

# Entwicklungsgebiet Jägerpark Dresden

---

## Vorgezogene Aussagen zum Umweltbericht

**Entwurf**

**STAND: 16.06.2015**

---

### **Auftraggeber:**

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Theatergasse 10, 09599 Freiberg in Sachsen

### **Projektentwicklung im Auftrag des Grundstückseigentümers:**

Rechtsanwältin Barbara Wilke  
Schönhauser Allee 125, 10437 Berlin  
als Generalbevollmächtigte des Grundstückseigentümers  
030/5400 450  
E-Mail: mail@kanzlei-wilke.de

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Theatergasse 10, 09599 Freiberg in Sachsen

### **Autoren:**

Biologe:  
Dr. Jörg Plötner  
Wolfstraße 6a, 15345 Rehfelde  
Tel.: 033 435/75 940  
E-Mail: pelophylax@gmx.de

Landschaftsarchitekten:  
Dipl.-Ing. Volker von Gagern, Dipl.-Ing. Steffen Schneider  
landschaftsARCHITEKTURbüro von gagern  
Oskarstraße 3, 01279 Dresden  
Tel.: 0351/876 21 11  
E-Mail: buero@von-gagern.de

# Entwicklungsgebiet Jägerpark Dresden

## Vorgezogener Umweltbericht

Vorgezogene Aussagen zum Umweltbericht auf der Grundlage des Masterplans Variante O

(Gliederung in Anlehnung an die übliche Gliederung für Teil 4 Umweltbericht der Begründung von B-Plänen der Landeshauptstadt Dresden)

### Inhaltsverzeichnis:

0. Vorbemerkungen .....	3
1. Beschreibung des Planungsgebietes und dessen geplante Entwicklung .....	3
1.1. Lage des Planungsgebietes in der Landeshauptstadt Dresden .....	3
1.2. Bisherige Entwicklung der Biotopstruktur durch Nutzungsänderungen .....	3
1.3. Geplante Entwicklung des Gebietes (B-Plan Pkt. 4.1.a) .....	6
1.4 vorliegende Grundlagenermittlungen und aktuelle Aufgabenstellungen.....	7
1.4.1 Erkundung Planungsgebiet .....	7
1.4.2 Vorbereitung Verkehrssicherungsmaßnahmen .....	8
1.4.3 Vorbereitung der vorgezogene Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen .....	8
1.4.4 Aktueller Masterplan und Vorbereitung Werkstatt .....	11
2. Vorgezogene Aussagen Umweltbericht und zur Grünordnung .....	11
2.1 Übergeordnete Planungen (B-Plan Pkt. 4.1.b).....	11
2.2 Biotoperfassung.....	11
2.2.1 Bestandserfassung Biotoptypen .....	11
2.2.2 Bestandserfassung Fauna .....	12
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (B-Plan, Umweltber. Pkt. 4.2.a).....	13
2.3.1 Schutzgut Mensch.....	13
2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope .....	14
2.3.3 Schutzgut Boden .....	18
2.3.4 Schutzgut Wasser .....	19
2.3.5 Schutzgut Luft und Klima .....	20
2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	20
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter .....	21
2.3.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	22
2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes (B-Plan Pkt. 4.2.b) .....	22
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	22
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (B-Plan Pkt. 4.2.c) .....	23
2.5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	23
2.5.2 Schutzgut Mensch.....	23
2.5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	23
2.5.4 Schutzgut Boden .....	25
2.5.5 Schutzgut Wasser .....	25
2.5.6 Schutzgut Luft und Klima .....	25
2.5.7 Schutzgut Landschaftsbild .....	25
2.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	25
2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung (B-Plan Pkt. 4.3.c) .....	26
Literatur.....	27

## **0. Vorbemerkungen**

Zur übersichtlichen und zielorientierten weiteren planerischen Bearbeitung des Planungsgebietes erscheint es im derzeitigen Bearbeitungsstadium sinnvoll, die Inhalte des Umweltberichtes für das B-Planverfahren vorgezogen zu bearbeiten. Damit soll die Planungssicherheit verbessert werden, in dem die umweltbezogenen Erkenntnisse zusammengefasst betrachtet werden.

Der jetzt nach einer jahrelangen variantenreichen Bearbeitungszeit vorliegende städtebaulichen Arbeitsstandes soll zum Thema Umwelt abgeprüft werden, um den nächsten Planungsschritt, ein vom Stadtplanungsamt angeregtes in Vorbereitung befindliches Werkstattverfahren qualifiziert vorzubereiten. Zielstellung ist es weiterhin laufende bzw. abgeforderte Maßnahmen auf dem Baugrundstück inhaltlich fundierter zu begleiten und allseitig abzustimmen. Nicht zuletzt sollen zum Zeitgewinn für die Durchführung saisonbedingter Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen mit erforderlichen, mehrere Jahre in Anspruch nehmenden Aktivitäten vorgezogen zum B-Planverfahren möglichst frühzeitig begonnen werden.

Das Planungsgebiet hat neben seiner Bedeutung für die Stadtrandentwicklung und der Schaffung von Wohnraum in Dresden einen weiteren besonderen Hintergrund. Die Grundstücke wurden als Entwicklungsgrundstücke zur Wiedergutmachung aus Landesbesitz an eine im Zusammenhang mit der Verfolgung durch den Nationalsozialismus enteignete Familie übereignet, woraus sich für die Planungsbeteiligten eine besondere Verantwortung für die Entwicklung des Vorhabens ergibt.

## **1. Beschreibung des Planungsgebietes und dessen geplante Entwicklung**

### ***1.1. Lage des Planungsgebietes in der Landeshauptstadt Dresden***

Das Bearbeitungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Albertstadt und schließt unmittelbar an die Dresdner Heide an. Es befindet sich im Haupteinzugsgebiet der Stauffenbergallee. Es hat damit sehr gute Verkehrsverbindung zur Autobahn, zum Flughafen und zur Waldschlösschenbrücke mit Zugang zum Dresdner Süden.

Nordwestlich wird das Gebiet von der Offizierschule des Heeres – Graf-Stauffenberg-Kaserne und östlich von den Sportanlagen des Sportclubs SC Borea Dresden e. V. begrenzt.

Im Süden wird es von einer zukünftig von der Radeberger Straße zur Marienallee durchgehenden Straße (derzeit Planstraße Ost genannt) begrenzt. Im Norden schließt sich das Waldgebiet der Dresdner Heide an.

Die Größe des Bearbeitungsgebietes beträgt ca. 10,05 ha.

Die Flurstücke innerhalb des Bearbeitungsgebietes befinden sich in Privateigentum.

### ***1.2. Bisherige Entwicklung der Biotopstruktur durch Nutzungsänderungen***

Eine wesentliche Grundlage der Diskussion der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Planungsgebiet ist seine Entwicklung als Teil der Kulturlandschaft am nördlichen Stadtrand von Dresden im letzten Jahrhundert und besonders in den letzten 25 Jahren.

Auf den unmittelbaren Standort bezogen sind Zusammenhänge dieser Entwicklung in den „Notizen über die geotechnischen Gegebenheiten im Gebiet des Grundstücks 1963/35 in Dresden – Neustadt, Am Jägerpark“ (Prof. Lüttig 2002; heute Grundstück Nr. 1963/92) dargestellt. Zusammenfassend werden aus diesem Material mit Zustimmung des gleichen Auftraggebers Fakten entnommen. Außerdem werden Luftbilder seit 1991 und Photos sowie historische Karten ab 1900 herangezogen.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Albertstadt als Militärstadt errichtet. Am nordöstlichen Rand dieser Anlagen wurde der Wald als „Jägerpark“ gestaltet. Auf den Karten von 1899 und 1927 ist der südliche Teil des Planungsgebietes als parkartige Grünfläche dargestellt, der nördliche Bereich ist als Waldfläche gekennzeichnet. Nördlich der Bearbeitungsgrenze sind Schießbahnen angelegt worden, die noch bis 1989 als solche benutzt wurden.

Nach der Zerstörung der Stadt am 13. Februar 1945 wurde auf dem Planungsgebiet Trümmerschutt abgelagert. Dies ist insbesondere an der Böschung im Norden am Übergang zur Dresdner Heide erkennbar.

Nach Prof. Lüttig (2002) beträgt die Mächtigkeit des Trümmerschutts auf dem Gelände zwischen 5,20 und 9,40m. Es handelt sich überwiegend um reinen Bauschutt, der vor dem Einbau ausgelesen und sortiert wurde. Er hat sich in den reichlich 60 Jahren Lagerzeit relativ gut gesetzt (vgl. Prof. Lüttig 2002).

Auf späteren Karten wird die Fläche nur noch als Freifläche gekennzeichnet (militärischer Geheimschutz). Bis in die 1990er Jahre wurden wesentliche Teile des Areals militärisch genutzt. Während die Militäranlagen außerhalb des Bearbeitungsgebietes mit dem Bau der Heeresoffiziersschule als Schul- und Verwaltungsliegenschaft neu gestaltet wurden, zeugen noch heute auf dem Gelände stehende Lagerhallen/Garagen (sogenannte „Militärhallen“) und Reste der Einfriedung aus Betonfertigteilen von der Nutzung durch die Sowjetarmee. Alle weiteren Teile des Plangebietes blieben als Trümmerhalde ohne weitere Nutzung.

Aus der Zeit der o. g. historischen Parkanlagen ist nur noch eine Eiche erhalten. Außerdem gibt es noch älteren, absterbenden Pappelbestand, der vermutlich erst nach 1945 als Straßenbäume und auf den Trümmerablagerungen gepflanzt wurde. Außer wenigen in den früheren Luftbildern bereits erkennbaren großen Bäumen nördlich der Planstraßentrasse (vor allem Pappeln) hat sich die weit überwiegende Menge der jetzt vorhandenen Gehölze erst in den letzten zwei Jahrzehnten entwickelt.

Das heutige Erscheinungsbild ist stark geprägt durch die Zwischennutzung nach Abzug des Militärs. Wie auf dem Luftbild von 1995 (Anlage Plan LP 011) deutlich zu sehen ist, wurde das Gelände intensiv als Betriebsstätte mit Zwischenlagerungen von Sand und Bauschutt genutzt. Es wurden annähernd flächendeckend Schüttgüter umgeschlagen, zwischengelagert, teilweise aber auch endgültig abgelagert.

Bis auf einen Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze (Böschungsbereich) war das Gelände zu dieser Zeit frei von Vegetation, die Geländeoberfläche war durch die Nutzung im Relief reich strukturiert. In der Zeit zwischen 2000 und 2005 verringerte sich der Anteil der genutzten Flächen deutlich. Das lagernde Material wurde weitestgehend abtransportiert, dafür wurde in einem größeren Teilbereich ungeordnet Bauschutt, aber auch Restmüll abgelagert. Diese Ablagerungen prägen noch heute die Geländeoberfläche östlich der „Militärhallen“: große zusammenhängende steinige Flächen (Ziegel, Beton, Natursteinabbruch u. ä.) in Abwechslung mit feineren Bauschutt-, Aushub- und Erdmassen, teilweise mehrere Meter hohe Schüttberge mit dazwischen liegenden Geländeeinschnitten.

Etwa ab 2005 gab es auf dem Gelände keinerlei Nutzung mehr (bis auf geringe wilde Ablagerungen von Sperrmüll). Auf den bereits zuvor nicht mehr genutzten Flächen hatte bereits die Verbuschung des Offenlandes begonnen, die sich nun auch auf den übrigen Flächen fortsetzte. Begünstigt durch die angrenzenden Waldflächen und die verbliebenen Gehölze durchlief das Gelände innerhalb kürzester Zeit die Sukzession vom Offenland über das Initial- und Gräser-Stauden-Stadium zum jetzigen Jugendstadium eines sich rasch weiter ausdehnenden Gehölzbestands. Mit Abschluss des Jugendstadiums ist typischerweise das Maximum an Artenvielfalt erreicht. Anschließend setzen sich Schattenpflanzen durch, es erfolgt der Übergang zum Klimaxstadium. Durch MEP Plan GmbH, Dresden, wurden auf dem Planungsgebiet im Jahr 2014 in Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden die dort lebenden Tierarten erfasst.

Für das Gelände am Jägerpark ist diese Entwicklung auf den Luftbildern sehr gut nachvollziehbar. Bemerkenswert ist dabei die Geschwindigkeit mit der die Sukzession erfolgte. Die vorgefundene Ausgangssituation war ein nährstoffarmer Rohboden bzw. Bauschutt. Nach ca. 10 bis 15 Jahren ist das Gelände heute schon überwiegend mit einem geschlossenen Baumbestand bewachsen. Die Stammdurchmesser von teilweise bis zu 25 cm zeigen an, dass die Ansiedlung der Gehölze bereits kurz nach der Nutzungsaufgabe erfolgte.

Auch die Tierwelt stellte sich auf Grund der räumlichen Nähe zur Dresdner Heide vermutlich sehr schnell auf die jeweiligen Bedingungen auf der Fläche ein.

Insbesondere Wärme liebende Arten fanden auf der noch offenen Fläche ideale Lebensbedingungen vor – in den schotterfeldartigen Bereichen der Bauschuttablagerungen nutzten diese Arten sonnenexponierte Hügel mit zahlreichen Versteckmöglichkeiten. Somit wurden die offenen Flächen durch die am gesamten nordelbischen Hang an vielen Standorten vorkommenden Eidechsen, Schlingnattern und Blindschleichen wahrscheinlich schnell besiedelt.

