

Gemeinde Gersdorf

Bebauungsplan "Am Aktienwald"

2. Änderung

Grünordnungsplan

Stand 30. März 2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Bestand | 3 |
| 1.1 Lage im Naturraum, Abgrenzung | 3 |
| 1.2 Lage im Siedlungsgebiet | 3 |
| 1.3 Nutzungen im Plangebiet | 4 |
| 1.4 Naturhaushalt | 4 |
| 1.4.1 Boden | 4 |
| 1.4.2 Hydrologie | 5 |
| 1.4.3 Klima | 5 |
| 1.4.4 Flora und Fauna | 6 |
| 1.4.5 Lärm | 6 |
| 1.4.6 Landschaftsbild | 6 |
| 2. Bewertung des Bestandes im Bebauungsplangebiet | 7 |
| 3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung | 8 |
| 4. Konfliktanalyse | 9 |
| 5. Maßnahmen der Grünordnung | 9 |
| 6. Anhang | 11 |

1. Bestand

1.1 Lage im Naturraum, Abgrenzung

Das überplante Gebiet gehört zum Naturraum des Erzgebirgsbeckens, und dort zum Gersdorfer Lettenhügelland.

Das Dorfgebiet wird auf eine Länge von 5 km vom Hegebach durchflossen. Dieser begrenzt den westlichen Rand der Planfläche "Am Aktienwald" und bildet mit seinen begleitenden Wiesen den Fuß des Gebietes.

Die Topographie in der Ost-West-Achse des Areal ist unterschiedlich stark bewegt. Von der B 180 (bei rd. 335 m ü. NN) als östliche Begrenzung ausgehend, folgt in Richtung Hegebach ein zunächst mäßig geneigtes Gelände (bis zu 6% Neigung), das im unteren Drittel durch den "Pflaumenberg" eine Abbruchkante erfährt. Das Höhenniveau am Fuße des "Pflaumenbergs" liegt bei 315 m ü. NN. Die tiefste Stelle liegt im Bereich des Hegebachs bei ca. 310 m ü. NN.

Im westlichen Teil bildet eine im Mittel 60 m breite und 350 m lange Wiesenfläche, die abschnittsweise direkt an den Hegebach anschließt, die Abgrenzung zur bestehenden alten Bebauung.

Eine Zäsur im nördlichen Relief erfolgt durch das von Ost nach West verlaufende, ca. 180 m lange, Wiesenkerbtal. Es besitzt eine Höhenabstufung bis maximal 8 m zwischen Hangoberkante und Talboden.

1.2 Lage im Siedlungsgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Hauptstraße von Gersdorf. Es bildet nach Süden hin eine Fortsetzung der bereits bestehenden Bebauung „Wohnpark Falke“ und schließt in seinem Geltungsbereich unmittelbar an die B 180 an. Die südliche Begrenzung bildet weiterhin ein Acker- und Grünlandbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weiter gefasst worden, als es die unmittelbaren baulichen Belange erfordern. Dadurch werden die flächenmäßigen Voraussetzungen für Maßnahmen und Regelungen geschaffen, die der Zielsetzung der Grünordnungsplanung dienen:

- Sicherung wertvoller Biotoptypen gegenüber der Bebauung und Gestaltung ausreichender Pufferzonen
- Gewährleistung einer ausreichenden landschaftlichen Einbindung der Bebauung

1.3 Nutzungen im Plangebiet

Die bisherige Funktion der überplanten Fläche bestand ausschließlich in der intensiven Nutzung als Weidefläche. Die ortsübliche Bezeichnung "Pflaumenberg" für die Hangabbruchkante lässt auf einen früheren Bestand an Pflaumenbäumen schließen. Momentan befinden sich drei Pflaumenbäume (*prunus domestica*) in unmittelbarer Hofnähe und im Hangbereich. Desweiteren sind in diesem Bereich zwei Nußbäume (*juglans regia*) vorhanden.

Zwischen der bereits bestehenden Bebauung "Wohnpark Falke" und der im Westen bis an den Hegebach anschließenden Auenwiese verläuft von Nord nach Süd ein ca. 15 m breiter Eichen-Hainbuchen-Hangwald.

1.4 Naturhaushalt

1.4.1 Boden

Die nachfolgende Beschreibung der geologischen Sachverhalte erfolgt unter Einbeziehung der Informationen des Geodatenarchives und der Geologischen Karte des Freistaates Sachsen Im LfULG.

