



## Bebauungsplan Nr. 03/2016 ,Waldhotel‘

### BEGRÜNDUNG

#### Satzungsexemplar

Fassung vom 08.11.2018

Bebauungsplan:

Umweltbericht:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl  
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343  
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net



## Inhalt

### Teil I - Begründung

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Bisherige Nutzungen	3
1.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	3
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie rechtslage</b>	<b>3</b>
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Planungserfordernis	4
2.3	Planungsziele	4
2.4	Rechtslage / Verfahren	4
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Waldabstand	6
3.5	Archäologie / Denkmalschutz	6
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>6</b>
4.1	Grünordnung	7
4.2	Artenschutz	7
4.3	Versickerungsuntersuchung	7
<b>5</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>8</b>
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Stadttechnische Erschließung	8
<b>6</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
6.1.4	Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	11
6.1.5	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
6.1.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	12
6.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
6.1.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
6.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	13
6.1.10	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	13
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	13
6.2.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	13
6.2.2	Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	14
6.2.3	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	14
6.2.4	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	14
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
6.4	Hinweise	14
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Quellen</b>	<b>15</b>

### Teil II - Umweltbericht



## **Teil I - Begründung**

### **1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Weinböhlen. Die Umgebung ist durch zahlreiche Kleingartenanlagen und Wochenendhausgebiete sowie vereinzelte Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung zum Ortskern der Gemeinde beträgt etwa 3,3 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/2016 ‚Waldhotel‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die Steinbacher Straße
- im Osten durch eine angrenzende Waldfläche
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung sowie
- im Westen durch die Forststraße

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2510/a, 2510/3 sowie 2510/6 der Gemarkung Weinböhlen und hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

#### **1.2 Bisherige Nutzungen**

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Waldhotels Weinböhlen, dessen Betrieb Ende 2015 eingestellt wurde.

Im nördlichen Bereich befinden sich Stellplätze sowie eine Tennissportanlage mit vier Freiplätzen.

Der ehemalige Hotelkomplex im Westen des Plangebietes gliedert sich in ein parallel zur Forststraße angeordnetes Hauptgebäude mit Service- und Bewirtungs- und Tagungsräumen sowie die nördlich und südlich anschließenden (Hotel-)Zimmertrakte. Er wird inzwischen als betreute Seniorenwohnanlage mit Tagespflege genutzt (siehe auch 2.1).

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch zwei große Hallen geprägt. Hier bestehen teilweise noch verschiedene Möglichkeiten zur Sport- und Freizeitgestaltung von zwei Hallenplätzen für Tennis über eine hauseigene Kegelbahn bis hin zu einer Indoor-Golfanlage. Hinter den Hallen besteht an der östlichen Plangebietsgrenze ein Teich, der als Regenrückhaltebecken genutzt wurde.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei vorhandene Zufahrten von der Forststraße. Die südliche Zufahrt dient dabei auch zur Erschließung des südöstlich angrenzenden Wohnhauses auf dem Flurstück 2510/4 der Gemarkung Weinböhlen.

#### **1.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes**

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Der Versiegelungsgrad ist durch die Tennisplätze im Norden sowie die zahlreichen Stellplätze sehr hoch.

Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist das Vorhabengebiet durch umgelagerte (eiszeitliche) Schmelzwasserablagerungen (sogenannte Heidesande) geprägt. Die ursprünglich in der Saalekaltzeit abgelagerten Sande wurden nachfolgend bis in die Weichselkaltzeit durch temporär fließendes Wasser und Gravitationskräfte umgelagert.

Altlastenverdachtsflächen sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind keine Eintragungen vorhanden.

### **2 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE**

#### **2.1 Planungsanlass**

Aufgrund der demografischen Entwicklung im Landkreis Meißen, aber auch in der Gemeinde Weinböhlen, muss ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung nachhaltiger, zukunftsfähiger Siedlungs-, Infrastruktur- und Versorgungsmodelle gelegt werden. Dazu gehört neben der Sicherung der Grundversorgung auch der Ausbau altengerechter Wohnformen mit ergänzenden Service- und Pflegeangeboten.

