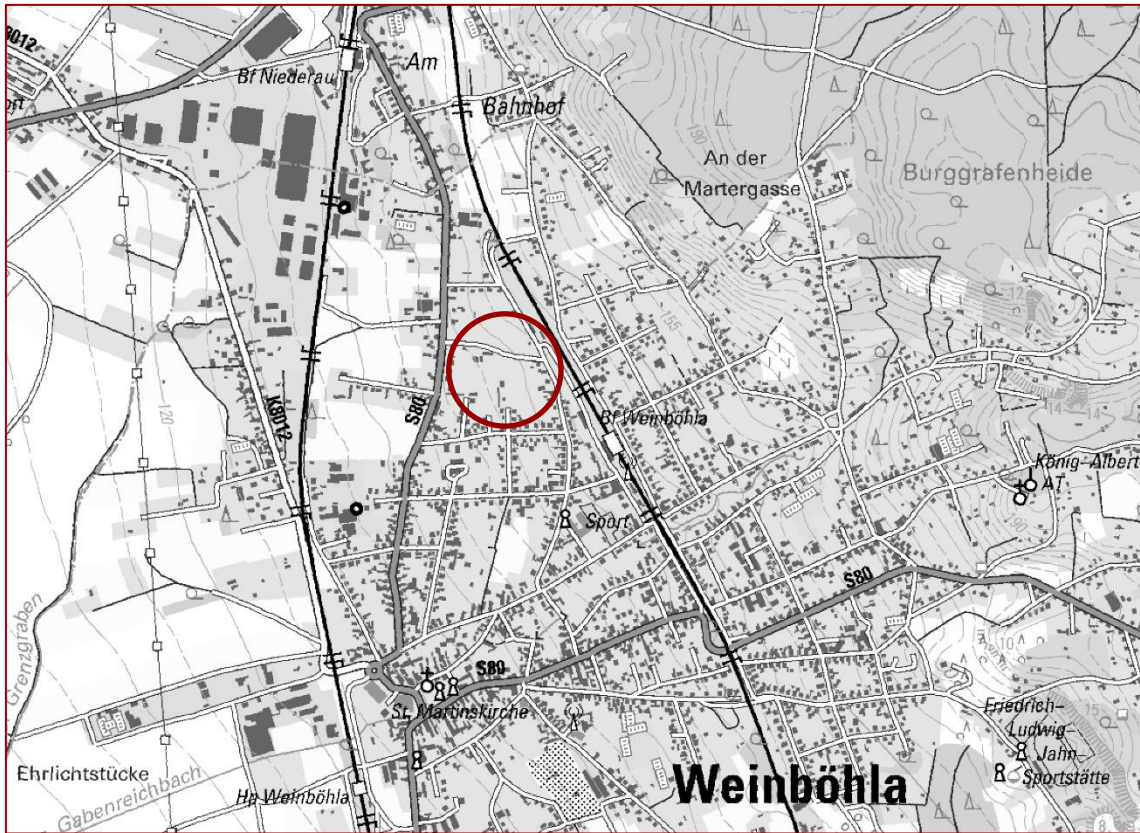


GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan Nr. 05/2016 ,Wohnbebauung Schindlerstraße‘

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Fassung 13.01.2017



Inhalt

Teil I – Begründung

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	2
1.1	Allgemein	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen.....	2
1.4	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	2
2	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage.....	3
2.1	Planungserfordernis	3
2.2	Planungsziel	3
2.3	Rechtslage / Verfahren	3
3	Übergeordnete Planungen und vorgaben.....	4
3.1	Landesplanung und Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	4
4	Städtebauliches Konzept.....	5
5	Umweltbelange	5
5.1	Grünordnung.....	5
5.2	Baugrund	5
5.3	Schallschutz.....	5
6	Erschliessung	5
6.1	Verkehrerschließung.....	5
6.2	Stadttechnische Erschließung.....	6
7	Inhalte des Bebauungsplanes.....	7
7.1	Baugebiete.....	7
7.2	Grünflächen	7
7.3	Verkehrsflächen.....	7
7.4	Ver- und Entsorgung	8
7.5	Auswirkungen der Planung.....	8
8	Quellen/ Gutachten.....	8
9	Anhang	8



Teil I – Begründung

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Weinböhla liegt am oberen Rand des Elbtales, ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden, zwischen Meißen und Coswig.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Elbtalniederung (ca. 4 km nordöstlich der Elbe) bis zum Friedewald. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Infrastruktur hat sich Weinböhla zu einem beliebten Wohnort entwickelt und besitzt überdies das Prädikat staatlich anerkannter Erholungsort.

Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit ca. 10.597 Einwohner¹ und wächst weiter. Dies spiegelt auch die aktuelle 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wider. Im Gegensatz zum Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen wird für die Gemeinde Weinböhla bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Weinböhla, unweit der Gemeindegrenze zu Niederau. Die Entfernung zum Ortskern Weinböhla beträgt etwa 1,0 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05/2016 ‚Wohnbebauung Schindlerstraße‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 447/1 und 447/2 der Gemarkung Weinböhla
- im Osten teilweise durch die Schindlerstraße sowie die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 472/2, 472/4, 473/3 und 473/5 der Gemarkung Weinböhla
- im Süden die nördlichen Flurgrenzen der Grundstücke 474 und 474/a der Gemarkung Weinböhla
- im Westen durch Teilbereiche der Flurstücke 448, 450/a und 470/1, sowie die östlichen Seiten der Flurstücke 451/1, 466/2, 466/5, 467/19 und 469/10 der Gemarkung Weinböhla

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück 449, 450, 471, 472/3, 472/5, 472/6, 473/4 sowie östliche Teilflächen der Flurstücke 448 und 450/a und den nördlichen Teil des Flurstücks 470/1 der Gemarkung Weinböhla. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen

Der nördliche Teil des Plangebiets wird derzeit als Grünfläche genutzt. Durch das Gebiet verläuft von West nach Ost eine Wegeverbindung, die von der Großenhainer Straße bis zur Schindlerstraße führt. Im Westen und Süden des Plangebiets liegen private Nutzgärten.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls private Nutzgärten, in denen Weinanbau betrieben wird. Im Westen, Süden und Osten grenzen Grundstücke mit Einfamilienhäusern an. Östlich des Plangebiets verlaufen die Schindlerstraße und die Bahntrasse Dresden Friedrichstadt – Elsterwerda.

1.4 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Nordost nach Südwest um ca. 5,00 m ab. Des Weiteren verläuft entlang der bestehenden Fußwegverbindung von Ost nach West ein Geländesprung von 1,00 m vor.

¹ Gemeinde Weinböhla, Bevölkerungsdaten Meldeamt, Stand 31.12.2016



2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

2.1 Planungserfordernis

Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Weinböhla als Wohnort, liegt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Eigenheimstandorten vor. Dieser will die Gemeinde Weinböhla mit der Schaffung von Baurecht im o.g. Geltungsbereich Rechnung tragen. Durch die Planung soll vor allem Wohnen für junge Familien ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan Weinböhla West von 2003 ist die Fläche teilweise als Grünfläche, teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Fortschreibung, die Beteiligung zum Entwurf erfolgte im Frühjahr 2016. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung stimmt mit den Planungszielen überein.

Da das Gebiet eine Größe von ca. 2 ha aufweist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung geboten.

2.2 Planungsziel

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

- Schaffung von Baurecht für die kleinteilige Wohnbebauung
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Verkehrs- und Medienerschließung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Berücksichtigung der Umweltbelange

2.3 Rechtslage / Verfahren

Derzeit besteht auf den nicht bebauten Flächen kein Baurecht. Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/2016 ‚Wohnbebauung Schindlerstraße‘ wurde am 28.09.2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt.

Nach der Billigung des Vorentwurfes im Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla, wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anschließend wird der Entwurf unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise erarbeitet. Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.



3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013², setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhla besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhla mit den vorher genannten Mittelzentren zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 25 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meißen in 8 km Entfernung sowie Coswig und Radebeul in 5 bzw. 10 km Entfernung. Folgende allgemeine Aussagen sind im Landesentwicklungsplan hinsichtlich der Planung bzw. für die Gemeinde Weinböhla enthalten:

Entsprechend der Ziffer 2.2.1.3 (Z) soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhla liegt im Zuständigkeitsbereich des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009³ in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2009. Folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundlagen (G) sind im Regionalplan hinsichtlich für die Gemeinde Weinböhla enthalten:

-Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion-

Gemäß Ziffer 3.2 (Z) ist die Gemeinde Weinböhla als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion ‚Fremdenverkehr‘ ausgewiesen. Nach Ziffer 3.6 (Z) sind diese besonderen Gemeindefunktionen in den Gemeinden zu erhalten und weiter zu entwickeln.