Im Planungsgebiet ist der Gesteinsuntergrund im Wesentlichen von Ton- und Schluffsteinen des Rotliegenden (Leukersdorf-Formation) aufgebaut. Untergeordnet kommen Fanglomerate/Konglomerate und Sandstein vor. Die Rotliegendgesteine erreichen teilweise Mächtigkeiten von mehreren hundert Metern. Die Festgesteine der Leukersdorf-Formation sind oftmals zu bindigen, seltener auch zu rolligen Lockergesteinen zersetzt. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Dies sind im Hangbereich Solifluktionsschuttdecken (Hanglehm/Hangschutt, etwa 2 m mächtig) und im Bereich des Hegebaches Talsedimente (Auelehm über Kies/Sand, etwa 2-3 m mächtig).

Im Anschlussbereich des bereits bestehenden Wohngebietes an die B 180 kommt es aufgrund des Baubetriebs zu stärkeren Beeinträchtigungen, wie Verdichtung und Versiegelung der ursprünglichen Wiesenflächen. Die provisorische Baustraße sowie die Lagerflächen für Baustoffe und Aushub vermindern die Funktion als Pflanzenstandort sowie Lebensraum von Organismen und heben diesen zum Teil ganz auf.

Der Randbereich der Bundesstraße 180 ist bis zu einer Breite von 0-8 m durch die Immission von gasförmigen, flüssigen und staubförmigen Stoffen aus dem Kfz-Verkehr mit einem ständig erhöhten Eintrag von Schadstoffen belastet. Ein hoher Nährstoffgehalt (insbesondere Stickstoff) ist wahrscheinlich.

In dem überplanten Gebiet liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten-Verdachtsflächen vor.

1.4.2 Hydrologie

In den rolligen Talsedimenten des Hegebaches und den ggf. unmittelbar unterlagernden rolligen Zersatzbildungen der Festgesteine ist der Talgrundwasserleiter ausgebildet. Temporär kann Grundwasser auch in den rolligen Hangschuttbildungen vorkommen (Zwischenabfluss). Dieses Wasser entlastet erfahrungsgemäß in westliche Richtung zum Hegebach. In den Festgesteinen zirkuliert das Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen der weitgehend unverwitterten/frischen Festgesteine in Tiefen von etwa 10 bis 15 m unter der Geländeoberfläche.

In der Tauperiode im Frühjahr und/oder während niederschlagsreicher Perioden ist eine verstärkte Grundwasserführung möglich.

Zur Grundwasserbildung kommt es hauptsächlich in den Auenbereichen des Hegebachs, der für das Plangebiet die Funktion des Vorfluters besitzt.

1.4.3 Klima

Die vorherrschende Windrichtung im Plangebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 700 mm, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7,5° C (Tagesdurchschnitt Januar -1,6°C; Juli 16,3°C).

1.4.4 Flora und Fauna

Eine Biotoperfassung im Landkreis Hohenstein-Ernstthal fand für Gersdorf im September 1992 statt. Dabei liegen für den überplanten Bereich folgende Ergebnisse vor

Biotop B1:

Nasswiese bei Wohnpark "Falke", Typ Feuchtgrünland, Größe ca. 1500 m², Breite 10 m, Kleiner Tümpel am Westrand

Biotop B2:

Halbtrockenrasen am Südhang einer Schlucht, sehr großer Bestand an Kleines Habichtskraut (*hieracium pilosella*), Größe ca. 1000 m²

1.4.5 Lärm

Die erheblichste und maßgebende Lärmquelle des Untersuchungsgebietes ist die Bundesstraße B 180 zwischen Oberlungwitz und Lugau (Kilometrierung: 55,400 - 55,590)

Der Beurteilungspegel gemäß neu aufgestellter Schallimmissionsprognose 29.04.2016, basierend auf der DIN 18005, beträgt tags zwischen 45 und 62 dB und nachts zwischen 35 und 55 dB für ein Allgemeines Wohngebiet

Diese mit der Art der Nutzung verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen soll durch die Einhaltung der Richtwerte für die Außenseite der der Straße zugewandten Häuser gemäß Schallimmissionsprognose erfüllt werden.

Hierbei müssen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Schallimmissionsprognose bestätigt hier nochmals den bereits in Teilen realisierten Lärmschutzwall mit Begrünung sowie Vorsorgemaßnahmen in/an den Gebäuden.

1.4.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet war ein ortsnaher Wiesenbereich, an den sich lediglich nach Südosten hin eine offene Feldflur anschloss. Prägnante Elemente sind das Wiesenkerbtal, das den leicht nach Westen geneigten Hang abrupt unterbricht und damit vom bereits bestehenden Neubaugebiet Wohnpark "Falke" räumlich und optisch

trennt. Die auf der Gemarkung Gersdorf mehrfach auftretenden Kerbungen sind typisch für die hiesige Textur.