Die Gemeinde Weinböhlen möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen Beitrag zur Sicherung des altengerechten, betreuten und barrierefreien Wohnens leisten und damit am Wohnstandort gezielt attraktive Angebote für ältere und für pflegebedürftige Menschen ermöglichen.



Der Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels Weinböhlen wurde inzwischen zu einer Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen um- bzw. ausgebaut. Aufgrund der unterschiedlichen Ansprüche im hohen Lebensalter werden verschiedene Konzepte bzw. Lösungsansätze vom betreuten Wohnen im eigenen Appartement mit hauswirtschaftlichen Hilfen über Pflegewohngemeinschaften bis hin zur Tagespflege angeboten. Ergänzend soll durch die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden auch das betreute und barrierefreie Wohnen im Eigenheim für ältere und für pflegebedürftige Menschen ermöglicht werden. Die pflegerischen und hauswirtschaftlichen Angebote im Hauptgebäude können jederzeit individuell in Anspruch genommen werden und schaffen gute Voraussetzung für ein aktives und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter. Mit dem Bebauungsplan wird dieses spezifische Angebot vorgegeben und auf Dauer festgeschrieben. Dies entspricht auch dem Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, älteren und behinderten Menschen zu berücksichtigen sind.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Nachnutzung des ehemaligen Hotelkomplexes mit Ergänzungsbauten wird auch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet: Gemäß § 1a BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der Planrealisierung wird ein sonst ungenutztes Gebäude bzw. Grundstück im Sinne der kommunalen Ziele der Daseinsvorsorge langfristig nachgenutzt und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden.

## **2.2 Planungerfordernis**

Derzeit wird das Plangebiet im nordöstlichen Teil der Gemeinde Weinböhlen als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Zur Sicherung und Entwicklung des Standortes für die angestrebte Nutzung mit dem Schwerpunkt altengerechtes und betreutes Wohnen und zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2.3 Planungsziele**

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

- Festschreibung der Folgenutzung für das ehemalige Waldhotel
- Schaffung von Baurecht für die bereits vorhandene bzw. geplante Nutzung
- Verbesserung der Erschließung durch Flächensicherung für eine Bushaltestelle und einen straßenbegleitenden Gehweg an der Forststraße
- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Berücksichtigung der Umweltbelange
- Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes

## **2.4 Rechtslage / Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Nutzungserweiterung Waldhotel als Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Schaffung von fünf funktionell damit in Verbindung stehenden Wohngrundstücken sowie zur Nutzung der Tennishallen für sportive Zwecke‘ wurde am 28.10.2015 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhlen beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde der Bebauungsplan umbenannt in Bebauungsplan Nr. 03/2016 ‚Waldhotel‘.

Nach der Billigung des Vorentwurfes durch den Gemeinderat am 22.06.2016 erfolgte vom 05.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.07.2016 bis einschließlich 05.09.2016 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Gemeinderat hat den Entwurf am 21.03.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



Für die Belange des Umweltschutzes wurde 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. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil II beigefügt.

Aufgrund der in den Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragenen Hinweise und Anregungen erfolgten Planänderungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und zur Grünordnung. Soweit erforderlich wurde der Umweltbericht (Teil II der Begründung) entsprechend angepasst.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte diesbezüglich im Oktober 2018 eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden. Dabei wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abgabe von Stellungnahmen auf die geänderten Festsetzungen sowie die davon berührten Behörden zu beschränken. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN**

#### **3.1 Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013<sup>1</sup>, 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 mit den 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 Coswig und Radebeul in ca. 5 bzw. ca. 10 km sowie Meißen in ca. 8 km Entfernung.

Gemäß Ziffer 6.1.1 (Z) sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilbereichen des Freistaates zu sichern. Gleichzeitig sollen gemäß Ziffer 6.1.2 (G) die öffentlichen und freien Träger von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sicherstellen, dass diese Einrichtungen und Leistungen in Bezug auf Zugangshindernisse und -barrieren zur physischen Umwelt, zu Transportmitteln, zu Information und Kommunikation für alle Menschen barrierefrei zugänglich sind.