Heute sind im Planungsgebiet von den offenen Bereichen nur noch Restflächen verblieben. Auf der größeren offenen Fläche im Nordwestbereich ist derzeit der Übergang von einer Hochstaudenflur (Ersatzgesellschaft mit Neophyten) zur Verbuschung (vor allem Birken, Weiden und Robinien) zu beobachten. Offene, sonnige Bereiche findet man noch entlang der weiterhin genutzten, unbefestigten Wege und auf nur noch wenigen unbewachsenen Schutthügeln.

Die vorgefundenen Populationsreste der Wärme liebenden Tiere (vor allem Zauneidechse und Schlingnatter) wurden dementsprechend im Bereich der noch freien Flächen nachgewiesen, u. a. auf Verkehrsflächen. Die oben aufgeführten ehemals ausgedehnten Schotterflächen stellten einen idealen Lebensraum für die Reptilien dar. Heute sind diese Bereiche durch Baumbewuchs überschattet und als Lebensraum für diese Tiere, die sonnenexponierte Flächen zum Leben benötigen, immer weniger geeignet.

Mit dem Neubau des Sportbereiches der Heeresoffizierschule in nordwestlicher Nachbarschaft des Planungsgebietes ist aus einer ehemals gepflasterten und bebauten Kasernenfläche dagegen eine für die Reptilien geeignete Fläche mit ungestörtem offenem Südhang, extensiven Rasenflächen um die Sporteinrichtungen und einer großen südostexponierten Sandsteintrockenmauer mit Schotter- bzw. Flussskieselfeld entstanden. Es ist zu vermuten (nicht untersucht), dass sich das vorgefundene Habitat der Reptilien bis in diesen Bereich fortsetzt.

Gleiches (ebenfalls nicht untersucht) gilt – in östlicher Richtung – für die offenen Flächen des SC Borea sowie für die angrenzenden Flächen der Dresdener Heide – in nördlicher Richtung.

Somit besteht mit den offenen Flächen der Heeresoffizierschule, des Planungsgebietes und des SC Borea sowie den angrenzenden Flächen der Dresdener Heide ein großes Habitat.

Aus der aufgezeigten Entwicklung im Planungsgebiet muss für die Zukunft geschlussfolgert werden, dass in relativ kurzer Zeit der Gehölzbestand sich so weit entwickelt hat, dass Waldcharakter erreicht wird. Damit geht einher, dass insbesondere Licht liebende Pflanzen sowie Wärme liebende Tierarten vom Gelände verschwinden werden bzw. sich deren Lebensraum immer schneller einschränkt. Im Gegenzug stellt sich die Fauna auf typische Arten des Waldrandes und des Waldes um.

Noch vor 10 Jahren umfassten die Offenbereiche mit Schotter und Steinfeldern über 60% des Gebietes. Diese Bereiche sowie die im Tagesverlauf günstig zur Sonne exponierten Hänge der Schutthügel sind jetzt bereits fast alle wegen der sich ausbreitenden dichten Baumdecke ein grundsätzlich anderes Habitat. Der Anteil der offenen Bereiche hat sich auf einen Anteil von ca. 10% verringert, hierbei sind jedoch noch die Bereiche mit Hochstauden und beginnender Verbuschung mit gerechnet.

Für die Planung ergibt sich daraus folgende Schlussfolgerung:

Das Habitat der Reptilien hat sich in den letzten Jahrzehnten ausgehend von der ungenutzten Bauschuttkippe entwickelt, als Ausnutzung einer sich zwischenzeitlich eingestellten günstigen Situation für bereits am Elbhange vorhandenen Arten. Es handelt sich um ein langfristig betrachtet nur sehr kurzes Zeitfenster, was sich mit der fortschreitenden natürlichen Entwicklung ohne Eingriff in Kürze wieder schließen würde (siehe Anhang - Tabelle1).

Um das Überleben der geschützten Tierarten zu sichern, insbesondere der Schlingnatter die wiederum zumindest im Jugendstadium unbedingt die Eidechsen als Nahrung braucht, müssen für die vorhandenen Rest-Populationen vor einer Bebauung Ersatzlebensräume geschaffen werden, welche dauerhaft erhalten bleiben.

Notwendig sind sonnenexponierte felsige Hangsituationen mit Spalten und andern Verstecken sowie sandige Trockenrasensituationen für das Vergraben der Eidechsen Eier. Diese Situationen sollen nur teilweise mit Krautschicht bedeckt sein und vor allem nicht verbuschen. Wichtig ist ein reichhaltiges Insekten- und auch Kleinsäugervorkommen.

Ebenso sind die derzeitigen Bedingungen für die Avifauna einem schnellen Wandel unterlegen. Die relativ große Artenvielfalt bei den Vögeln resultiert auch aus der derzeit noch vorhandenen Strukturvielfalt. Am Übergang zwischen Wald und Siedlungsgebiet und im Sukzessionsstadium zwischen Pionier- und Klimaxstadium bietet das Gelände derzeit vielen Arten Lebensraum. Aber auch hier gilt das bereits zum Lebensraum der Reptilien erwähnte. Ohne Einwirkung von außen wird die Sukzession innerhalb kürzester Zeit fortgeschritten sein, das Gelände wird in einen Wald übergehen. Damit ist auch ohne Bebauung mit einem Verlust von Lebensraum für verschiedene, heute hier nachgewiesene Vogelarten wie der Reptilien zu rechnen.

Als Beispiel soll hier auf die Heidelerche (*Lullula arborea*) verwiesen werden, die nach der zentralen Artdatenbank des Freistaates Sachsen im Gebiet vorkommen sollte, aber im Rahmen dieser Untersuchung 2014 nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Die Heidelerche bevorzugt als Lebensraum

sonnige, trockene Offenflächen mit niedriger Vegetation. Aufgrund des zunehmenden Gehölzaufwuchses ist dieser Lebensraum im Bearbeitungsgebiet so nicht mehr ausreichend vorhanden.

Die Entwicklungsgeschichte des Habitats wird in der Tabelle 1 übersichtlich zusammengefasst. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Schlingnattern und Eidechsen zwar großflächig betrachtet mindestens bereits seit dem Mittelalter mit dem Aufkommen des Weinbaus am Elbhänge zuhause sein müssten. Die Besiedlung des Standortes im Planungsgebiet in Folge der dargestellten Nutzungen ist jedoch viel jünger und besetzt nur ein vergleichsweise sehr kleines Zeitfenster. Der Höhepunkt der für das felsige Offenland typischen Populationen ist mit der zunehmenden Bewaldung bereits überschritten.

Zusammenfassend muss für das Bearbeitungsgebiet festgestellt werden, dass sich zur Zeit der Übergang vom strukturreichen Offenland mit gestörtem Oberboden und steinfeldartigen Flächen hin zum Wald sehr schnell vollzieht und damit zu rechnen ist, dass insbesondere auf offene Strukturen angewiesenen Tierarten in absehbarer Zeit hier einen Lebensraum verlieren.

Daher besteht umgehender Handlungsbedarf, um nicht den mittleren bzw. südlichen Teil (Planungsgebiet) des großen Habitats mit den offenen Flächen der Heeresoffiziersschule, des Planungsgebietes und des SC Borea sowie den angrenzenden Flächen der Dresdener Heide für Eidechsen und Schlingnattern mit der vor Ort ablaufenden natürlichen Entwicklung zu verlieren. Das große Habitat wird durch die natürliche Entwicklung auf dem Planungsgebiet signifikant verkleinert. Wenn sich die Verbuschung auch auf den angrenzenden Flächen der Dresdener Heide fortsetzt, wird dies dazu führen, dass die Flächen der Lebensräume für Eidechsen und Schlingnattern sich auf die offenen Flächen der Heeresoffiziersschule und des SC Borea reduziert. Die dadurch entstehenden Teilhabitate (auf dem Gelände der Heeresoffiziersschule bzw. auf dem des SC Borea) werden über die Länge des Planungsgebietes (ca. 250 m) dauerhaft auf Abstand gehalten.

Auf Grund der hohen Kosten für die notwendigen, dauerhaften Erhaltungsmaßnahmen ist eine Finanzierung solcher Maßnahmen (Möglichkeiten werden weiter unten aufgezeigt) nur in Zusammenhang mit den laufenden Bebauungsplanungen und letztlich mit den Umsetzungen der Bebauungsplanungen möglich.

### **1.3. Geplante Entwicklung des Gebietes (B-Plan Pkt. 4.1.a)**

Das Projekt zur Entwicklung eines gänzlich neuen Stadtquartiers im Jägerparkgebiet sollte bezüglich der Tendenz der auch gerade in der letzten Zeit deutlich gewordenen Wünsche hinsichtlich der Entwicklungen im zwischenmenschlichen Bereich, für neue Wohnformen, aufgegriffen werden. Die von den zunehmenden Änderungen in der demografischen Entwicklung sich abzeichnenden Veränderungen sollten als entsprechende Signale verstanden werden (Mehrgenerationenhaus).

Es sollen Bauformen vorgeschlagen werden, die im Verlauf des Realisierungsprozesses variable Grundrisse ermöglichen, die von den künftigen Bewohnern mit gestaltet werden können. Einige konkrete Projekte dieser Art werden in der Praxis bereits realisiert (z. B. Phoenix Dortmund).

Neben einer ästhetisch konzeptionellen Architektur sind die herausragenden privaten und öffentlichen Räume von entscheidender Bedeutung. Sie bestimmen in vielerlei Hinsicht sowohl in ihrer Funktion wie auch in ihrer Ästhetik im weitesten Sinne den Charakter des Stadtraumes.

Hierbei sei auf die Besonderheit der Zuordnung und Verflechtung des neuen Stadtquartiers mit dem Landschaftsschutzgebiet der Dresdner Heide und die damit verbundene Chance für die Herausstellung eines Alleinstellungsmerkmals im Hinblick auf Freiheit und Geborgenheit hingewiesen.

Entwurfsaufgabe ist die Erarbeitung eines städtebaulich flexiblen Konzeptes für die Entwicklung des ca. 10 ha großen Gebietes zu einem attraktiven Wohnquartier. Zur Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhangs des Quartiers mit der Umgebungsbebauung sollen die planerischen Grundlagen für das bauliche und freiraumplanerische Konzept unter besonderer Berücksichtigung der Einbindung in den umgebenden Grünraum sowie für den Neubau von Wohngebäuden mit einer standortgerechten hohen gestalterischen Qualität gefunden werden. Durch die Bebauung des Areals soll eine Innovation und Aufwertung geschaffen werden, die weit über den Standort hinausgeht.

Die Landeshauptstadt Dresden hat kurz- und mittelfristig einen positiven Bevölkerungssaldo, sowohl was den Geburtenüberhang betrifft als auch die Zugänge von außen. Um diese Situation zu stärken, bedarf es neuer, attraktiver Wohnadressen in städtisch integrierten Lagen. Im Flächennutzungsplan und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept sind Wohnbauflächenpotentiale ausgewiesen und das Primat einer nachhaltigen Stadtentwicklung "innen vor außen" verankert. Darauf aufbauend wurden in dem 2008 vom Stadtrat beschlossenen "Leitbild Innenstadt" Entwicklungsschwerpunkte mit besonderem Potential für "Neue Adressen für Wohnen und Arbeiten" identifiziert. Die Albertstadt mit dem "Jägerpark" ist einer der identifizierten Standorte. Durch die Lagegunst am Rande der Dresdner Neustadt und als Bindeglied zur Naherholung der Dresdner Heide beinhaltet die Brachfläche ein starkes Potential für eine bauliche Entwicklung. Die städtebauliche Rahmenplanung für die Albertstadt soll nunmehr im Rahmen von Entwurfswerkstätten entwickelt werden. Mit der Rahmenplanung werden insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Konversion und Revitalisierung einer städtischen, integrierten ehemaligen Militärfäche am Rand der Äußeren Neustadt und ihre Entwicklung zu einem attraktiven Standort für Wohnen und (untergeordnet) Arbeiten/Dienstleistungen mit der notwendigen Infrastruktur,
- Schaffung einer neuen Quartiersadresse mit besonderen Wohnangeboten und identitätsstiftenden Raum- und Aufenthaltsqualitäten,
- Entwicklung einer städtischen Struktur unter weitgehender Beachtung der Grundstückssituation mit stark entwicklungsfähigen Baufeldern und optimierten Erschließungsklustern,
- Beachtung der naturschutzrechtlichen Belange bei Ausbildung einer vielfältigen Bebauungsstruktur insbesondere mit einer lokalklimatisch wirksamen Durchgrünung im Übergang zur Dresdner Heide sowie der dauerhafte und artgerechte Erhalt vor Ort der gefundenen geschützten Tierarten,
- Erhalten und weiterentwickeln der dem Gebiet übergeordneten Freiraumstrukturen als stadtgestalterisch wie ökologisch funktionstüchtige Verbindung zwischen Siedlung und den Waldflächen der Dresdner Heide,
- Schaffung eines öffentlichen und halböffentlichen den Gesamtkomplex verbindenden Freiraumsystems, in das sich flexibel und sporadisch individuell nutz- und gestaltbaren Teilräumen durch spontane Bewohnerinitiativen als temporäre Bausteine integrieren bzw. organisieren lassen

## **1.4 vorliegende Grundlagenermittlungen und aktuelle Aufgabenstellungen**

### **1.4.1 Erkundung Planungsgebiet**

#### Geologie und Baugrund

Die geologischen Bedingungen und die Baugrundverhältnisse wurden umfassend von Prof. Dr. Gerd Lüttig mit einem Gutachten 2002 dargestellt („Notizen über die geotechnischen Gegebenheiten im Gebiet des Grundstücks 1963/35 in Dresden – Neustadt, Am Jägerpark“; Prof. Lüttig 2002). Dabei wurden neben der Beurteilung der Bauschuttalagerungen besonders die tiefer liegenden Wasserschichten unter dem Blickpunkt einer möglichen Nutzung als Thermalquelle untersucht.