Eine weitere Unterteilung des Landschaftsbildes erfolgt durch die in etwa rechtwinklig zum Kerbtal verlaufende Hangabbruchkante, die im Bereich unterhalb des Wohnparks mit Birken und Hainbuchen überstellt ist. Das im unteren Teil flach auslaufende Wiesental durchdringt dort die Abbruchkante und schwächt dadurch deren markante Geländeteilung ab. Die Fortsetzung der Hangkante durch den 'Pflaumenberg' erfolgt bis um das Hofgut „Falke“ hin zum Flurstück 348/14.

Mit der nach Westen am Fuße der Hangkante anschließenden Nutzung als Wiese stellt dieser Bereich einen ca. 40-60 m breiten Grünkorridor mit kleinklimatisch positiver Funktion dar.

2. Bewertung des Bestandes im Bebauungsplangebiet

Die Biotopwertigkeit, die als Bewertungskriterien neben der Seltenheit auch die Natürlichkeit und die Reproduzierbarkeit mit einbezieht, wurde für die restlichen Grünflächen festgelegt.

Der Boden wird in erster Linie in Bezug auf seine Natürlichkeit bewertet. Die dabei beachteten Kriterien sind das Ausmaß der Eingriffe durch Verdichtung, Aufschüttung, Entwässerung und Schadstoffeintrag. Die Einstufung des Wasserhaushaltes erfolgt nach den Punkten Abflussminimierung (Retentionsfunktion) und Grundwasserneubildung.

Die im Plangebiet vorgefundenen Vegetations- und Biotoptypen lassen sich wie folgt beschreiben:

-Wiesenkerbtal

Unter den Pauschalschutz des §26 SächsNatSchG fällt das in der Talsohle mit Seggen und Binsen bewachsene Wiesenkerbtal. Nach Süden grenzt der Talauslauf an einen gepflasterten Rad- und Fußweg, der die Wanderung der nicht fliegenden Fauna zum Hainbuchenwald und/oder Hegebach zwar stört, aber nicht unterbindet. Größere Bereiche des Kerbtales werden als Weideland genutzt. Der Südhang des Wiesentales beinhaltet Standorte vielartiger Kräuter und Gräser, darunter auch das Kleine Habichtskraut.

-Trockenrasen

Die nach Süden exponierte Lage bietet einen günstigen Standort für das Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) und stellt den verflachenden Auslauf des Kerbtals dar.

-Hangkanten-Wäldchen (Eichen)-Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Ist eine Ersatzgesellschaft und lässt auf den menschlichen Einfluss, besonders durch die Bewirtschaftungsform, schließen. Die Ausdehnung des Hangkanten-Wäldchens beträgt 10 mal 150 m. Eine vertikale Strukturierung ist wegen dem Fehlen eines Traufs nicht vorhanden. Die Baumgruppen sind Teilhabitate für verschiedene Tierarten. Ihre Funktion besteht als Ansitz oder Singwarte für Vögel.

Der Hangkantenwald stellt eine optischen Bereicherung und gleichzeitig eine Abgrenzung des Hegebachwiesengebiets gegenüber dem Wohnpark „Falke“ dar.

-Pflaumenberg

Durch die maschinell nicht mögliche Bearbeitung des Hanges besteht die Hauptnutzung in der Beweidung. Wegen ihrer Überalterung (Alter ca. 60 Jahre) stellen die Kulturpflaumenbäume eine immer mehr abnehmende Nutzung dar, so dass die Hauptfunktion des Pflaumenbergs in seiner landschaftsprägenden Art liegt.

-Intensiv genutztes Wiesengelände

Das übrige überplante Gebiet besteht fast ausschließlich aus Intensivwiese.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:

Der in der Aufstellung befindliche FNP für die Gemeinde Gersdorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Ausweisung als Wohnbaufläche ist von der Gemeinde beantragt.

Landschaftsplan:

Der vorläufige Entwurf zum Landschaftsplan (Fassung August 2003) sieht unter „6. Ziele und Maßnahmen“ innerhalb des Plangebietes folgendes vor:

„Maßnahmen im Bereich von Gewässern“:

- Erhalt und Ergänzung des vorhandenen gewässertypischen Gehölzbestandes am Hegebach

- Schutz der Gewässer vor Eintragung von Düngemitteln und Pestiziden durch Schaffung von Pufferzonen in Form von Umwandlung non Acker in Grünland, Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen ...