Die Gemeinde Weinböhla sieht sich verpflichtet, im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge ein breites Angebot für pflegebedürftige Menschen bereitzustellen. Mit der vorliegenden Planung für altengerechtes und betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen.

#### **3.2 Regionalplanung**

Die Gemeinde Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009<sup>2</sup> in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2009 sind unter anderem folgende für die Gemeinde Weinböhla relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

-Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion-

Gemäß Ziffer 3.2 (Z) ist 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-

Gemäß Ziffer 6.1.3 (G) sollen für alte und behinderte Menschen dem Bedarf entsprechend alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist auf eine siedlungsstrukturell integrierte Lage und auf die Erreichbarkeit durch ÖPNV zu achten.

<sup>1</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009



#### -Freizeit, Erholung und Tourismus-

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus. Gemäß Ziffer 11.1.1 (G) sind in diesen Gebieten die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein vorrangig qualitativer, bestandsorientierter Ausbau ihrer infrastrukturellen Grundlagen erfolgen soll. Dazu sollen insbesondere noch brachliegende Tourismusobjekte revitalisiert und die touristische Freizeitinfrastruktur einschließlich eines witterungsunabhängigen, saisonverlängernden Freizeitangebotes, bedarfsgerecht verbessert werden.

Mit der vorliegenden Planung für altengerechtes und betreutes Wohnen sowie der weiteren Nutzung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen (Tennishallen etc.) wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung - mit Einschränkungen hinsichtlich des Grundsatzes 6.1.3 (G) zur Siedlungsentwicklung - entsprochen. Das Plangebiet befindet sich im Sinne dieses Grundsatzes nicht in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage: mit dem Bebauungsplan wird jedoch primär die in der ehemaligen Hotelanlage bereits bestehende Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung festgeschrieben, von deren langfristigem Bestand ohnehin auszugehen ist. Das ÖPNV-Angebot wurde durch eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäudekomplex bereits verbessert. Die direkte Busverbindung zum Ortszentrum sowie dem S-Bahn-Haltepunkt sichert auch für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität angemessene Lebensbedingungen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich derzeit in der Aufstellung. Die Auslegung des Entwurfs und die Beteiligung erfolgten bis Anfang 2018.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Weinböhlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet ‚Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen‘ dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung.

### **3.4 Waldabstand**

Im Osten des Plangebietes grenzt auf dem Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhlen Wald entsprechend § 2 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) an. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude haben gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zum Wald einen Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Während des Planverfahrens für den Bebauungsplan wurde die Fläche gerodet. Die inzwischen erfolgte Wiederaufforstung des Kahlhiebes stellt eine Verjüngung des Waldbestandes dar. Bei einer neuen Bepflanzung ist nach § 25 Abs. 2 Satz 2 SächsWaldG zum Nachbargrundstück ein Abstand von drei Metern einzuhalten. Somit verringert sich der Waldabstand innerhalb des Plangebietes auf nunmehr 27 m. Eine entsprechende Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist erfolgt (Email vom 26.05.2017).

Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und bei der Planung berücksichtigt.

### **3.5 Archäologie / Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist nach Aussage des Landesamtes für Archäologie Teil eines fundreichen Alt-siedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (bronzezeitliche Gräber [D-61 040-17]). Diese Denkmale zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes deutlich an und sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

## **4 UMWELTBELANGE**

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dieser als Teil II beigefügt.

Weiterhin wurden ein Grünordnungsplan sowie eine Versickerungsuntersuchung (nördliche Teilfläche an der Steinbacher Straße) erarbeitet. Andere Fachgutachten waren bisher nicht erforderlich.



#### 4.1 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan<sup>3</sup> erarbeitet, der die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem derzeitigen Zustand des Plangebietes vergleicht, bewertet und daraus erforderliche Maßnahmen ableitet. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus lassen sich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie gegebenenfalls zu Ausgleich und Ersatz ableiten.