#### Artenschutzrechtliche Erfassung vor Ort

Da mit dem geplanten Vorhaben Lebensräume besonders geschützter Tierarten berührt werden, wurde mit Schreiben vom 08.04.2014 vom Umweltamt Dresden die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung gefordert. Auf Grundlagen vorhandener Daten und der Erfassung vor Ort sollten die europäischen Vogelarten, Zauneidechse, Schlingnatter und Fledermausarten erfasst werden.

Das Ergebnis liegt als Teil I des Artenschutzbeitrags vor (MEP Plan GmbH, Dresden (2014, unveröffentlicht), Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden)

Mit der gutachterlichen Betrachtung wurde geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist. Dabei wurde ermittelt, ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur direkten Inanspruchnahme von Lebensräumen. Die entstehenden Habitatverluste bzw. Einschränkungen sollen durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

#### **1.4.2 Vorbereitung Verkehrssicherungsmaßnahmen**

Als Reste der bis zum Ende der 1980iger Jahre, zuletzt durch die Sowjetarmee andauernden militärischen Nutzung stehen im nördlichen Grundstücksbereich noch 4 je ca. 100 m lange Hallen und eine mehrfach unterbrochene ehemalige Einfriedung aus Betonfertigteilen.

Die Dächer der Hallen sind einsturzgefährdet. Den Auflagen zur Herstellung der Verkehrssicherheit wurde bisher mit der Errichtung einer Einzäunung nachgekommen. Obwohl es ein robuster Doppelstabgitterzaun ist, hat sich diese Sicherung als nicht ausreichend erwiesen, weil sie ständig aufgebrochen wird. Deshalb sollen die Militärhallen noch in 2015 abgebrochen werden.

Im südlichen Bereich befinden sich noch zwei weitere Garagen mit befestigten Flächen und Resten von Einfriedungen sowie eine teilweise oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurden bereits zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit einige der überalterten Pappeln gefällt.

#### **1.4.3 Vorbereitung der vorgezogene Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen**

Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der o. g. Artenschutzrechtlichen Untersuchung an mehreren Stellen streng geschützte Schlingnattern und Eidechsen vorgefunden. In Vorbereitung der Bebauung soll bereits parallel zur Bebauungsplanung mit der Anlage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen begonnen werden. Weil für diese, weiter unten näher erläuterten Maßnahmen ca. 2 Jahre benötigt werden, sollen die Ausgleichflächen im Jahr 2015 bzw. 2016 errichtet werden. Dadurch kann die Entwicklung einer funktionstüchtigen, artenreichen Trockenrasenfläche erfolgen, bevor 2017 das Umsetzen der vorhandenen streng geschützten Individuen als CEF-Maßnahme erfolgen kann.

Während die unter 2. in der gesamten Breite der Schutzgüter beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung eines Bebauungsplanes in die Realität gleichzeitig realisierbar sind, ist der Umgang mit den vorgefundenem Habitat der Schlingnattern und Eidechsen kurzfristiger anzugehen. Deshalb wird dieses Thema herausgehoben an dieser Stelle des Berichtes behandelt, ist aber gleichzeitig auch als Inhalt der Aussagen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen unter 2.2.2 und 2.5.3 mit einzuordnen.

Auf dem Planungsgebiet wurden drei Reptilienarten nachgewiesen (Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden Teil 1), wovon zwei Arten Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowohl unter die rechtlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen (§§ 44 und 45 BNatSchG) als auch nach der 1992 von der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie – FFH) unter besonderem Schutz stehen. Das bedeutet, dass diese Arten nicht gefangen, verletzt oder getötet, ihre Entwicklungsformen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört und auch ihre Lebensräume (insbesondere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Nach den Ergebnissen der 2014 durchgeführten Bestandserfassungen (MEP Plan GmbH, Dresden, Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden Teil I) sind auf dem Planungsgebiet 8 Individuen der Schlingnatter und 5 Individuen der Zauneidechse gefunden worden, das entspricht Abundanz von ca. 1,3 bzw. 0,8 Individuen/ha, wenn die potenziell für Reptilien geeignete Fläche mit ca. 6 ha veranschlagt wird.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben die ökologische Funktion des Lebensraums erheblich gestört und die lokalen Populationen erlöschen werden (MEP Plan GmbH, Dresden, Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden Teil II). Somit wäre der Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt. Um das Bauvorhaben dennoch durchführen zu können, besteht die Möglichkeit, funktionserhaltende Maßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zu realisieren. Das Ziel solcher Maßnahmen ist die Erhaltung der Lebensstätten (Habitate), speziell der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, der von Eingriffen



betroffenen Populationen, wobei ein unmittelbarer räumlicher Bezug zum betroffenen Habitat sicherzustellen ist und die neuen Lebensräume in direkter funktioneller Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen sollen (Schneeweiß et al. 2014). Prinzipiell sind CEF-Maßnahmen so durchzuführen, dass sie vor dem vorgesehenen Eingriff oder der Durchführung des Vorhabens wirksam werden.

Die Wirksamkeit einer CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nachzuweisen, d. h.:

1. die Ausgleichsfläche muss hinsichtlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten mindestens die gleiche Qualität haben wie die Vorhabensfläche,
2. die betroffenen Arten (Schlingnatter, Zauneidechse) dürfen die neue Lebensstätte während und nach dem Eingriff nicht aufgeben und
3. die betroffenen Arten müssen die in räumlichem Zusammenhang neu geschaffenen Lebensstätten nachweislich angenommen haben oder ihre zeitnahe Besiedlung ist unter Berücksichtigung einschlägiger wissenschaftlicher Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren.

Dieses setzt voraus, dass nach Abschluss der CEF-Maßnahme den betroffenen Arten genügend Zeit zur Besiedlung der neu geschaffenen Habitate eingeräumt wird. Im Fall der Vorhabensfläche ist nicht davon auszugehen, dass aktuell besiedelte Strukturen kurzfristig aufgegeben und neue Strukturen angenommen werden. Die Tiere müssen deshalb gefangen und in die neu geschaffenen Lebensstätten umgesetzt (verlagert) werden. Umsetzungen sind keine CEF-Maßnahmen und somit auch keine Möglichkeit zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, sie können aber im konkreten Fall den Erfolg der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme wesentlich verbessern.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist im Rahmen eines Schutzkonzeptes durch ein projektbegleitendes mehrjähriges Monitoring zu überprüfen. Im Zulassungsverfahren ist zu regeln, welche ergänzenden Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen sind, wenn das Monitoring die Prognose nicht bestätigen sollte. Das Monitoring ist solange durchzuführen, bis etwaige Unsicherheiten über den Erfolg der Schutzmaßnahmen - ggf. nach ergänzenden Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen – ausgeräumt sind und ihre Wirksamkeit feststeht. Im Rahmen des Monitorings sind u. a. die Entwicklung der Ersatzhabitate und / oder die Funktion neu geschaffener Habitatstrukturen, deren Nutzung und Besiedlung durch die vom Eingriff betroffenen Arten, die Entwicklung der Populationen, deren Vernetzung und die Entwicklung des Umfelds zu überwachen (vgl. Schneeweiß et al. 2014). Durch Herstellungskontrollen ist sicherzustellen, dass die neu geschaffenen Habitate und Strukturelemente (Verstecke, Sonnenplätze, Gelegeplätze, Pflanzungen etc.) in Qualität und Quantität den Umweltansprüchen der umgesetzten Arten gerecht werden und die Funktionstüchtigkeit technischer Einrichtungen (z. B. Schutzzäune) gewährleistet ist.

Da auf der Vorhabensfläche bestimmte Strukturen, insbesondere Steinhäufen abgetragen werden müssen, ist zur Vermeidung der Tötung von Individuen deren Fang unumgänglich, woraus sich zwangsläufig die Notwendigkeit einer Umsetzung ergibt. Da Fang und Umsetzung im unmittelbaren zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, stellt das Umsetzen kein genehmigungspflichtiges Aussetzen i. S. d. § 40 Abs. 4 BNatSchG dar. Für den Fang der Tiere ist jedoch eine Ausnahme-genehmigung nach § 4 Abs. 3 BArtSchV von den Verboten des § 4 Abs. 1 BArtSchV erforderlich.

Da wahrscheinlich nicht alle Tiere gefangen werden können, ist davon auszugehen, dass mit den Baumaßnahmen auch Verletzungen und Tötungen von Tieren verbunden sind, d.h. baubedingte Verluste eintreten. Es ist deshalb im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Dafür müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- 1) es liegen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art,
- 2) es bestehen keine zumutbaren Alternativen und
- 3) der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen verschlechtert sich nicht.

Diese Bedingungen sind für das geplante Bauprojekt erfüllt, sofern die vorgeschlagene CEF-Maßnahme in Einheit mit dem Fang und der Umsetzung der Tiere realisiert wird.

CEF-Maßnahmen sind durch Eintragungen ins Grundbuch zu Gunsten der zuständigen Naturschutzbehörde und ggf. vertragliche Regelungen (20-jähriger Pflegeplan) rechtlich zu sichern (Schneeweiß et al. 2014).

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes ein Erdwall mit Südexposition angelegt – im Folgenden **Reptilienwall** genannt – auf dem Habitatstrukturen entwickelt werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Schlingnatter und Zauneidechse geeignet sind. Der Reptilienwall wird auf einer Länge von ca. 220 m aufgeschüttet; seine Basisbreite beträgt im Mittel 35 m und seine Höhe maximal 5 m (Plan LP012). Damit steht eine Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 7750m<sup>2</sup> im Planungsgebiet zur Verfügung. Diese Fläche reicht zur Ansiedlung von ca. 8 Individuen der Schlingnatter und theoretisch für 1500 Individuen der Zauneidechse aus, wenn Reviergrößen von 0,1 ha (Schlingnatter, Kühnis 1996) bzw. 3-5 m<sup>2</sup> (Zauneidechse, Blanke 1995) bei optimal strukturierten Habitaten zugrunde gelegt werden. Diese Angaben sind allerdings als grobe Richtwerte zu verstehen, da die Besiedlungsdichten maßgeblich von der jeweiligen Habitatqualität abhängen (VÖLKL 1991), d.h. Reviergrößen und Abundanzen gebietsspezifisch stark variieren und damit nur unter Vorbehalt auf die Vorhabensfläche übertragen werden können. Insofern ist der geplante Reptilienwall als **Pilotprojekt** anzusehen, das wichtige Daten zu Korrelationen zwischen Reviergröße, Nahrungsangebot, und Habitatstruktur liefern könnte. Mit dem Reptilienwall würden gleichzeitig die Beutetierarten der Schlingnatter gefördert, u. a. die streng geschützte Zauneidechse. Gleichzeitig sichert der Reptilienwall dauerhaft die örtliche und unverschattete Verbindung der Lebensräume der Reptilien auf den offenen Flächen der Heeresoffiziersschule und des SC Borea sowie den angrenzenden Flächen der Dresdener Heide. Dementsprechend wird zumindest das große Reptilienhabitat mit den offenen Flächen der Heeresoffiziersschule, des Planungsgebietes (zukünftig mit dem Reptilienwall und den weiteren Freiflächen) und des SC Borea – entgegen der derzeitigen negativen Entwicklung auf dem Planungsgebiet durch die natürlich ablaufende Sukzession – bestehen bleiben.

Darüber hinaus befindet sich der Reptilienwall auf dem Planungsgebiet, so dass die räumliche Nähe zum jetzigen Habitat gegeben ist.

Im Anschluss an den Reptilienwall ist angedacht bei Bedarf (an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes) einen Wall mit Trockenrasen zu errichten, wo die Besiedlung auf natürliche Weise erfolgen.

Um die Umweltansprüche für Zauneidechse und Schlingnatter (vgl. Elbing et al. 1996, Günther & Völkl 1996, Waitzmann & Zimmermann 2007, Hafner & Zimmermann 2007) langfristig zu gewährleisten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen zu vermeiden, ist der Reptilienwall als Xerothermstandort mit artenreicher Trockenrasen- und Ruderalvegetation zu entwickeln. Als Baumaterial ist deshalb möglichst nährstoffarmer (sandhaltiger) Boden zu wählen. Weiteres Baumaterial wird das Material der Wände und der Böden der vier auf dem Planungsgebiet stehenden Militärhallen sowie Garagen und die Reste der Betoneinfriedung sein.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit zu roden, dass der nach Südwesten ausgerichtete Hang ganztägig besonnt ist. Um die Entwicklungsziele möglichst kurzfristig erreichen zu können, sollte Vegetations- und Bodendecke im Bereich der Vorhabensfläche abgetragen und auf die Ausgleichsfläche transferiert werden. Besonderes Augenmerk ist auf die Anlage von Sonnen- und Eiablageplätzen zu legen. Generell sind Kleinstrukturen zu schaffen (z. B. Steinhäufen, Baumstubben, Büsche), die als Ruhestätten fungieren, hohe Temperaturgradienten gewährleisten und Versteckmöglichkeiten bieten. Größere Bereiche des Reptilienwalls werden als Trockenmauern gestaltet, die ideale Reptilienlebensräume darstellen (Plan LP012).