-Siedlungsentwicklung-

Im Regionalplan ist der Grundsatz ausgewiesen, dass gemäß Ziffer 6.1.1 (G) in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden sollen.

Mit der vorliegenden Planung für familiengerechtes Wohnen wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weinböhla verfügt über einen seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan für den westlichen Teilbereich ihres Gemeindegebietes. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche dargestellt. Falls der Bebauungsplan vor Wirksamkeit des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes fertiggestellt werden sollte, bedürfte er einer Genehmigung, da er nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. In der derzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Weinböhla ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich oder angrenzend bestehen bisher keine weiteren Bebauungspläne, sonstige Satzungen nach BauGB oder andere Planungen.

² Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden



4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die derzeit ungenutzte und teilweise brachliegende Fläche des Plangebietes soll mit der Planung einer dem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt (Verweis auf Anhang A - Geltungsbereich im Luftbild).

Die Planung sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Entlang der bestehenden Schindlerstraße im Osten des Plangebietes sind zudem Doppelhäuser angedacht. Diese erzeugen eine optische Trennung zum östlich verlaufenden Bahndamm, so dass die innenliegenden Baugrundstücke abgeschirmt höherwertiges Wohnen auf größeren Grundstücken ermöglichen.

Entlang der Schindlerstraße werden die Grundstücke über diese erschlossen. Für die innenliegende Bebauung ist ausgehend von der Schindlerstraße eine Ringerschließung vorgesehen. Lediglich für den südlichen Bereich ist davon ausgehend ein privater Straßenstich erforderlich. Die Bebauung ist im gesamten Plangebiet mit einer für Weinböhla typischen maximalen Zweigeschossigkeit angedacht. Städtebauliche Schutzmaßnahmen werden im Zuge der Auswertung der schalltechnischen Untersuchung und späteren Entwurfserarbeitung gesichert.

Die nördliche Bebauung ist entsprechend der umgebenden Strukturen trauständig zu geplanten Erschließungsstraße bzw. die östliche Bebauung traufständig entlang der Schindlerstraße. Im Süden hingegen gruppiert sich die Bebauung zu einem hofähnlichen Quartier um die Privatstraße.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem derzeitigen Zustand des Plangebietes vergleicht, bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich ableitet. Die Bestandserfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus lassen sich neben grünordnerischen Maßnahmen ebenso Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz ableiten.

Im weiteren Planverfahren werden die grünordnerischen Ziele aus der Bestandsaufnahme und -bewertung berücksichtigt. Der Grünordnungsplan wird zum Entwurf ergänzt.

5.2 Baugrund

Im weiteren Planverfahren wird ein Baugrundgutachten erarbeitet und zur Erarbeitung des Entwurfes, entsprechend berücksichtigt.

5.3 Schallschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird der Umfang einer Schalltechnischen Untersuchung abgefragt.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das Gemeindegebiet ist an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Staatsstraßen durch Weinböhla führen. Die Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung.

Innere Erschließung

Die östliche Bebauung wird über die bestehende Schindlerstraße erschlossen. Die inneren Flächen werden über eine neu geplante Erschließungsstraße, ausgehend von der Schindlerstraße



erschlossen. Diese Erschließungsstraße soll als Straße öffentlich gewidmet werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht den Ausbau der geplanten Verkehrsfläche mit 5,50 m Breite als Mischverkehrsfläche vor.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage einer privaten Stichstraße erforderlich. Der Ausbau der privaten Verkehrsfläche ist mit 5,00 m als Mischverkehrsfläche angedacht. Die Privatstraße endet in einer Wendeanlage, die nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für Fahrzeuge bis 10 m Länge (entspricht dreiachsigem Müllfahrzeug) dimensioniert ist.

Innerhalb des Plangebietes sind die öffentlichen und privaten Straßen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung DIN 14090) ausreichend dimensioniert. Ein uneingeschränktes Befahren für Katastrophenfahrzeuge wird somit gewährleistet.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

In ca. 1 km Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes der Haltepunkt Weinböhla der Deutschen Bahn. Dort erreicht man die Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Dresden, Leipzig und Berlin.

In ca. 3 km Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes der Haltepunkt Neusörnewitz. Von da aus besteht Anschluss an die S-Bahn S 1 Meißen-Schöna.