Da ein bereits vorbelasteter und versiegelter Standort umgenutzt werden soll, ist mit der Planrealisierung kein Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Zur Gewährleistung eines ausgeglichenen Naturhaushalts werden im Grünordnungsplan jedoch folgende allgemeinen Maßnahmen vorgesehen und in den Bebauungsplan als Festsetzung oder Hinweis übernommen:

- Regelung der Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Ausführung von Flächenbefestigungen
- Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Da konkret verortete Maßnahmen nicht vorgesehen sind, wurde im Grünordnungsplan auf eine Plandarstellung verzichtet. Nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach der Umsetzung der Planung kein kompensationspflichtiges Defizit.

#### 4.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten berührt. Von der Planung werden auch keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale berührt.

Das Plangebiet selbst stellt mit seiner verarmten und weit überwiegend intensiv genutzten Biotopstruktur keine Lebensräume für bedeutsame Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen ein gewisses Potential für Vogelbrutplätze; Bäume mit Nisthöhlen sind jedoch nicht vorhanden.

Aufgrund der zu erwartenden Artenausstattung des Plangebietes mit geringen Individuenzahlen ausschließlich weit verbreiteter Arten wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (08.05.2017) auf eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verzichtet.

Dessen ungeachtet sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes generell zu beachten. In den Rechtsplan ist deshalb ein Hinweis aufgenommen worden (siehe auch Kap. 6.4), dass die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit bzw. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen darf. Die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln wird damit vermieden.

#### 4.3 Versickerungsuntersuchung

Die bisherige Behandlung des Niederschlagswassers im Bereich der südlichen und von der Forststraße erschlossenen Teilfläche (ehemaliges Waldhotel) wird unverändert beibehalten (siehe Kapitel 5.2).

Für die neu zu bebauende Teilfläche entlang der Steinbacher Straße (Flurstück 2610/a) wurde eine Untersuchung der Versickerungsverhältnisse<sup>4</sup> durchgeführt. Aufgrund der bei insgesamt fünf Rammkernsondierungen festgestellten Bodenverhältnisse (dicht gelagerte Sande) waren zwei ergänzende Versickerungsversuche erforderlich. Die ermittelten Körnungslinien für die versickerungsrelevante Schicht sind Anlage 3 der Untersuchung dargestellt: nach DIN 18130 ist der Heidesand als durchlässig zu bewerten und entsprechend DWA-A 138 gut für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Soweit im Bereich der Rückverfüllung von Arbeitsräumen versickert werden soll, ist dies bei den dafür verwendeten Baustoffen zu berücksichtigen.

In der Untersuchung wird für die Bemessung von Versickerungsanlagen ein charakteristischer Durchlässigkeitsbeiwert empfohlen. Die Wahl des Versickerungssystems richtet sich unter an-

<sup>3</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2018): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.03/2016 ‚Waldhotel‘ der Gemeinde Weinböhlen

<sup>4</sup> IBU Coswig (2018): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Steinbacher Straße / Ecke Forststraße in 01689 Weinböhlen



derem nach dem Flächenbedarf und der Speicherfähigkeit. Für das Untersuchungsgebiet eignen sich beispielweise Rigolen- oder Rohrrigolenversickerungen. Die Untersuchung enthält dazu Prinzipdarstellungen sowie die exemplarische Vorbemessung einer Rigole mit Füllkörpern.

## **5 ERSCHLIESSUNG**

### **5.1 Verkehrserschließung**

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die unmittelbar angrenzende Forststraße (Kreisstraße K 8014) erschlossen. Diese bindet ca. 750 m südlich an die Moritzburger Straße (Staatsstraße S 80) an. Von dort besteht sowohl eine gute Anbindung an den Ortskern der Gemeinde als auch an das überörtliche Straßennetz.

Die zulässige Bebauung der Teilfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze (Flurstück 2610/a) wird an die angrenzende Steinbacher Straße angebunden.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift der Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Vor dem ehemaligen Waldhotel an der Forststraße befindet sich die Bushaltestelle Steinbacher Straße, die den Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr sichert. Mit der Linie 403 besteht eine direkte Anbindung an das Ortszentrum Weinböhlen sowie den S-Bahn-Haltepunkt. Damit bestehen ideale Voraussetzungen auch für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität.