Damit der Reptilienwall alle Funktionen eines Reptilienlebensraum erfüllen kann, ist nach Abschluss der Arbeiten eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr erforderlich, was allerdings voraussetzt, dass von Beginn an eine reptiliengerechte Vegetation (Trockenrasen und Ruderalvegetation) und entsprechende Strukturelemente (Steinhäufen, Holzstapel etc.) etabliert werden müssen. Hier können die Erfahrungen aus dem Bau von Freilandterrarien genutzt werden. Da in diesem kurzen Zeitraum nicht von einer eigenständigen Besiedlung des Reptilienwalls auszugehen ist bzw. nur ein Teil der im Gebiet lebenden Individuen (vor allem juvenile) den neuen Lebensraum annehmen könnten, müssen die Tiere (Schlingnattern und Zauneidechsen) auf dem Planungsgebiet eingefangen und umgesiedelt werden. Diese Maßnahme dient zugleich zur Minimierung der Tötung oder Verletzung von Tieren während der Baumaßnahmen.

Um ein erneutes Einwandern von Tieren auf die Vorhabensfläche zu verhindern, ist diese reptiliensicher einzuzäunen. Nach Abschluss aller Arbeiten ist der Reptilienwall ebenfalls für einen Zeitraum von drei Jahren einzuzäunen (Schneeweiß et al. 2014), um die Tiere an den neuen Standort zu gewöhnen, deren Abwanderung zu verhindern und das Eindringen von Prädatoren (z. B. Hauskatzen und Hunde) zu verhindern bzw. zu erschweren.

#### **1.4.4 Aktueller Masterplan**

Für das Planungsgebiet liegt nach verschiedensten Varianten jetzt der in der Anlage dargestellte Masterplan vor, welcher den aktuellen, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt erreichten Planungsstand darstellt. (IPROconsult, Variante O, Plan LP022).

Die vorgezogenen Aussagen zum Umweltbericht dienen auch als Grundlage, den Bebauungsplan auszuarbeiten ist.

## **2. Vorgezogene Aussagen Umweltbericht und zur Grünordnung**

### **2.1 Übergeordnete Planungen (B-Plan Pkt. 4.1.b)**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Vorentwurf für den Flächennutzungsplan weist das gesamte Gelände als Gemeinbedarfsfläche aus. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsausstattung ist näher definiert als „Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“.

Derzeit ist der Flächennutzungsplan in Überarbeitung und eine Änderung der Flächennutzung in Wohnbaufläche wird angestrebt.

Weiterhin wird im Flächennutzungsplan für das Grundstück die Vernetzung von Grünflächen als Grünzug zeichnerisch dargestellt.

Die Trümmerablagerungen sind als Altlastenverdachtsflächen eingetragen

#### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Dresden liegt als Entwurf mit Stand vom Juni 2014 vor. Danach ist der Rückbau der Baulichkeiten (Hallen und Garagen) auf dem Gelände vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sollen aufgeforstet werden, das gesamte Vorhabengebiet wird der Flächenkategorie Wald zugeordnet.

Damit wäre aber die Vertreibung bzw. teilweise Tötung der geschützten Reptilien zwangsläufig und die Umsetzung des Entwurfes des Landschaftsplanes würde einen Verstoß gegen das BNatSchG und die FFH-Richtlinie darstellen.

## **2.2 Biotoperfassung**

### **2.2.1 Bestandserfassung Biotoptypen**

Im Zeitraum zwischen Oktober und Dezember 2014 erfolgten durch das Landschaftsarchitekturbüro von Gagern mehrfach Begehungen zur Erfassung der Biotoptypen auf dem Planungsgebiet. Auf Grundlage dieser Aufnahme vor Ort erfolgte die Zuordnung der Flächen nach dem „Numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft der Stadt Dresden“ (Fassung 2002). Dieses Schema dient der einheitlichen Bewertung von Flächen auf dem Stadtgebiet von Dresden und wird zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Flächen bzw. Kosten) herangezogen.

Folgende Flächentypen wurden auf dem Gelände vorgefunden und im Plan LP023 entsprechend grafisch dargestellt:

Flächenwert 0: versiegelte Flächen wie z.B. Gebäude ohne Dachbegrünung, vollversiegelte Straßen, Wege, Plätze,

Flächenwert 0,1: wasserdurchlässig befestigte Straßen, Wege, Plätze wie z.B. Schotterflächen ohne Unterbau, sandgeschlämmte Decken, Pflasterflächen mit Fuge,

Flächenwert 0,3: Einzelbäume und Gehölzgruppen bis 20 Jahre, Sukzessionsflächen (1 - 3 Jahre)

Flächenwert 0,6: Waldflächen mit naturraumferner Artenzusammensetzung

Flächenwert 1: Flächen mit Lebensstätten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten

In Tabelle 2 sind die Flächen mit den o. g. Flächenwerten (Biotopwerte) erfasst und die Punktwerte für die Gesamtfläche berechnet.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Abweichung zwischen der in der aus der Flächennutzung übernommenen Waldgrenze nach § 2 SächsWaldG und der vor Ort erfassten Ausdehnung des Biotoptyps Wald zu erkennen. Es ist vor Ort festzustellen, dass sich der betreffende Baumbestand ausschließlich aus Gehölzaufwuchs (v.a. Pappeln) auf einer Trümmer- bzw. Bauschutthalde rekrutiert (nähere Erläuterung unter Punkt 2.3.4.)

Mit dem Flächenwert 1,0 wurde der Lebensraum der besonders geschützten Schlingnattern und Eidechsen in die Bewertung aufgenommen. Dieser Lebensraum zieht sich (vermutlich, nicht nachgewiesen) bis weit auf das Gelände der Heeresoffiziersschule, wo die Tiere mit Schotterflächen, Trockenrasen und Trockenmauern und einem Südhang geeigneten Lebensraum vorfinden, und auf die offenen Flächen des SC Borea sowie auf die angrenzenden Flächen der Dresdener Heide. Mit der Baumaßnahme kommt es zu einer räumlichen Einschränkung – aber einer signifikanten qualitativen Aufwertung auf Grund des Reptilienwalls – des über die Grundstücksgrenzen reichenden Lebensraumes. Nur die betreffenden Flächen auf dem Planungsgebiet sind in die o. g. Bewertung eingeflossen (siehe Plan LP 023).

## **2.2.2 Bestandserfassung Fauna**

### **2.2.2.1 Zusammenfassung des vorliegenden Artenschutzbeitrags Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden**

Im Zeitraum von Ende April bis Ende August 2014 wurden insgesamt 19 Begehungen zur Erfassung der Brutvogel-, Fledermaus-, Schlingnattern- und Zauneidechsenvorkommen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Insgesamt konnten 43 Vogelarten, darunter 35 potenzielle Brutvogelarten festgestellt werden.

Unter den Fledermäusen wurden 4 Arten sowie die Artengruppe der Mausohrfledermäuse jagend registriert. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht nachgewiesen, können aber im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus gelangen Nachweise von maximal 8 Schlingnattern (*Coronella austriaca*) und 5 Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Neben diesen Arten wurden weitere geschützte Arten, darunter die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und verschiedene Insektenarten im Gebiet nachgewiesen.

### **2.2.2.2 Wertung der Erfassungsergebnisse als Grundlage für die weitere Planung**

Gegenwärtig fungieren Teile der Vorhabensfläche als Lebensraum für gefährdete und streng geschützte Arten, deren Populationsgrößen auf der Grundlage der angewendeten Erfassungsmethodik jedoch nicht zuverlässig geschätzt werden können.

Methodisch bedingt und auf Grund der geringen Erforschung des Umfeldes mangelhaften Datenbasis ist es weiterhin nicht möglich, die lokalen Populationen bezüglich ihrer Flächeninanspruchnahme genauer abzugrenzen (vgl. Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden Teil 2, Pkt. 4.2.2 und 4.2.3).

Erst mit dem Abfangen der Tiere kann die Individuenanzahl zuverlässiger bestimmt werden, obwohl nicht davon auszugehen ist, dass auch alle Individuen gefangen werden.

Aufgrund voranschreitender Sukzessionsprozesse ist zu erwarten, dass mittelfristig, d.h. in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren, die Populationen auf der Vorhabensfläche zurückgehen oder sogar aus-

sterben werden, sofern keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Xerotherm- und Ruderalcharakter der Fläche erhalten.

## **2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (B-Plan, Umweltbericht Pkt. 4.2.a)**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

#### **Bestandsaufnahme**

##### Nutzung

Mit der Errichtung der Albertstadt am Ende des 19. Jh. wurde der vorhandene magere Kiefernwald auf den Flächen des heutigen Planungsgebietes neben weiteren anschließenden Flächen zum Jägerpark umgestaltet. Dabei hat der südliche Grundstücksteil eine parkartige Gestalt erhalten, während der nördliche Teil als Zwischenbereich zu den Schießbahnen weniger intensiv gestaltet war (siehe historische Karten Anlage Plan LP010).

Nach Prof. Lüttig 2002 wurde der auf dem Gelände lagernde Trümmerschutt aus dem zerstörten Dresdner Stadtzentrum im Jahr 1952 mit Hilfe von Feldbahnen auf das Gelände verbracht. Die Mächtigkeit der nahezu das gesamte Planungsgebiet umfassenden Trümmerschuttablagerungen beträgt 5 bis 9 Meter. Von der ehemaligen Parkgestaltung sind bis auf eine verbliebene Eiche keine Spuren mehr vorhanden.

Ab dem Jahr 1990 wurde die Nutzung der militärischen Einrichtungen im Planungsgebiet eingestellt. Seitdem ist das gesamte Bearbeitungsgebiet zunächst als Zwischenlager und Bauschuttablagerfläche genutzt worden. Etwa seit dem Jahr 2000 ist das Gelände ungenutzt, es findet eine zunehmende Bewaldung statt.

Aufgrund dieser Nutzungen in den letzten 70 Jahren hat das Gebiet keinerlei denkmalpflegerische oder landschaftsgestalterisch wertvolle Gegebenheiten, die schützenswert wären. Denkmalpflegerisch wertvolle Substanz befindet sich in der Nachbarschaft: südlich das Regierungspräsidium und westlich das Kunst- und Bildungszentrum Marienallee 12 (die ehemalige Landesbibliothek). Daraus ergeben sich Ansätze im Sinne des Umgebungsschutzes für die benachbarten Denkmale.

An die nördliche Grundstücksgrenze schließt der Wald der Dresdner Heide an. Westlich und östlich des Bearbeitungsgebietes befinden sich die großen eingezäunten Areale der Heeresoffizierschule bzw. des Sportvereins SC Borea. Über das Gelände besteht eine bedeutende Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten der Dresdner Neustadt und Albertstadt und dem zur Naherholung genutzten Waldgebiet. Trotz des wenig attraktiven Zustandes des Geländes gibt es auch derzeit relativ erheblichen Fußgängerdurchgangsverkehr zur Dresdener Heide.

##### Lärm

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich die Heeresoffizierschule. Zwischen den Lehrsaal- und Stabsgebäuden, der Sport- und Schwimmhalle und der zukünftigen westlichen Wohngebietsgrenze liegen deren Sportanlagen (Spielfeld mit Leichtathletikanlagen und Hindernisbahn). Neben der Südwestecke des beplanten Gebietes liegt ein Parkplatz des Militärgeländes.

Im Osten schließen ein Trainingsfußballplatz und eine stadionähnliche Sportanlage des SC Borea in einer ehemaligen Sandgrube an das Planungsgebiet an.

Südlich schließen sich großflächig und teilweise ungeordnet die Parkplätze des Regierungspräsidiums an.

Der Schalltechnische Bericht des Sachverständigen für Schallschutz, Herr Dr. Felsch, Wandlitz, ist als Anlage beigefügt.

##### Umwelteinflüsse

Die Dächer der noch vorhandenen Hallengebäude aus der militärischen Nutzung bestehen aus Wellasbest. Die Hallendächer werden ordnungsgemäß abgebaut und entsorgt. Das Material der Hallenwände und -böden wird im Rahmen des Baus des Reptilienwalls vollständige Verwendung finden.

Der Kriegstrümmerschutt wurde in einer eigens vor Ort seiner Zeit eingerichteten Sortier- und Brechanlage aufbereitet und anschließend geordnet deponiert. Die Fläche ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Nummer AKZ 62/104072 registriert. Die bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben übereinstimmend, dass in dem Bereich Bauschutt mit sehr geringen Anteilen von Asche, Schlacke, Holz, Keramik und Glasresten abgelagert wurde. Hausmüll oder umweltgefährdende Stoffe wurden nicht vorgefunden. Lüttig schreibt 2002, dass aus seiner Sicht „von einer Auskofferung Abstand genommen werden kann und dass der Baugrund in geotechnischer Hinsicht den Bedingungen für die Errichtung von Wohnbauten und Sportstätten genügt.“ Die in den letzten Jahrzehnten abgelagerten Bauschuttmassen sind nach bisherigen Erkenntnissen ohne Schadstoffe.

Von den bisher in verschiedenen Darstellungen nur vermuteten möglichen Kontaminationen des Bodens geht derzeit keine nachweisliche Gesundheitsgefährdung für Menschen aus.

