohnern zukünftig für die wohnungsnahe Erholung dienen. Allerdings wird sich das Landschaftsbild aufgrund der geplanten Bebauung ändern. Die Wirkung wird als unerheblich eingeschätzt, das sich die geplante Bebauung direkt an die vorhandene Bebauung angliedert und durch entsprechende Festsetzungen (Bauhöhen, Grünordnung) ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.

Hinsichtlich des Bodenpotentials ist die Situation als mittelwertig einzustufen. Dies begründet sich aus den Vorbelastungen durch die Überformung und dem Vorhandensein einer im Mittel 2,2 m mächtigen anthropogenen Auffüllung, welcher Ziegelreste und Betonstücke beigemischt sind.

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Standgewässer vorhanden. In Bezug auf die Raumeinheiten zählt das Areal zum Grundwasserkörper der Elbe. Somit fließt das Grundwasser in Richtung Nordosten der Elbe zu. Laut Baugrundgutachten wurde während der Erkundung bis in ca. 5 m Tiefe kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Dieses bewegt sich im Kluftsystem des anstehenden Felsens. Über dem anstehenden Fels lagert eine ca. 2 m starke Schicht aus Deck- und Hanglehm. Diese Schicht besitzt eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit und schützt somit das darunter vorhandene Grundwasser. Sie führt aber auch dazu, dass im B-Plangebiet kein Niederschlagswasser dem Grundwasserleiter zugeführt, sondern entsprechend der Geländeneigung abgeführt wird.

Klimatisch gesehen weisen die Wiesenflächen mit den Gehölzstrukturen ein hohes Kaltluftentstehungspotential auf. Entstehende Kaltluft fließt aufgrund der Geländemorphologie Richtung Nordosten ins Elbtal.

Diese Abflussbahn wird von der A 17 geschnitten und somit mit Schadstoffen angereichert, welche dann mit der Kaltluft ins Elbtal getragen werden.

Aufgrund der exponierten Lage und der Durchgrünung gibt es keine Probleme durch Überwärmung, welche die Zufuhr von Frischluft notwendig machen.

Konzept der Grünordnung

In Verbindung mit dem Konzept der Grünordnung wurden bauliche Festsetzungen getroffen, welche zur Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft betragen. Dabei handelt es sich um die Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 (im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 zulässig) und die Festsetzung einer Absenkung der Gebäudehöhen am östlichen Rand des Plangebietes. Mit der Reduzierung der GRZ wird der Versiegelungsgrad beschränkt und die nicht überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus. Mit der Reduzierung der Gebäudehöhen am Ostrand des Plangebietes wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft weiter zu reduzieren, wurden für das grünordnerische Konzept der Erhalt bzw. die Entwicklung einer 12.142 m² großen öffentlichen Grünfläche (Extensivgrünland) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des 41.192 m² großen Wohngebietes festgesetzt. Hinzu kommt die Pflanzbindung für Laubbäume entlang der Planstraße im südlichen Bereich und im Randbereich der Fläche für die Ver- und Entsorgung (Regenwasserrückhalt). Zudem sind Fassadenflächen, welche auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnung aufweisen, mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass sie zu begrünen sind und je angefangener 100 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Diese Maßnahmen dienen der inneren sowie äußeren Durchgrünung des Plangebietes, reichern es mit Strukturen an und bieten potentielle Lebensräume für entsprechende Tier- und Pflanzenarten.

In Bezug auf den Artenschutz wird im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ein 4.080 m² großer Bereich als Ersatzlebensraum für die im Plangebiet nachgewiesene Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geschaffen. Die Realisierung des Ersatzlebensraumes sowie die Umsetzung der Individuen erfolgt im Jahr 2015 in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind die Schaffung von Ersatzstrukturen für den Wendehals und den Nachtkerzenschwärmer. Für den Wendehals werden zwei Nistmöglichkeiten in der angrenzenden Obstplantage angebracht, für die der Eigentümer bereits seine Zustimmung gegeben hat. Die Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer wird im Zuge der Objektplanung berücksichtigt und während der Bauausführung realisiert. Für die fachliche Unterstützung und Kontrolle wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

Die naturschutzfachliche Bilanzierung des Plangebietes wurde auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) durchgeführt. Dabei wurden die Biotoptypen im Bestand sowie der Planung sowie relevante Funktionen im Plangebiet bilanziert. Die Bilanzierung der Biotoptypen ergab einen Zustandswert von 986.239 Werteinheiten (WE) und einen Planungswert von 698.324 WE. Dies bedeutet in Bezug auf die Biotoptypen einen Wertverlust von -287.915 WE. Durch die Realisierung der Pflanzbindung für Bäume (26 Stück) kann eine Aufwertung von +21.736 WE erreicht werden. Demzufolge verringert sich das Defizit auf -266.179 WE.

Für die Bilanzierung der Funktionen ist lediglich die Lebensraumfunktion auf einer Fläche von 19.930 m² relevant. Die Bilanzierung ergibt einen Wert von -13.265,5 WE. Die Summe aus Biotopbilanzierung und Funktionsbilanzierung lautet -279.444,5 WE und stellt das Gesamtdefizit für den B-Plan dar.

Da die Kompensation von negativen Beeinträchtigungen auf die Naturgüter nach Ausschöpfung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nur zu einem geringen Teil erfolgen kann und innerhalb des Plangebietes keine Flächen für weiteren naturschutzfachlichen Ausgleich zur Verfügung stehen, soll dieser mit Hilfe von externen Maßnahmen erfolgen.

In Vorbereitung dessen wurden von der Stadt Freital 14 potentielle Maßnahmenflächen und zusätzlich ehemalige Mülldeponien benannt. Diese wurden auf ihre Eignung für eine Kompensationsmaßnahme untersucht. Im Ergebnis wurden vier Flächen als geeignet angesehen und ins Maßnahmenkonzept zur Kompensation des B-Planes aufgenommen. Dabei handelt es sich um die Maßnahmen:

- E1 - Streuobstwiese auf Flurstück 37/36 der Gemarkung Großburgk,
- E2 - Streuobstwiese, Baumpflanzungen und Biotoppflege auf Flurstück 36/34 der Gemarkung Großburgk,
- E3 - Wildobst-Hain auf Flurstück 188/55 der Gemarkung Zuckerode und
- E4 - Gehölzpflanzung auf Flurstück 188/5 der Gemarkung Zuckerode.

Mit der Realisierung dieser Maßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung von +123.088 WE erreicht werden. So wird das Gesamtdefizit des B-Plangebietes von -279.444,5 auf -156.356,5 WE verringert.

Damit sind vom bilanzierten Zustandswert des Geltungsbereiches (986.239 WE = 100 %) insgesamt 84,15 % (Planungswert des B-Plangebietes 706.794,5 WE + externe Maßnahmen 123.088 WE = 829.882,5 WE) kompensiert. Es verbleibt ein Defizit von 15,85 % (-156.356,5 WE).