Im Bereich der Moritzburger Straße befindet sich in ca. 950 m Entfernung eine weitere Bushaltestelle der Linien 403 und 411.

#### Fußgänger und Radfahrer

Sowohl entlang der Forststraße als auch an der Steinbacher Straße bestehen derzeit keine separaten Geh- und / oder Radwege. Die Verkehrsteilnehmer nutzen den Fahrbahnrand bzw. das Bankett. Um zukünftig die Sicherheit für die Fußgänger zu erhöhen und einen Anschluss an die Moritzburger Straße zu ermöglichen, ist auf der östlichen Seite der Forststraße ein maximal 2,50 m breiter Gehweg geplant. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Planung mit einer entsprechenden Festsetzung der Verkehrsfläche.

### **5.2 Stadttechnische Erschließung**

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhlen (EB WAW).

Die Bestandsbebauung auf dem Flurstück 2510/5 wird auch weiterhin aus der in der Forststraße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 100 versorgt.

Für die Bebauung auf dem Flurstück 2510/a muss in der Steinbacher Straße eine zusätzliche Versorgungsleitung verlegt werden; die Kosten sind vom Anschlussnehmer zu tragen. Die Kostenübernahme wird in einem Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

#### Löschwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der bauordnungsrechtlichen Genehmigung für die Umnutzung des ehemaligen Waldhotels in eine Seniorenwohnanlage die Löschwasserversorgung geprüft wurde. Für die ergänzende Bebauung auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) kann der erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Das in den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Weinböhlen vorhandene Trinkwassernetz ist mit Hydranten ausgestattet, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung herangezogen werden können. Im Einfahrtbereich des Plangebietes in der Forststraße sowie im Bereich der Steinbacher Straße steht je ein Unterflurhydrant zur Verfügung. Die Zugänglichkeit des Plangebietes ist von beiden Hydranten gesichert.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist durch die Anbindung des Plangebietes an die Forststraße sowie an die Steinbacher Straße gewährleistet.



### Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über einen bestehenden Kanal DN 250 in der Steinbacher Straße gesichert. Die Entsorgung wird durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla (EB WAW) wahrgenommen. Das auf dem Flurstück 2510/a anfallende Schmutzwasser kann direkt in den Kanal in der Steinbacher Straße eingeleitet werden. Das auf dem Flurstück 2510/5 anfallende Schmutzwasser wird über einen im Flurstück 2510/a verlaufenden Kanal in die Steinbacher Straße eingeleitet; dieser Schmutzwasserkanal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### Niederschlagswasser

Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes der Gemeinde Weinböhla, ist keine weitere Einleitung von Niederschlagswasser möglich.

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes (ehemaliges Waldhotel) erfolgt auch weiterhin die Sammlung und Überleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den östlich des Gebäudekomplexes gelegenen Regenwasserrückhalteteich. Sofern dieser auch als Versickerungs- und Verdunstungsteich genutzt werden soll, ist dafür eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von 10 l/s in den Funkenteich wurde 1993 der Waldhotel Weinböhla GmbH erteilt; der Rechtsübergang auf den jetzigen Eigentümer der in dem ehemaligen Hotelkomplex etablierten Seniorenwohnanlage muss noch der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Bei dem Regenrückhalteteich wurde eine Belastung durch Schadstoffeintrag über die Entwässerung der Parkplatz- und Dachflächen festgestellt (Umweltbericht Ziffer 4.5.2); für die rechtliche Bewertung des Teichs ist deshalb eine Betrachtung der Niederschlagswasserbehandlung nach DWA-M153 durchzuführen und der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Das Niederschlagswasser im nördlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Steinbacher Straße (Flurstück 2510/a) ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu nutzen oder zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein Versickerungsgutachten (siehe Kapitel 4.3) erbracht. Die erfolgten Untersuchungen zur Ermittlung der Versickerungseignung des Untergrundes bilden die Grundlage für die Bemessung von Versickerungsanlagen nach DWA A 138. Aufgrund des Grundwasserstandes sind flächige Versickerungsanlagen vorzusehen.