In einer Stellungnahme des Umweltamtes wird gefordert: „Um langfristig den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch auszuschließen ist in den nicht überbauten Bereichen eine Überdeckung der Ablagerungen mit mindestens 60 cm unbelastetem Material aufzubringen“ (Stellungnahme Umweltamt vom 24.09.2013).

Da jedoch keine Schadstoffe nach vorliegenden Erkenntnissen vorhanden sind, die eine solche äußerst kostspielige Maßnahme begründen, ist davon auszugehen, dass eine solche Maßnahme nicht erforderlich ist (siehe auch Ausführungen zum Schutzgut Boden).

### **Bewertung**

Der Umgebungsschutz für die benachbarten Denkmale ist städtebaulich relevant.

Das Gebiet hat durch die Einschränkungen in den benachbarten Arealen eine besondere Bedeutung für die fußläufige Anbindung des Stadtrandes an die für die Naherholung wichtigen Waldflächen der Dresdner Heide.

Nach bisherigen Schätzungen ist bei einem Ansatz der tatsächlichen Lärm-Immissionen ein mit gängigen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen beherrschbares Niveau gegeben.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung nimmt die Prämissen des Umgebungsschutzes der benachbarten Denkmale in die Zielstellung auf. Mit dem Wegfall des verwahrlosten Charakters des Planungsgebietes werden die Architekturdenkmale im Wert eher gesteigert. Sie werden zu einem attraktiven Zielpunkt am Rand des Wohnungsbaustandortes und tragen ihrerseits zu dessen Qualität bei.

Die Errichtung attraktiver Verbindungen zwischen Stadtrand und den Waldgebiet der Dresdner Heide ist eine der grundlegenden Gestaltungsaufgaben für das geplante Wohngebiet. Diese Verbindungen selbst werden bereits ein aktiver Ort zur Naherholung sein, so dass sich die Verhältnisse grundlegend verbessern.

Durch den Abbruch der Militärhallen mit den Asbestdächern wird diese Gefahrenquelle und Umweltbelastung geordnet beseitigt.

Die ungeordneten Bauschuttablagerungen werden einer geordneten Behandlung unterzogen.

Die vor Ort anfallenden Betonmaterialien werden am Standort verarbeitet und wieder eingebaut.

Mit dem geplanten Vorhaben wird für das Schutzgut Mensch eine grundlegende Verbesserung erreicht werden.

## **2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope**

### **2.3.2.1 Biotope**

#### **Bestandsaufnahme**

Wie bereits unter Abschnitt 1.2 aufgezeigt, unterliegt das Gelände einem anhaltenden Wandel, verbunden mit einer fortwährenden Veränderung des Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenarten. Von dem noch vor ca. 15 Jahren dominierenden Offenland mit Trockenstandorten sind heute nur noch Reste vorhanden. Heute überwiegen Sukzessionsflächen mit jungem Gehölzaufwuchs. Vorrangig besteht dieser aus Pionier- und Lichtholzarten, die auch ein schnelles Wachstum aufweisen (vor allem

Pappel, Weide, Robinie). Dadurch kommt es zu einer Beschattung der Flächen, was sich wiederum stark auf die Fauna auswirkt.

### **Bewertung**

Auf dem Gelände sind nur noch Reste schützenswerter Habitate vorhanden. Dies betrifft kleinräumige Standorte mit für Reptilien besonders geeigneten Xerotherm- und Ruderalcharakter.

Bei den in der Bewertung mit einem Flächenwert von 1,0 angesetzten Bereichen handelt es sich zu großen Teilen um Biotoptypen, die ohne Berücksichtigung der Reptilienfunde als Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen einzustufen sind (befestigte Flächen im Umfeld der Hallen). Diese trockenen und offenen Bereiche sind aufgrund der zunehmenden Bewaldung des Grundstücks der bezogen auf die Bearbeitungsgrenzen letzte Rückzugsraum für die Wärme liebenden Reptilien und werden somit als Lebensraum besonders geschützter Tierarten im numerischen Bewertungsschema sehr hoch bewertet. (Das Habitat erstreckt sich vermutlich bis an die Sport- und Schwimmhalle der OSH oder sogar bis in die Grünflächen nördlich der Lehrgebäude der Offizierschule des Heeres und auf die freien Flächen des SC Borea sowie auf die angrenzenden Flächen der Dresdener Heide.)

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Planung sieht für das Gelände großzügige Grünzüge vor, die gleichzeitig die Funktion als Ersatzbiotop erfüllen. Im nördlichen Grundstücksbereich am Übergang zum Waldgebiet ist mit einer Gesamtfläche von ca. 7.750 m<sup>2</sup> ein Ersatzbiotop – der Reptilienwall – vorgesehen, eigens für die Reptilien hergerichtet. Damit wird für die streng geschützten Arten ein neuer Lebensraum entwickelt, der langfristig bestehen bleibt und im Zusammenspiel zumindest mit den o. g. Räumen der Offizierschule des Heeres und des SC Borea den Fortbestand der Populationen sichern kann.

Die geplante Erschließung und Bebauung führt gegenüber dem Bestand zu einer Abwertung, die sich wegen der Situation Trümmerschuttlager relativiert. Die Grünzüge und Freianlagen und Dachbegrünungen führen zu einer relativen Aufwertung.

Die Zuordnung und Bewertung ist Plan LP023 und Tabelle 2 zu entnehmen. Im Ergebnis der Bewertung (siehe unten) muss festgestellt werden, dass ein Ausgleich im Planungsgebiet nicht möglich ist. Um den Eingriff auszugleichen sind weitere Maßnahmen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Bearbeitungsgebietes vorzusehen. Hierzu laufen derzeit Abstimmungen.

## **2.3.2.2 Fauna**

### **Bestandsaufnahme**

Auf der Vorhabensfläche wurden 43 Vogelarten festgestellt, von denen 33 wahrscheinlich im Gebiet brüten. Die Zahl der nachgewiesenen Fledermausarten betrug mindestens fünf. Darüber hinaus konnten drei Reptilienarten beobachtet werden. Hervorzuheben ist das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*), die sich auf der Vorhabensfläche reproduziert (nähere Angaben können dem Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden Teil 1 bzw. relevanten Punkten weiter oben entnommen werden).

### **Bewertung**

Nach den Ergebnissen der faunistischen Erhebungen sind die auf dem Planungsgebiet vorhandenen xerothermen Strukturen und Habitatelemente vor allem für streng geschützte Reptilienarten von hoher Wertigkeit. Die enge Verzahnung von Trockenrasen- und Ruderalelementen mit vegetationslosen Bereichen bietet den hier lebenden Reptilienarten genügend Nahrung, Versteck- und Reproduktionsmöglichkeiten. Die im Gebiet herrschenden unterschiedlichen Licht- und Wärmeverhältnisse im Zusammenspiel mit der artenreichen Vegetation eröffnen sowohl jagenden als auch blütenbesuchenden Insekten, insbesondere xerophilen Arten, ein reich strukturiertes Mosaik von Mikrohabitaten mit idealen Lebensbedingungen. Daraus begründet sich der Wert des Planungsgebietes als Nahrungshabitat für Reptilien, Vögel und andere Insektenfresser.

Als Reproduktionsstätte ist das Gebiet für die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) von lokaler Bedeutung. Es ist nicht auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet zu den Randbereichen einer größe-

ren Schlingnatter/Zauneidechsen-Population gehört. Auf Grund der versteckten Lebensweise der Schlingnatter ist eine annähernd exakte Ermittlung der Populationsgröße jedoch nur über mehrere Jahre und mit aufwendigen, zum Teil invasiven Methoden möglich (z.B. Fang-Wiederauffang-Erfassungen). Eine abschließende Einschätzung der Größe und Flächeninanspruchnahme der lokalen Population ist gegenwärtig jedoch nicht möglich, da eine solide Datengrundlage für solche Aussagen nicht vorliegt.

Neben seiner Eignung als Lebensraum für Reptilien fungiert das Untersuchungsgebiet auch als Brut-habitat für mehrere Vogelarten, darunter vermutlich Grünspecht, Neuntöter und Kuckuck.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben die ökologische Funktion des Lebensraums erheblich gestört und die lokalen Populationen vieler Arten im Areal des Planungsgebietes zurück gehen oder sogar erlöschen werden. Andere, in den benachbarten bereits bebauten Grenzbereichen lebende Arten, jedoch eine Erweiterung ihres Lebensraums bekommen werden. Durch den Waldbestand Dresdener Heide sowie durch die erheblichen stabilen offen strukturierten Nachbarflächen der Offizierschule des Heeres und des Sportvereins Borea sind große Rückzugsbereiche für die eingeschränkten Arten gegeben, die die Verluste relativieren.

#### Zerstörung von Lebensstätten

Durch Abriss-, Rodungs- sowie Rückbauarbeiten kann es zur Zerstörung von Lebensstätten von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Amphibien kommen. In Folge dessen sind Tötungen von Tieren nicht auszuschließen. Abrissarbeiten während der Brutzeit einheimischer Vogelarten können zur Verletzung bzw. Tötung von Jungtieren führen oder die Zerstörung der Nester bzw. der im Nest liegenden Eier zur Folge haben. Weiterhin können Wochenstuben, Sommer- und/oder Zwischenquartiere von Fledermäusen zerstört werden. Als Folge von Rückbauarbeiten ist auch die Zerstörung von Reproduktions- und Lebensstätten von Amphibien und Reptilien nicht auszuschließen.

#### Lärmimmissionen

Durch die Bau-, Rodungs- und Abrisstätigkeiten ist eine Steigerung der Lärmimmissionen durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen im Umkreis des Eingriffsbereiches zu erwarten. Dies kann zu einer Vergrämung von lärmempfindlichen Tierarten und damit einer Beeinträchtigung ihrer Lebensräume führen.

#### Nähr- und Schadstoffimmissionen

Die Immission von Stäuben und zum Teil toxischen Stoffen kann eine Biozönose im Umkreis des Eingriffsbereiches stark beeinträchtigen, wobei die Wirkungen dabei nicht immer sofort offensichtlich sind. So kann beispielsweise das Überstäuben von blütenreichen Säumen diese für Insekten unattraktiv machen und diesen Lebensraum damit auch für ihre Prädatoren (z.B. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Vögel) entwerten. Weiterhin besteht die Gefahr, dass Stäube angrenzende Gehölzstrukturen als Bruthabitate für Vögel unbrauchbar machen oder eine Aufgabe der bereits vorhandenen Nistplätze bewirken.

#### Erschütterungen

Während der Bautätigkeiten kann es zu Erschütterungen durch den Betrieb großer, schwerer Baumaschinen bzw. Transportfahrzeuge kommen. Diese können eine vergrämende Wirkung auf bodenbewohnende Tierarten, z. B. die Schlingnatter haben.

#### Unfallrisiko

Baubedingt sind Tötungen von Tieren nicht auszuschließen. Dies betrifft besonders bodenbewohnende, wenig mobile Tierarten.

#### Barrierewirkungen / Zerschneidung

Durch notwendige Erdarbeiten, den Abriss vorhandener bzw. den Bau neuer Gebäude sowie Zuwegungen kommt es zu temporären Zerschneidungen vorhandener Grünlandflächen während der Bauphase. Besonders die Baustelleneinrichtungsflächen stellen eine temporäre Barrierewirkung für bodenbewohnende Tierarten dar.



Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in Teil 1 des Artenschutzbeitrags Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden unter Punkt 5 – Maßnahmen zur Vermeidung näher beschrieben.

### **2.3.2.3 Flora**

#### **Bestandsaufnahme**

Die Trümmerschuttfläche wird von Ruderalvegetation in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium bestimmt. Die vorherrschenden Baumarten sind Pappel, Birke, Robinie und Weide, weiterhin kommen Arten wie Holunder, Ahorn und Kiefer (sehr selten) vor.

Im südlichen Grundstücksbereich stehen Pappeln, die unmittelbar nach der Ablagerung des Trümmerschuttes auf der Fläche gepflanzt wurden oder dort durch Anflug aufgekommen sind. Diese Bäume sind derzeit aufgrund ihres Alters, vermutlich über 60 Jahre, am zusammenbrechen und sind zu mehreren Exemplaren bereits zur Verkehrssicherung gefällt worden. Sie sind wahrscheinlich Grundlage für das Vorkommen vom Grünspecht im Bearbeitungsgebiet.

Auf den noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen herrscht zunehmend die Goldrute vor. Neben den Neophyten Robinie und Goldrute ist auch die Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs auf dem Gelände zu beobachten.

Wahrscheinlich in Folge von Ablagerung von Gartenabfällen sind vereinzelt Obstbäume und auch typische Gartensträucher vertreten.

#### **Bewertung**

Auf dem Gelände wurden keine schützenswerten Pflanzenarten vorgefunden. Vorherrschend sind anspruchslose, schnellwachsende Pflanzenarten, die auf den Bauschuttalagerungen problemlos wachsen. Die zahlreich vertretenen und teilweise heimische Arten verdrängenden Neophyten sind negativ zu bewerten. Durch die schnell fortschreitende Sukzession ist der Pflanzenbestand in der Umwandlung und die Artenzusammensetzung sehr instabil.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit der Bebauung des Gebietes wird die vorhandene Vegetation nahezu vollständig beseitigt und durch gestaltete Freianlagen und durch den Reptilienwall mit kräuterreichem Trockenrasen sowie kleinere Gartenflächen an ausgewählten Wohnhäusern ersetzt.

Besonders erhaltenswert ist eine große Eiche die vermutlich von der Parkgestaltung Ende des 19. Jahrhunderts übrig geblieben ist.