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe. Zu erreichen ist sie an der Haltestelle ‚Rathausstraße‘, wo sich die Endstation der Straßenbahnlinie 4 befindet, ca. 1 km südlich vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle ‚Am Sandweg‘ mit den Linien 421 (Meißen – Weinböhla) und 459 (Steinbach – Weinböhla) befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebietes.

Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße werden im westlichen Bereich ca. vier öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Die Planung sieht den Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung vom östlichen Gemeindegebiet, der Bahnunterführung, weiter durch das Plangebiet bis zur westlichen Großenhainer Straße vor.

Die Planstraßen (öffentliche Ringstraße und private Stichstraße) sind als verkehrsberuhigter Bereich angedacht und werden ihrer Nutzung als Anwohnerstraße entsprechend ohne separaten Fußweg ausgebildet. Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und müssen aufeinander Rücksicht nehmen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Die Anbindung des Plangebietes an vorhandene Trinkwasserleitungen wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung soll über das öffentliche Leitungsnetz gesichert werden.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über vorhandene öffentliche Kanäle wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt.

Niederschlagswasser

Aus Gründen des Umweltschutzes ist eine natürliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.



Stromversorgung

Die Anbindung des Plangebietes an die Stromversorgung wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt.

Gas- / Wärmeversorgung

Eine mögliche Nutzung von Fernwärme und/ oder Gasversorgung für die geplanten Wohngebäude im Plangebiet wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt.

Telekommunikation

Ein möglicher Anschluss an Telekommunikationslinien für die geplanten Wohngebäude im Plangebiet wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt.

Abfallentsorgung

Für das gesamte Plangebiet wird das uneingeschränkte Befahren für die Müllfahrzeuge über die geplante öffentliche Ringstraße sowie die Privatstraße gewährleistet.

Stadtbeleuchtung

Die geplante öffentliche Straße wird als Verkehrsflächen mit einer öffentlichen Beleuchtung entsprechend DIN EN 13201 ausgestattet.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Baugebiete

Die Bauflächen sollen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die konkrete Vorgabe der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt im Bebauungsplanentwurf.

Der Vorentwurf greift die städtebauliche Struktur und bauliche Dichte der umliegenden Siedlungsflächen auf. Im Rahmen der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden folgende baulichen Nutzungen vorgesehen:

- Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Geschossen und geneigtem Dach

Für die Flächen entlang der Schindlerstraße:

- Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen und geneigtem Dach

Konkrete Festsetzungen erfolgen im Rahmen des weiteren Planverfahrens.

7.2 Grünflächen

Vorhandene Bäume werden überwiegend erhalten und sind nach Maßgabe der Bestandskartierung in der vorliegenden Planung gekennzeichnet. Ein Grünordnungsplan wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf erstellt.

Des Weiteren werden im Nord-Süd Bereich der geplanten Straße Neuanpflanzungen vorgesehen.

7.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Osten über die bestehende Schindlerstraße erschlossen. Von der Schindlerstraße ausgehend erfolgt die Erschließung der innen liegenden geplanten Bebauung über eine neu anzulegende Ringstraße mit einer Breite von ca. 5,50 m.

Um den südlichen Bereich des Plangebietes zu erschließen ist ausgehend von der geplanten Ringstraße eine nach Süden verlaufende private Stichstraße (Breite ca. 5,00 m) vorgesehen.

Weiterhin wird die bestehende Ost-West-Verbindung durch das Plangebiet über eine Fußwegeverbindung beibehalten. Die Verkehrsflächen für die geplanten Fußwege werden mit einer Breite von ca. 3,00 m dimensioniert.



7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist teilweise gesichert. Werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzende Maßnahmen vorgetragen, werden diese bei der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das auf sämtlichen bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zur Versickerung zu bringen.

Sofern Erschließungsleitungen in privaten Flächen verlegt werden müssen, werden dafür im Zuge der weiteren Planbearbeitung Leitungsrechte festgesetzt. Dies gilt primär für die privaten Zufahrten sowie die Privatstraße im südlichen Teil des Plangebietes.

7.5 Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen verbunden:

- Erweiterung des vorhandenen bebauten Siedlungsbereiches
- Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades
- Errichtung zusätzlicher Erschließungsanlagen (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)
- Erhalt der bestehenden Fußwegeverbindung von Ost nach West

Detailliertere Ausführungen folgen im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes.

8 QUELLEN/ GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Gemeinde Niederau (1999): Flächennutzungsplan Niederau, bearbeitet von Arnold Consult AG

9 ANHANG

ANHANG A - Städtebauliche Einordnung - Luftbild