Die Rückhaltung in Zisternen und die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist jederzeit möglich. Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen zudem wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

### Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die ENSO NETZ GmbH aus dem bestehenden Netz in der Forststraße sowie in der Steinbacher Straße sichergestellt. Die im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Trafostation ist zu erhalten. Der von der Trafostation über das Flurstück 2510a verlaufende Abschnitt der Versorgungsleitung für den südlichen Teilbereich des Plangebietes (ehemaliges Waldhotel) ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### Gas- / Fernwärmeversorgung

Eine Gas- oder Fernwärmeversorgung des Plangebietes ist nicht möglich; aktuell bestehen in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Versorgungsnetze.

### Telekommunikation

Der Standort kann an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Die übergeordneten Leitungen verlaufen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum.

### Abfallentsorgung

Gemäß § 3 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) obliegt die Entsorgungspflicht den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern. Für die Gemeinde Weinböhla ist der ‚Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal‘ zuständig.

Die Forststraße sowie die Steinbacher Straße sind ausreichend dimensioniert, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren zu werden.

Die Errichtung von Wertstoffsammelbehältern ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich; die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.



## **6 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die im Plangebiet bereits vorhandenen und einschließlich der zulässigen Ergänzungsbebauung nachhaltig zu sichernden Nutzungen werden in Kapitel 2 umfassend erläutert. Sie wären grundsätzlich auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Um jedoch die ausschließliche Nutzung für betreutes (Senioren-)Wohnen mit ergänzenden Service- und Pflegeeinrichtungen sowie den Betrieb der vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen sicherzustellen, wird gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung ‚Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen‘ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen, Anlagen und Gebäude für Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen

Zusätzlich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe
- Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke
- Stellplätze sowie für die genannten Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Garagen und Carports

Dieses Nutzungsspektrum erfasst sämtliche in dem Baugebiet bereits vorhandenen und im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge auch planungsrechtlich zu sichernden Angebote.

Für die Teilfläche an der Steinbacher Straße, wo ergänzend die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden auch das betreute und barrierefreie Wohnen im Eigenheim für ältere Menschen und für pflegebedürftige Menschen ermöglicht werden soll, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB eine zusätzliche Festsetzung getroffen, die die hier vorgesehene Nutzung sichern soll (siehe Ziffer 6.1.4 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf).

Genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für diese baulichen Anlagen erst wirksam, wenn für eine Änderung oder Erneuerung ein bauordnungsrechtliches Verfahren durchgeführt werden muss.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Geschosshöhe und Höhe (Trauf- / Firsthöhe) baulicher Anlagen bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

##### Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Sonstigen Sondergebieten maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 teilweise deutlich unterschritten.

Für die südliche und an die Forststraße angebundene Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) wird in Anlehnung an den Bestand die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Grundstücksunterbauungen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird nicht eingeschränkt. Dadurch wird der hohe Bebauungs- und Versiegelungsgrad des Bestandes berücksichtigt und eine gute Ausnutzung der bereits erschlossenen Fläche ermöglicht.

Für die nördliche und an die Steinbacher Straße angebundene Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) wird dagegen eine GRZ von lediglich 0,3 festgesetzt und eine Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Mit einem Überbauungs- und Versiegelungsgrad von maximal 30 % der Grundstücksfläche wird ein angemessener Übergang von



der dichteren Bebauung der südlichen Teilfläche zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes geschaffen.

#### Geschossigkeit

Auf der südlichen Teilfläche (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen zulässig. Die Festsetzung lehnt sich an den baulichen Bestand des ehemaligen Waldhotels an.

Auf der nördlichen Teilfläche (Flurstück 2510/a) sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Hier sollen barrierefreie Wohnhäuser für ältere Menschen und für behinderte Menschen entstehen. Ein Dachgeschossausbau ist aufgrund der Begrenzung von Traufhöhe und Dachneigung nicht möglich. Auch mit diesen Beschränkungen wird dafür Sorge getragen, dass den Planungszielen und -vorgaben entsprechende Gebäude für die vorgesehenen Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Auf der südlichen Teilfläche (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) wird die zulässige Traufhöhe auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen orientieren am Gebäudebestand.