Mit der Bebauung ist auch die Gestaltung eines ansprechenden Wohnumfeldes mit Bezug zur Dresdner Heide unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei der Artenauswahl vorgesehen.

Durch die vorgesehene Begrünung der Dächer werden als Äquivalent für die überbauten Flächen neue für den Standort wertvolle Grünflächen geschaffen. Die vornehmlich extensive Dachbegrünung hat gerade im Umfeld von den Trockenbiotopen der Dresdener Heide verglichen mit anderen Standorten im Stadtgebiet einen sehr hohen Stellenwert. Es ist eine wertvolle Bereicherung bzw. Sicherung von am extremen Trockenstandort vorkommenden Habitaten der Fauna und Flora: rund 18.000 m<sup>2</sup>, die langfristig Bestand haben und ohne nennenswerte Störungen sind. Diese Flächen übertreffen den vorhandenen Bestand auf dem Planungsgebiet durch garantierte Offenhaltung und Kontinuität des Zustandes, was die eingeschränkte Erreichbarkeit auf dem Dach ausgleicht.

### **2.3.2.4 Wald**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei im Flächennutzungsplan als Wald deklarierte Flächen. Eine Fläche schließt sich an den vorhandenen Teil der Planstraße an und bezieht den o. g. 60-jährigen Pappelbestand mit ein (34.450m<sup>2</sup>). Die zweite Fläche (5.200m<sup>2</sup>) liegt unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze, quasi als Fortsetzung der Forstfläche des anschließenden Heidegrundstücks.

Die als Waldflächen ausgewiesenen Teile des Planungsgebietes haben von ihrem Zustand her nicht die landläufig für Waldflächen anzunehmenden hervorragenden und damit besonders schützenswerten Eigenschaften. Es handelt sich stattdessen um einen durch Anflug entstandenen jungen Ruderalbestand auf zum größten Teil ungeordnet bis mehrere Meter hoch abgelagerten Bauaushub- und Bauschutthaufen. Es gibt keinen typischen Waldboden, keinen Baumbestand mit forstwirtschaftlichem Wert oder besonderem Naturwert, außer dem relativ zur ausgewiesenen Fläche kleinen Bestand von absterbenden Pappeln.

In der Biotopbewertung sind nur die annähernd waldartigen Flächen um den Pappelbestand als Wald mit naturferner Artenzusammensetzung gewertet worden. Die anderen in den Waldgrenzen des Flächennutzungsplanes befindlichen Flächen wurden entsprechend der vorgefundenen Realität als Einzelbäume und Gehölzgruppen bis 20 Jahre gewertet. (siehe Tabelle 2 und Plan LP023)

Bestand und Zustand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Waldfläche sind gemessen an eingewachsenen Waldbeständen wenig erhaltenswert, so dass die geplante quasi Verschiebung an den Rand des Planungsgebietes aktuell wenig ökologische Verluste aber auf lange Sicht gesunde und bessere Waldentwicklungsmöglichkeiten bringt.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet gehört geomorphologisch zur Hellerterrasse. Mit einer Höhe von rund 140 m ü. NN liegt es ca. 35 m über dem Elbniveau.

Das gesamte Gelände der Baugrundstücke ist bis auf einige kleine Randbereiche 3 bis 8 m hoch mit Trümmerschutt / Bauschutt belegt. In Teilbereichen befinden sich darauf noch hügelartige Bauschutt-ablagerungen aus der Zeit nach 1990.

Die Trümmerschutt-ablagerung ist in dem Altlastenkataster des Freistaates Sachsen unter der Nummer 62/104072 registriert.

In einer Auskunft des Umweltamtes der Stadt Dresden vom 22.02.2007 sind 7 verschiedene Untersuchungen und Feststellungen von 1992 bis 2007 zum Thema aufgelistet. Zum Wissensstand wird neben den oben bereits benannten Zusammenhängen außerdem geschrieben:

„ ...Die Ergebnisse der orientierenden Erkundung ... zeigen, dass kein Methangas, jedoch an lokalen Stellen etwas erhöhtes Kohlendioxid gemessen wurde. ...“

Unter dem Trümmerschutt befindet sich eine ca. 20 m starke Dünensandschicht aus Mittel- und Grobsand. Unter dieser liegen weitere 20m mächtige Kiesschichten mit Steinen, die nach Prof. Lüttig 2002 Ablagerungen eines alten Elbarmes darstellen. Östlich des Untersuchungsgebietes im Bereich des heutigen Sportplatzes wurden die oberflächenah anstehenden Sande abgebaut, mit der Erweiterung der Albertstadtkasernen wurde der Abbau eingestellt (Prof. Lüttig 2002).

Mit den Trümmeraufschüttungen ist der natürliche Trockenstandort grundlegend verändert worden. Während die Sandschichten wegen der fehlenden Feinanteile im Dünensand sehr wasserdurchlässig sind, ist auf den Bauschuttflächen teilweise die Versickerung erheblich gestört, weil die Massen sich gut gesetzt haben und zu großen Teilen „verbacken“ sind (Prof. Lüttig 2002).

Der Bauschutt ist mit mehreren Bohrungen untersucht worden:

Die Grundmasse des Schuttes ist sandig und mit Ziegelbrocken durchsetzt. Bei den Bohrungen wurde kein Hausmüll entdeckt. Vereinzelt finden sich in den Trümmerschuttmassen einige Holz-, Keramik-, Glas- oder Plastikreste, Metall kommt äußerst selten.

Die Kriegstrümmersmassen wurden in einer auf dem Gelände errichteten Sortier- und Brechanlage aufbereitet. Nach damals gültigen Vorschriften wurden die weiter verwertbaren Materialien und Steine aussortiert.

Die vorgefundenen Anteile von Asche und Schlacke gehen auf die Kriegstrümmer und auf den Betrieb der Dampflok für die Trümmerbahnen zurück.

#### **Bewertung**

Es handelt sich bei dem im Untersuchungsgebiet anstehenden Boden um Schuttablagerungen. Die Einstufung erfolgt in der Flächenkategorie Bo1 – vollständig zerstörte Böden und entspricht damit dem Wert für vollständig versiegelte oder abgetragene Böden.

Dem landschafts- und stadtplanerischen Ziel, mit Boden sparsam umzugehen und Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird insofern Rechnung getragen, als dass es sich um einen bereits devastierten Standort handelt, dessen Böden auf der gesamten Grundstücksfläche durch die Ablagerung von Trümmerschutt beeinträchtigt sind. Eine Bebauung dieser Flächen ist deshalb Standorten mit noch intakten Böden aus ökologischer Sicht der Vorrang einzuräumen.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass selbst bei umfangreicherem Bodenabtrag und teilweiser Versiegelung in der Bewertung keine negativen Folgen für das Schutzgut Boden eintreten. Im Rahmen der Baumaßnahme wird ein beträchtlicher Teil des Grundstücks begrünt. Hierzu ist der Auftrag vom Oberboden erforderlich, was eine grundlegende Verbesserung des Bodenzustands im oberen Bodenbereich bedeutet und dem Bodenleben einen positiven Anschlag bringt.

Eine Rekultivierung im eigentlichen Sinne wird jedoch unter den vorhandenen Bedingungen nicht angestrebt und ist auch bei der Höhe des Trümmerschutts unverhältnismäßig.

Es wird durch das Umweltamt in der Auskunft zum Altlastenkataster (Schreiben vom 22.2.2007) darauf hingewiesen, dass mit erhöhten Aufwendungen beim Umgang mit Aushub auf dem Baugrundstück gerechnet werden muss und dass diese Arbeiten gem. § 18 BBodSchG fachtechnisch zu begleiten sind. Die bisherigen Erkundungen haben jedoch noch keine relevanten Hinweise zu vorhandenen Belastungen oder tiefer liegenden Hausmüll gebracht.

## **2.3.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet liegt aufgeschüttet 5 bis 8 Meter über dem umgebenden Gelände, darunter befindet sich bis zu 40 Meter gut wasserdurchlässiger Dünsand und Flusskies. Es gibt keine Oberflächengewässer oder potenzielle Überflutungsflächen. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von ca. 30 bis 35m.

Durch das „Verbacken“ des klein gemahlten Trümmerschutts sowie der Asche und Kohlenanteile ist die Versickerung im Gelände teilweise sehr eingeschränkt, was deutlich an großen Pfützen bei Regenereignissen zu erkennen ist.

### **Bewertung**

Anfallendes Niederschlagswasser versickert oder verdunstet vollständig auf dem Planungsgebiet, obwohl vor Ort festgestellt werden muss, dass größere Flächen offensichtlich so verbacken, dass sich bei länger anhaltendem Regen große Pfützen entstehen.

Da es sich um eine Ablagerungsfläche handelt, muss die Versickerung kritisch betrachtet werden, zumal das Gelände am Rand der Trinkwasserschutzzone IIIB liegt. Prof. Lüttig verweist hier auf den Sulfateintrag ins Grundwasser aufgrund der Mobilisierung aus dem Trümmerschutt. Ziel sollte eine Reduzierung des Sulfateintrags sein, was wiederum eine Verringerung der Oberflächenversickerung auf dem Gelände bedeutet.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Ablagerungen hindurch wird durch die mit der Baunutzung einhergehende Versiegelung reduziert. Damit wird die Mobilisierung des Sulfates aus den Bauschuttablagerungen herabgesetzt. Hierzu sollten weitere Überlegungen im Rahmen der weiteren Planungen erfolgen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist an den Stellen eine realistische Variante, wo z. B. für die Errichtung von Tiefgaragen die Trümmerschuttauflage vollständig abgetragen wird. In dieser tieferen Ebene des ursprünglichen Geländes ist durch die hohe Sickerfähigkeit des anstehenden Dünnensandes die Anlage von Rigolen gut möglich. Über Rohrleitungen zugeführtes Regenwasser kann unter diesen Bedingungen ohne o. g. Auswaschungen zur Grundwasserneubildung versickert werden. Das durch die Dachbegrünung gefilterte Regenwasser ist dafür gut geeignet.

### **2.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Bestandsaufnahme**

Das Planungsgebiet liegt vom dicht bebauten Stadtzentrum ca. 3 km entfernt und grenzt direkt an das große zusammenhängende Waldgebiet der Dresdener Heide. Gehölzbestand um die noch bestehenden offenen befestigten Flächen sorgt für relative Windgeschützttheit, so dass bei lang anhaltendem Sonnenschein einzelne Areale aufgeheizt werden. Die mit Gehölzen bestandenen ehemaligen Kippflächen entwickeln zunehmend waldartige Kleinklimaverhältnisse.

#### **Bewertung**

Die wenigen noch bestehenden offenen Flächen, die betonierten Verkehrsflächen und die „Militärhallen“, heizen sich bei entsprechendem Sonnenschein auf. Jedoch führen die relativ geringen Flächengrößen wie auch die mit Gehölzen oder Hochstauden überstandenen Bereiche nicht zu messbaren Einflüssen auf das Stadtklima außerhalb des Planungsgebietes.

In der Karte „Ökologisches Netz Dresden“ des Umweltatlas der Landeshauptstadt sind von Nord nach Süd Kaltluftströme über das Planungsgebiet und die Nachbargebiete eingetragen. Bei detaillierter Betrachtung nur des Planungsgebietes muss das für diese konkrete Fläche bezweifelt werden, weil an der Nordgrenze des Gebiets ein 8 m hoher Höhensprung mit einer steilen Böschung das Überströmen behindert. Entsprechend der detailliert betrachteten Geländesituation würde die Kaltluft in das abgesenkt Stadion vom SC Borea östlich des Planungsgebietes und dann in das verglichen zum Planungsgebiet über 10m tiefere anschließende Gelände abfließen.

Außerdem ist die Entstehung von Kaltluft eine typische Erscheinung von Offenland mit Gefälle. Ein Durchfluss ist in einem ausgedehnten Waldgebiet, wenn überhaupt vorhanden, selten und schiebt dann zunächst die für die Strahlungsnachttemperaturen relativ warme Waldluft aus dem Wald heraus (ein am Pillnitzer Elbhang bekannter Effekt der klimabegünstigten Weinberge).

Unter Beachtung dieser Zusammenhänge braucht nicht auf einen evt. Durchfluss von Kaltluft in der städtebaulichen Planung geachtet zu werden.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Eine grundlegende oder messbare Änderung des großräumigen Stadtklimas tritt mit einer Bebauung nicht ein. Der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen ist im Verhältnis zur Wirkung der angrenzenden sehr großen Waldfläche sehr gering, so dass nicht mit relevanten Veränderungen zu rechnen ist, zumal ein hoher Begrünungsanteil erklärtes Planungsziel ist. So soll der ruhende Verkehr zu erheblichen Anteilen in Tiefgaragen untergebracht und das Verkehrserschließungssystem sehr minimiert werden. Dach- und Fassadenbegrünung wird weitere Minderung der Erwärmung bringen.

Lokal wird im Bereich der Bebauung mit einer geringen Überwärmung gegenüber dem Bestand gerechnet. (siehe Bewertung in Tabelle 2)

### **2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Bestandsaufnahme**

Aufgrund der versteckten Lage und der kaum bestehenden Erschließung des Planungsgebietes ist die Wahrnehmung des Geländes von außen sehr eingeschränkt. Von den direkt angrenzenden Flächen wird das Gelände als ungenutzte und verwahrloste Brachfläche wahrgenommen. Den Anblick von Süden bestimmen die alten, teilweise abgestorbenen Pappeln. Auf dem Gelände bestimmen die noch vorhandenen desolaten „Militärhallen“ und die Schuttablagerungen das Bild.