„Maßnahmen an Straßen und Wegen“:

- Einseitige Bepflanzung des „Gersdorfer Fußweges“ mit einheimischen Bäumen
- Bepflanzung der B 180

4. Konfliktanalyse

Das geplante Neubaugebiet lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren. Die folgende Übersicht zeigt die zu erwartenden Überschneidungen und das Maßnahmenkonzept der Grünordnung zur Minderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigung.

-Boden:

Der Flächenverbrauch durch die geplante Bebauung, sowie die Versiegelung durch die Erschließungsflächen stellt einen nicht vermeidbaren Eingriff auf den Boden dar.

Minderung: Flächensparende Bauweise, Verzicht auf unnötige Versiegelung (Eingriffsminimierung)

-ökologische Funktion:

Die wesentlichen Flächen der kartierten Biotope B1 (Talbereich mit Feuchtwiesen) und B2 (Trockenrasen, Kleines Habichtskraut) werden durch Erschließung oder überbaubare Flächen nicht beansprucht.

Mögliche Arbeiten in die Hangfläche des „Pflaumenbergs“ stellen nur einen unwesentlichen in diesem Bereich dar.

5. Maßnahmen der Grünordnung

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Landschaftsraum zu mindern oder auszugleichen werden folgende Zielsetzungen vorgegeben.

Vorhandene Biotope

- Der Biotopkomplex wird vollständig erhalten.
- Neben der im September 92 erfassten Fläche von 1.500m² für das Feuchtgrünland wird der zu erhaltende Bereich auf 6.500 m² erweitert.
- Die Biotopfläche wird um eine Sukzessionsfläche auf dann ca. 3.000 m² erweitert um durch Extensivierung (d. Liegenlassen) einen unbeeinflussten Standort für die potentielle Vegetation zu bieten.
- Der Hangwald, unterhalb des Wohnparks „Falke“ bleibt erhalten und sollte durch Aufbau eines Randsaums aufgewertet werden.
- Die Verbindung Biotop -Auenwiese soll durch einen mindestens 10 m breiten unbebauten Korridor erhalten bleiben.
- Zwischen dem Biotop und den ausgewiesenen Baufeldern wird eine 5 m breite unbebaute Pufferzone eingehalten.

Vernetzung

- Die Verbindungs- und Vernetzungsfunktion des Hegebachs soll durch bachbegleitende Pflanzmaßnahmen (Ufergehölz, Weiden) unterstützt werden. Der Randbereich sollte eine Mindestbreite von 5 m aufweisen.
- Entlang des vorhandenen Fuß- u. Radwegs ist eine linienhafte Vernetzungsstruktur Hangwald/Fläche und dem Wiesenbereich herzustellen, wenn die Verfügbarkeit der benötigten Flächen gesichert ist.

Landschaftspflege, Erholung

Durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung kommt es zu einer Versiegelung des Bodens und einer Veränderung des Landschaftsbildes. Für die zur Bebauung freigegebenen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von bis zu 250 m² ist der Vorgartenbereich mit mindestens einem, bei größeren Grundstücken mit mindestens zwei standortgerechten Baum/Bäumen zu bepflanzen. Die Sockelhöhe der Einfriedungen in diesem Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m aus festen Materialien (Stein, Metall, Holz) zulässig, darüber hinaus sind nur Sträucher oder Heckenpflanzen (siehe Pflanzliste Anhang) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zur Verminderung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sind auf

den Grundstücken die Stellplätze grundsätzlich so herzustellen, dass eine Versickerung des Niederschlags gewährleistet ist (z.B. durch Verwendung von Rasengittersteinen).

Die Festsetzung von 25 Hochstämmen sowie Heckenpflanzungen in Gruppen gewährleisten eine Begrünung des Innenbereichs. Großflächige Fassaden der Wohnhäuser sind zu mindestens 10 % zu begrünen.

6. Anhang

Mit der grundsätzlichen Beibehaltung der Leitplanung bleiben die aufgeführten Abschnitte der Grünordnung bestehen und weiterhin gültig und wurden lediglich aktualisiert.

Artenliste mit Vorschlagscharakter zur Begrünung im bebauten Bereich:

Straßenbereich, Platzgestaltung

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Platane | Platanus acerifolia |
| (Säulen-)Hain-Buche | Carpinus betulus "Fastigiata" |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |

Fassadenbegrünung

| | |
|---------------|--------------------------|
| Bergrebe | Clematis montana |
| Gemeiner Efeu | Hedera helix |
| Pfeifenwinde | Aristolochia macrophylla |

Sträucher

| | |
|------------|--------------------|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Berberitze | Berberis vulgaris |
| Ginster | Cytisus scoparius |
| Schlehe | Prunus spinosa |

Gersdorf, 30.03.2017