Auf der nördlichen Teilfläche (Flurstück 2510/a) wird die Traufhöhe auf maximal 3,20 m begrenzt. In Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung von 25° wird das Ziel einer ausschließlich eingeschossigen und barrierefreien Bauweise verfolgt.

Mit der festgesetzten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden von maximal 0,2 m über dem vorhandenen Gelände sollen Eingangstrepfen vermieden und damit dem barrierefreien Wohnen Rechnung getragen werden.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Bauweise

Für die südliche Teilfläche (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauGB sind somit Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

Auf der nördlichen Teilfläche (Flurstück 2510/a) sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig. Dadurch wird dem Konzept des Wohnens für ältere und für pflegebedürftige Menschen im ‚eigenen Haus‘ mit Garten Rechnung getragen. Des Weiteren wird durch die Errichtung von Einzelhäusern eine lockere Bebauung gewährleistet, die sich in die Umgebung einfügt und die Lage am Rand des Siedlungsgebietes berücksichtigt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Innerhalb dieser Baufelder besteht ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Gebäuden.

In der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) wird mit den Baugrenzen ein großes Baufeld festgesetzt. Damit wird unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) die maximal zu überbauende Fläche räumlich fixiert. Das Baufeld orientiert sich überwiegend am Gebäudebestand des ehemaligen Hotels.

In der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) werden dagegen fünf durch Baugrenzen definierte Baufelder vorgegeben. Der festgesetzte Abstand der Baufelder zur nördlich liegenden Steinbacher Straße beträgt 6 m. Zur westlich verlaufenden Forststraße ist das angrenzende Baufeld um ca. 9 m zurückgesetzt und orientiert sich damit an der Bauflucht des ehemaligen Hotelkomplexes. Die beschriebenen Vorgaben sichern die Ausbildung einer lockeren und kleinteiligen Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

### **6.1.4 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**

In den Baufeldern entlang der Steinbacher Straße in der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) sind nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - hier ältere Menschen und / oder pflegebedürftige Menschen - zulässig. Sämtliche Wohngebäude sind entsprechend des besonderen Wohnbedarfs barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen.

Auf dem bisher nicht bebauten Geländestreifen im Norden des Plangebietes soll eine ergänzende Einzelhausbebauung entstehen, die individuelles und barrierefreies Wohnen ‚im eigenen



Haus‘ bedarfsabhängig mit den im benachbarten ehemaligen Hotelkomplex angebotenen Service- und Pflegeleistungen verbindet und damit sowohl für ältere als auch für pflegebedürftige Menschen geeignet ist. Um den Bedürfnissen dieser Zielgruppen gerecht zu werden, sind die Einzelhäuser barrierefrei im Sinne der DIN 18040-2 auszuführen. Auf die Festsetzung der mit erheblichen baulichen Konsequenzen verbundenen zusätzlichen Vorgaben für uneingeschränkt rollstuhlgerechte Wohneinheiten wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der vorgesehenen Nutzer verzichtet: die Einhaltung dieser Vorgaben ist jedoch im Einzelfall wünschenswert.

#### **6.1.5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Gemeinde Weinböhlen plant perspektivisch einen Fußweg an der Forststraße, der eine Anbindung bis zur südlich liegenden Moritzburger Straße schafft. Die dafür innerhalb des Plangebietes erforderliche Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von Süden bis zu der ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bushaltestelle vor dem Hauptgebäude des ehemaligen Hotels ist für den Fußweg eine Breite von maximal 2,5 m vorgesehen, der mit einer Breite von 1,5 m nach Norden bis zur Steinbacher Straße weitergeführt werden soll.

#### **6.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Der vorhandene Regenwasserrückhalteteich im östlichen Teil des Plangebietes wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasser‘ festgesetzt. Hier wird das auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gesammelt.