### Bewertung

Das derzeitige Landschaftsbild kann nur als geringwertig eingestuft werden.

In der Karte „Ökologisches Netz Dresden“ des Umweltatlas der Landeshauptstadt ist das Planungsgebiet wie dessen Nachbarbereiche mit der Schraffur „Bebauung in elbtalexponierter Hanglage mit rahmenbildender Wirkung und hoher Durchgrünung“ belegt. Die Lage des Planungsgebietes mit rund 35 m über dem Elbspiegel hinter der dichten Bebauung oberhalb des Alaunplatzes lässt nur noch wenig Spielraum für einer Bebauung mit Landschaftsrahmen bildender Wirkung, wenn es sich nur um maximal 5 oder 6 Geschosse handelt. Günstig ist unter diesem Gesichtspunkt die sich um rund 100 m über das Planungsgebiet erhebende Waldkulisse der Dresdener Heide als von vielen Punkten des Elbtals erlebbarer „landschaftlicher“ Horizont.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Vorgesehen ist neben den das Planungsgebiet beidseitig in Richtung Stadt begleitenden Grünzügen und dem Ersatzhabitat am Heiderand die lockere Bebauung des Grundstücks mit anspruchsvoller Wohnbebauung. Hier kann in Abhängigkeit von der Qualität der weiteren Planung nur mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes gerechnet werden. Erklärtes Ziel ist ein hochwertiges Baugebiet. Der höher liegende Horizont mit der Waldkulisse über der geplanten Geschossigkeit der neuen Bebauung bewirkt, dass die erlebbare Lage der Stadtgrenze in der „Landschaft“ erhalten bleibt.

## **2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Bestandsaufnahme

Aufgrund der Nutzungsgeschichte befinden sich auf dem gesamten Planungsgebiet keine schützens- oder erhaltenswerten Kultur- oder Sachgüter.

### Bewertung

Lediglich der Umgebungsschutz der historischen Bebauung im Süden und Westen des Planungsgebietes ist städtebaulich berücksichtigungswert.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Das Umfeld des Kunst- und Bildungszentrums Marienallee 12 (der ehemaligen Landesbibliothek) und des Regierungspräsidiums als Gebäude mit öffentlichem Interesse wird durch die Bebauung auf dem Planungsgebiet grundlegend verbessert.

## **2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der Schutzgüter**

### **Aussagen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

In den übergeordneten Planunterlagen der Landeshauptstadt ist der geplante Baustandort kein Schwerpunkt des Arten- und Biotopschutzes. Jedoch wird im derzeitigen Entwurf des Landschaftsplanes von einer Erweiterung des Waldgebietes der Dresdner Heide über das gesamte Planungsgebiet ausgegangen. Das steht im grundsätzlichen Widerspruch zur Flächennutzungsplanung, wo das Gebiet als Sonderbaufläche (Baufläche 63) ausgewiesen ist.

Einig sind sich Landschaftsplanung, Flächennutzungsplanung und die laufende Bebauungsplanung über den Grünverbund von der Heide zur Stadt, als eine grundlegende Prämisse. Eine Aufforstung der Gesamtfläche ist jedoch bisher in keiner der seit über einem Jahrzehnt unter Mitwirkung des Stadtplanungs- und des Umweltamtes aufgestellten verschiedenen Planungsvarianten vorgesehen.

Der Grünverbund wird im aktuellen Masterplan mit Konsequenz und erheblichen Flächenanteilen des Baulandes verfolgt. Der Verbund des Waldes mit dem südlich gelegenen Stadtrandgebiet wird im aktuellen Masterplan über zwei für Bewaldung vorgesehene Grünspangen bis zum Anschluss an die Flächen des Regierungspräsidiums hergestellt. Die am Südrand des Baugebietes geplante „Planstraße“ soll mit Verkehrsbegleitgrün eine Grünverbindung von Ost nach West herstellen.

Es ist also davon auszugehen, dass das Grundanliegen der übergeordneten Planungen aufgegriffen worden ist, wenn auch nicht mit der Konsequenz des o. g. Landschaftsplanentwurfsstandes von Jan. 2015.

### **Habitat Reptilien / Bebauung**

Ein konkreter Konflikt besteht zwischen dem vorgefundenen erhaltenswertem, aber im natürlichen Rückgang befindlichen Habitat für Reptilien und der Entwicklung einer noch brachen Baufläche mit dem Ziel der Aufwertung des Stadtrandes mittels Bebauung. Die vorgeschlagene Lösung besteht in der Planung eines dauerhaften Lebensraumes für Reptilien am Rande des Baugebietes im engen Verbund mit dem vermutlich bestehenden Lebensraum in den Sportbereichen der Offizierschule des Heeres sowie des SV Boreas und der Dresdner Heide mit weiteren geeigneten Flächen wie z. B. an der nahen Sandgrube.

### **Biotopvernetzung / Naherholung / Lärmschutz**

Im Rahmen der oben aufgeführten Schutzgüter ergeben sich keine sich gegenseitig ausschließenden Überlagerungen. Im Gegenteil lassen sich Lärmschutz-, Biotopvernetzungs- und Naherholungsinteressen zum gegenseitigen Vorteil überlagern.

### **geringe Versiegelung / Grundwasserschutz**

Die Forderung, möglichst eine Auswaschung von Sulfaten aus den Trümmernmassen in das Grundwasser einzuschränken oder zu verhindern überschneidet sich mit der allgemein üblichen Forderung, die Versiegelung von Flächen zu minimieren.

Eine möglichst geringe Versiegelung ist unter den vorgefundenen Bedingungen nur sinnvoll, um das vorhandene Bodenleben nicht zu beeinträchtigen und aus gestalterischer Zielstellung für einen „grünen“ Städtebau berechtigt. Geringe Versiegelung zur Förderung der Grundwasserneubildung kann unter diesen Bedingungen der Trümmerschuttkippe nicht als Planungsaufgabe gestellt werden.

### **ausgewiesene Waldflächen / Bebauung**

Die südliche ausgewiesene Waldfläche liegt mitten im Planungsgebiet und soll bebaut werden. Die Planung sieht vor, Waldflächen in den beidseitig zum Baugebiet liegenden Grünzügen anzulegen. Damit werden nicht alle zur Überbauung vorgesehenen Flächen ersetzt werden, so dass ein kleiner Teil extern ersetzt werden muss.

Im Zuge des Planverfahrens muss die Umwandlung der betroffenen Waldfläche entsprechend § 8 „Walderhaltung“ des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) gesichert werden. Eine Bewilligung der Waldumwandlung durch die Forstbehörde ist Voraussetzung dafür.

## **2.3.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Für die in der Landeshauptstadt übliche Bewertung der Umweltauswirkungen nach Punkten wurden die 2014 vorgefundenen Verhältnisse entsprechend erfasst (siehe Punkt 2.3) und die vorliegenden Fassung des Masterplans bewertet (IPROconsult, Variante O vom Januar 2015 – Plan LP022 und Tabelle 2).

Obwohl noch Änderungen möglich sind, soll die Tendenz des Vorhabens damit bestimmt werden. Daraus lassen sich u. a. konkretere Zielstellungen ableiten und auch frühzeitig konkretere Überlegungen zur Organisation von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anstellen.

Aufgrund des Zustandes des Vorhabensgebietes sind die Auswirkungen durch eine Bebauung nicht durchgehend als Verlust für die Umwelt zu werten. Es ergeben sich auch nennenswerte positive Effekte bei Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaftsbild. Die Verluste lassen sich größten Teils vor Ort ausgleichen bzw. ersetzen. Darüber hinaus sind jedoch externe Maßnahmen wie Aufforstungen, Entsieglungen und Ausgleiche für geschützte Arten voraussichtlich auch nach der Weiteren Bearbeitung des Städtebaus erforderlich.

## **2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes (B-Plan Pkt. 4.2.b)**

### **2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Geplant ist die Umwandlung einer Trümmerschutthalde mit Ruderalvegetation in ein stadtnahes Wohnquartier und die Anlage von Grünzügen und Ausgleichsflächen für den Biotopschutz.

Wie in der Tabelle zum numerischen Bewertungsverfahren erkennbar, sind mit der Planung auch Verbesserungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten.

Es ergeben sich negative Auswirkungen für die hier lebenden Reptilienarten bezogen auf den gegenwärtigen Stand, die jedoch mit den bereits beschriebenen Maßnahmen auf ein Minimum reduziert bzw. vor Ort ausgeglichen werden sollen.

#### **2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit einer weiteren ungehinderten Zunahme der laufenden Verbuschung verschwinden mit weiter zunehmender Geschwindigkeit die Bedingungen für alle Offenlandarten.

Ein besonderer Verlust ist dabei das Habitat der Eidechsen und Schlingnattern. Es wird sich immer mehr verkleinern und schließlich in den Grenzen des Planungsgebietes nicht mehr vorhanden sein und nur noch in den Nachbarflurstücken bleiben.

Die sich entwickelnden Baumbestände werden wegen des zu dichten Abstandes der einzelnen Bäume untereinander arealweise zusammenbrechen, bis sich über lange Entwicklungsphasen ein relatives Gleichgewicht einstellt. Möglicherweise werden die Monotonie einzelner Bestandsbereiche und deren Konkurrenzdruck untereinander zu Kalamitäten führen, die die Diskontinuität der Entwicklung von unkultivierter Kippe zu einem ausgewogenen Waldstadium befördern.

Die Artenvielfalt wird bezogen auf das Vorhabensgebiet erheblich zurückgehen, da aus einem Waldrandbereich ein dichter, relativ monotoner Bestand wird.

Die Artenvielfalt von Fauna wie Flora wäre auf die Planungsfläche bezogen mit Sicherheit geringer als bei der Durchführung des geplanten Vorhabens.

#### **2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (B-Plan Pkt. 4.2.c)**

Die hier aufgezeigten Maßnahmen wurden im Vorgriff auf die weitere Planung des Gebietes zusammengestellt.

##### **2.5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Bedingt durch die Lage am Stadtrand bzw. am Waldrand der Dresdener Heide haben die Wechselbeziehungen zwischen den beiden Arealen bei der Gestaltung des neuen Wohngebietes besondere Bedeutung als Ausgangspunkt für die Planung.

Mit der Gestaltung der Freianlagen soll der Wald in das Wohngebiet hinein erweitert werden, was sowohl für die Erholungsnutzung wie für den Biotopverbund sinnvoll ist.

##### **2.5.2 Schutzgut Mensch**

Der Wald wird als Naherholungsgebiet des neuen Wohnstandortes intensiver genutzt werden. Darüber hinaus hat das Planungsgebiet eine Durchgangsfunktion für die Naherholung aus weiter südlich gelegenen Wohnstandorten bzw. dem südlich angrenzenden Bürokomplex Regierungspräsidium. Mit zwei Grünzügen wird in der Planung darauf reagiert. Die östliche Verbindung wird zeitlich vorgezogen zunächst als Wegeverbindung während der Bauzeit hergerichtet.

Die Freiflächenfunktionen sollen so geplant werden, dass die aktive, mit Lärm und Bewegung verbundene Erholung wie Spiel und Sport innerhalb des Wohngebietes erfolgt, so dass im angrenzenden Wald ruhige Erholung stattfindet.

Der Biotopverbund vom Wald über das geplante Wohngebiet und dann weiter über die Freianlagen des Regierungspräsidiums nach Süden in die Stadt wird durch die beiden Grünzüge organisiert.

##### **2.5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf dem Gelände wurden keine besonders schützenswerten Pflanzen nachgewiesen. Erhaltens- und schützenswert ist eine noch vorhandene alte Eiche südlich der „Militärhallen“. Diese kann im Planungsprozess als erhaltenswerter Baum integriert werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze am Übergang zum Wald können einzelne vorhandene Bäume in den geplanten Ersatzlebensraum für die Reptilien eingegliedert werden, weitere Schutzmaßnahmen für andere Pflanzen sind nicht erforderlich. Das geplante Wohngebiet wird intensiv begrünt, die Außenanlagen und Grünzüge werden vorwiegend mit heimischen Pflanzenarten gestaltet.

Die auf dem Gelände lebenden, besonders geschützten Reptilienarten werden mit geeigneten Maßnahmen geschützt. Dazu zählen die in den Teilen 1 und 2 des Artenschutzbeitrags Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden im einzelnen beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase und die Anlage von Ausgleichsflächen als Ersatzlebensraum. Die vorgefundenen Reptilienpopulationen werden erhalten, indem auf dem Planungsgebiet am Heiderand eine als Repti-

lienlebensraum geeignete Fläche (Reptilienwall) hergerichtet wird und in der Bauzeit Reptilienzäune errichtet werden (siehe auch Punkt 1.4.3 und Plan LP012).

Für weitere Ausgleichsflächen wird geprüft, inwieweit diese als Ersatzlebensraum für die Schlingnatter und die Zauneidechsen geeignet sind und in welchem Umfang hier zusätzliche Maßnahmen erforderlich bzw. möglich sind (siehe Plan 024).

Durch die anhaltende Sukzession im Planungsgebiet würde der Lebensraum der beiden geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter innerhalb der kommenden Jahre verschwinden. Um beide Arten längerfristig am Standort zu halten, wären auch unabhängig von den Bebauungsvorhaben kurzfristig Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) wird die Anlage eines stark strukturierten Reptilienhabitats als Wall (Reptilienwall) mit künstlichen „Felsspornen“ entlang des Heiderandes vorgeschlagen. Dieser Wall soll als Xerothermstandort entwickelt werden. Sonnenexponierte Flächen wechseln sich hier mosaikartig mit beschatteten Bereichen ab, um so Temperaturgradienten zu erzeugen. Sandige Flächen dienen als Eiablageplätze. Als Sonnenplätze können Steinschüttungen und Plattenschichtungen genutzt werden. Die Anlage von Verstecken und frostsicheren Überwinterungsplätzen wird u.a. durch Spalten und Hohlräume zwischen den Platten gewährleistet.

Als Material für die „Felssporne“ dienen Betonabbruchplatten, die im Bereich der so genannten „Militärhallen“ mit der Entsiegelung der Verkehrsflächen gewonnen werden. Der Straßenbeton und der Beton der Hallenfußböden soll in möglichst großen Plattenstücken (ca. 2 bis 3 m<sup>2</sup>) abgebrochen werden. Die Stärke der Platten wird wahrscheinlich 20 bis 25 cm betragen und die Kanten werden durch den Abbruch unregelmäßige Ausformungen haben.

Diese Plattenstücken sollen so aufgeschichtet werden, dass großformatige Trockenmauern entstehen. Die so aufgeschichteten „Felssporne“ werden im Winkel angelegt, damit über den Tag verteilt immer besonnte und beschattete Bereiche gegeben sind. Die so entstandene „Steilwand“ bzw. überdimensionale Trockenmauer verfügt über lange und breite Fugen, die tief in den Hang reichen, für unterirdische frostfreie Winterquartiere, mindestens 1,2 m tief. Aus statischen Gründen werden diese Platten zum Hang hin fallend gestapelt. Gebettet wird in sickerfähigem Material und die Fugen werden nur teilweise mit Sand und Erde verfüllt, so dass sich tiefe Gänge in den Hang ergeben.

Der „Deckel“ der Trockenmauerkonstruktion und die Böschungflächen neben den Mauern werden zweischichtig dachziegelartig mit Abbruchplatten belegt. Damit soll der freie Stand der Mauern gesichert werden. Hier wird das Gefälle mit dem Hang gewählt um möglichst das Regenwasser abzuleiten und die Besiedlung mit Bäumen zu verhindern. Gleichzeitig entstehen damit weitere sonnenexponierte „Fels“-flächen. In den durch die unregelmäßigen Bruchkanten der Abbruchplatten entstehenden über 20 cm tiefen Fugen werden sich xerophile Pflanzen ansiedeln und sich damit auch ideale Verstecke für Eidechsen, Blindschleichen und Schlingnattern bilden.

Die Bepflanzung des Walls erfolgt mit typischen Trockenrasen- und Ruderalarten, darüber hinaus mit dornigen Büschen (z. B. Weißdorn und Schlehe) gleichzeitig als Ausgleich für das Brutgebiet des Neuentöters.

Klassischer Weise müsste die Umsiedlungsfläche für die Reptilien eingezäunt werden. Sinnvoller erscheint hier jedoch einen Reptilienzaun so anzulegen, dass nur die zukünftige Baufläche abgesperrt wird und die Anschlussflächen in der Offizierschule des Heeres, des SC Boreas sowie der Dresdener Heide frei erreichbar bleiben. Damit ist das abgestammte Jagdgebiet noch zum Teil erhalten. Die künstlich angelegte Fläche bleibt dank seiner hervorragenden Bedingungen Kernpunkt des Aufenthalts der Reptilien.

Der geplante südwestexponierte Reptilienwall, der drei Felsspornkonstruktionen verbindet, wird aus dem anstehenden oberen Materialschichten des Baugeländes zusammengeschoben. Baumstubben und Stämme gefällter Bäume werden in die Krone und den Nordhang des Walls integriert. Hier werden auch Sträucher eingepflanzt. Der Südhang wird mit magerem Substrat aus dem Gelände oder ungewaschenem Heidesand eben planiert hergestellt und mit einer Trockenrasenmischung mit ca. 25% Wildstauden angesät.

Durch kontinuierliche Pflegemaßnahmen (ca. alle zwei Jahre) ist ein Verbuschung des Südhanges zu verhindern.



Um einen ökologisch wertvollen und vor allem auch sehr pflegeleichten und wenig durch Gehölzaufwuchs gefährdeten Xerothermstandort herzustellen, lässt sich der anfallende und nicht als Platten benötigte Beton aus dem Abbruch vor Ort verwenden, indem er zu Schotter gebrochen wird und unter der oben angeführten sandigen Bodenschicht von ca. 10 cm mehr als 50 cm stark eingebaut wird.

Durch die Ansaat der Flächen ist gleich im ersten Jahr bereits mit einem Blütenflor zu rechnen, was die Ansiedlung von Insektenpopulationen fördert. Im Folgejahr könnte bereits mit dem Einsetzen gefangener Tiere begonnen werden. Da für den Fang mit einem Jahr zu rechnen ist, würde die Ersatzfläche im dritten Jahr wirksam sein.

Dieser lange Zeitraum erfordert ein frühzeitiges beginnen der Maßnahme um nach Abschluss des B-Planverfahrens sofort mit dem Bau des ersten Abschnitts beginnen zu können.

#### **2.5.4 Schutzgut Boden**

Die vorhandenen Ablagerungen stellen keinen schützenswerten Boden dar. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation tritt mit der geplanten Bebauung und teilweisen Versiegelung nicht ein.

Mit dem Auftrag von Mutterboden für die Vegetationsflächen auf Teilbereichen des Geländes wird eine deutliche Verbesserung des Schutzgutes Boden erzielt.

#### **2.5.5 Schutzgut Wasser**

Von der aktuellen Situation geht durch die anhaltende Mobilisierung von Sulfaten eine Beeinträchtigung des Grundwassers aus. Hier können durch Maßnahmen zur gesteuerten Versickerung deutliche Verbesserungen erzielt werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann beispielsweise direkt in die unter den Trümmerablagerungen anschließende Sandschicht eingeleitet werden und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen, ohne dass Sulfate aus dem Bau-schutt freigesetzt werden.

Auf den Gebäuden ist Dachbegrünung vorgesehen, so dass diese Flächen als Retentionsspeicher für das anfallende Niederschlagswasser dienen und im Zusammenhang mit einer Versickerung zur gefilterten Zuführung für die Grundwasserneubildung beitragen.

#### **2.5.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Stadtklima und die lufthygienische Belastung durch die Bebauung sind als gering einzuschätzen. Geplant sind eine lockere Bebauung mit intensiver Begrünung der gebäudenahen Freiflächen sowie die Anlage von breiten Grünzügen. Auch die geplante Dachbegrünung trägt zur geringen Erwärmung aufgrund der geplanten Bebauung teil.

Das Klima in den Freianlagen des Wohngebietes wird durch die beiden geplanten Grünzüge positiv beeinflusst durch Verdunstung und Windschutz.

#### **2.5.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet wird derzeit von außen als verwaarloste Ruderalfläche mit Resten von ungenutzten baulichen Anlagen („Militärhallen“, Betonzaun, Fernwärmeleitung) wahrgenommen. Im derzeitigen Zustand muss das Landschaftsbild als geringwertig eingestuft werden.

Mit der Umwandlung der Fläche zu einem durchgrünten Wohngebiet mit angestrebtem Bezug zur Dresdner Heide erfolgt eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes.

Verbunden mit der Planung ist auch die Neuordnung der südlich angrenzenden Planstraße und der in diesem Bereich derzeit vorhandenen ungeordneten Parkplatzsituation. Diese Straße soll eine deutlich von Grün dominierte Querverbindung darstellen, was auf das Landschaftsbild des gesamten Umfelds positive Auswirkungen hat.

#### **2.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Von der Planung sind keine Kulturgüter direkt betroffen, im weiteren Umfeld stehen die noch vorhandenen Gebäude der Albertstadt als große Gebäudekomplexe unter Denkmalschutz. Der Städtebau des Vorhabensgebietes nimmt darauf Bezug.

Mit der Entwicklung als Wohnstandorts kommt es zu einer deutlichen Verbesserung des unmittelbaren Umfeldes denkmalgeschützter historischen Bauten aus der Zeit der Militärstadt.

## **2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung (B-Plan Pkt. 4.3.c)**

Die vorliegende Ausarbeitung wurde als vorgezogener Umweltbericht zur Standortentwicklung Jägerpark erstellt.

Eine ca. 10 Hektar große, als Trümmerschuttdeponie und lange Zeit militärisch genutzte Fläche soll als grüner Wohnstandort entwickelt werden. Die ruhige, aber noch relativ zentrumsnahe Lage, die unmittelbare Nähe zur Dresdner Heide und die günstige Erschließung machen das Vorhabensgebiet als Wohnstandort attraktiv. Es ist ein Beitrag zur Stadtrandgestaltung in einem jetzt vernachlässigten Bereich.

Erklärte Zielstellung ist dabei unter anderem das Etablieren von Grünzügen, mit denen der umgebende Grünraum mit dem Quartier verflochten werden soll sowie die intensive Durchgrünung des Vorhabensgebietes unter ökologischen Aspekten.

Mit der geplanten Entwicklung des Geländes kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Die negativen Auswirkungen sind jedoch auf Grund des jetzigen Zustands der Fläche allgemein in der Summe als relativ gering zu werten. Außer erforderlichen Maßnahmen für zwei streng geschützte Reptilienarten, die auf den verbliebenen Restflächen des Offenlandes des Vorhabensgebietes leben und sehr wahrscheinlich über die Vorhabensgrenzen hinaus. Um den zu erwartenden Eingriff in die Population gering zu halten, sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen. Es wird angestrebt, die ersten Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche noch im Jahr 2015 umzusetzen, damit bis zu einem Baubeginn in 2 bis 3 Jahren die Reptilien bereits in den neuen Ersatzlebensraum umgesetzt sein können.

Positive Effekte sind besonders mit der geplanten Entwicklung des Stadtrandes und mit der Verbesserung der unzulänglichen Verhältnisse auf der Trümmerschutt- und Brachfläche, des Landschaftsbildes und der Naherholungsverhältnisse sowie des Biotopverbundes zu erwarten. Die Überdeckung des Trümmerschutts mit Kulturboden sowie die Reduzierung der Ausspülungen bei Versickerung von Regenwasser sind deutliche Verbesserungen der Situation.

Für die vollständige Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind voraussichtlich externe Restmaßnahmen für den Artenschutz und die Aufforstungen erforderlich.

## **Literatur**

Elbing, K., Günther, R., Rahmel, U. (1996). Zauneidechse – *Lacerta agilis* Linnaeus, 1758. In: Günther, R. [Hrsg.]: Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. S. 535-557. Gustav Fischer, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm.

Günther, R., Völkl, W. (1996). Schlingnatter – *Coronella austriaca* LAURENTI, 1768. In: Günther, R. [Hrsg.]: Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. S. 631-647. Gustav Fischer, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm.

Hafner, A., Zimmermann, P. (2007). Zauneidechse *Lacerta agilis* LINNAEUS, 1758. In: Laufer, H., Fritz, K., Sowig, P. [Hrsg.]: Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. S. 543-558. Eugen Ulmer, Stuttgart.

MEP Plan GmbH (unveröffentl.). Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Landeshauptstadt Dresden. Diskussionsgrundlage Schlingnatter/Zauneidechse.

Schneeweiß, N., Blanke, I., Kluge, E., Hastedt, U., Bauer, R. (2014). Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Naturschutzarbeit u. Landschaftspflege in Brandenburg 23, 4-22.

Waitzmann, M., Zimmermann, P. (2007). Schlingnatter *Coronella austriaca* LAURENTI, 1768. In: Laufer, H., Fritz, K., Sowig, P. [Hrsg.]: Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. S. 633-650. Eugen Ulmer, Stuttgart.

Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft, Fassung vom 07.02.2002

Landeshauptstadt Dresden, Landschaftsplan - Entwurf / Arbeitsstand Stand Juni 2014 (in Auszügen)

[www.dresden.de](http://www.dresden.de) Themenstadtplan

Lüttig, Prof. G. (unveröffentl.): Notizen über die geotechnischen Gegebenheiten im Gebiet des Grundstücks 1963/35 in Dresden Neustadt, Am Jägerpark,

*Anlagen:*

Pläne LP 010 historische Karten  
LP 011 Luftbilder nach 1990  
LP 012 Vorabzug Reptilienwall –Details, Schnitte  
LP 020 Vorabzug Reptilienwall Lageplan  
LP 022 Masterplan IPROconsult Variante P  
LP 023 Bewertung von Arten und Biotopen  
LP 024 Übersichtsplan für mögliche Ersatzbiotope

Tabelle 1 - Abriss zur Nutzungsgeschichte der Kulturlandschaft mit Auswirkungen auf den Lebensraum der Reptilien

Tabelle 2 - Bewertung der Flächen im Vorhabengebiet am Jägerpark, Dresden Albertstadt

Fotodokumentation zum Vorhabengebiet

MEP Plan GmbH, Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Teil I Geländeerhebungen; Dresden 2014

MEP Plan GmbH, Artenschutzbeitrag Bebauungsplan „Jägerpark“ Teil II Artenschutzrechtliche Betrachtung mit Bearbeitung/ Ergänzungen Dr. Jörg Plötner; Dresden 2014