Weiterhin wird die bestehende Trafostation an der Ecke Forststraße / Steinbacher Straße mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt; sie ist direkt von der Steinbacher Straße aus zugänglich. Die von der Trafostation nach Süden verlaufende Stromleitung zur Versorgung der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) ist einschließlich des Schutzstreifens nachträglich in die Planzeichnung übernommen. Aufgrund der veränderten Grundbesitzverhältnisse führt diese Leitung nun über das Fremdgrundstück Flurstück 2510a: die deshalb gebotene dingliche Sicherung des Leitungsrechtes ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

#### **6.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden erreicht.

##### Flächenbefestigungen

Für Stellplätze im Plangebiet ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken, werden keine Materialvorgaben gemacht. Die mit dem permanenten Siedlungsflächenwachstum einhergehende Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadtoökologischer Sicht besteht daher generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung (Stellplätze, Straßen etc.) die nahezu vollständige Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge.

##### Niederschlagswasser

Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) ist das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und, soweit es nicht vor Ort versickert werden kann, dem vorhandenen Regenwasserrückhalteteich zuzuführen.

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) ist das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu nutzen oder zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein Versickerungsgutachten erbracht (siehe Kapitel 4.3). Durch diese Festsetzungen wird die Regenwasserentsorgung gesichert und ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Wasserressource geleistet.

#### **6.1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Erschließung des östlich des Plangebietes gelegenen Wohnhauses auf Flurstück 2510/4 wird im Süden des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-,



Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zu belasten ist. Dieses Recht ist bereits im Grundbuch der Gemeinde Weinböhlen dinglich gesichert.

Auf dieser Fläche ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern oder die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

#### **6.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Zum Ausgleich für zu beseitigende Gehölze innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanzfestsetzungen getroffen. Grundlage sind die Aussagen des Grünordnungsplanes.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Gehölz (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung) zu pflanzen. Erhaltene Bäume können auf diese Vorgabe angerechnet werden. Die vorgegebenen Arten umfassen eine Auswahl standortgerechter einheimischer Laubgehölze. Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und einem Überfahrerschutz herzustellen.

Im Sinne einer zeitnahen Durchgrünung der Baugebiete sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Je nach Art und Alter bieten standortgerechte Bäume Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Stadt- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchtereicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

#### **6.1.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die auf der Basis der Bestandsbewertung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze in der folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung der abgängigen Art im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen.

Für die entlang der Steinbacher Straße zum Erhalt festgesetzte Hecke werden Zuwegungen und Zufahrten von insgesamt bis zu 6 m Breite je Baugrundstück ohne Ersatzpflanzung zugelassen, um die erforderlichen Anbindungen an den öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

### **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)**

Zur Sicherung eines ortstypischen und harmonischen Gebietscharakters sowie zur Einfügung in die Umgebungsbebauung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ein Gestaltungsrahmen für das Plangebiet vorgegeben.

Die Festsetzungen werden auf für das Erscheinungsbild wesentlich Elemente zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen beschränkt. Damit verbleibt den Bauherren ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausformung ihrer Vorhaben.

#### **6.2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6) werden entsprechend des Bestandes Walm-, Mansard-, Sattel- und Flachdächer zugelassen. Ergänzende Festsetzungen zur Dachneigung sind hier nicht erforderlich, da eine Firsthöhe festgesetzt ist.

Auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstück 2510/a) werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 25 ° sowie Flachdächer zugelassen. Damit wird die Gestaltungsvielfalt der Dachlandschaft zugunsten eines durchgängigen Gebietscharakters eingeschränkt. Aufgrund der vorgegebenen Dachneigung ist ein Ausbau des Dachraumes faktisch ausgeschlossen: dies trägt auch dem Ziel des barrierefreien Wohnens Rechnung.

Bei Nebengebäude wie Garagen und Carports sind vom jeweiligen Hauptgebäude abweichende Dachformen zulässig.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft und der Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes werden für das gesamte Plangebiet Vorgaben zur Ausführung von Dachaufbauten, zulässigen Dachüberständen bei geneigten Dächern und zur Dachdeckung gemacht.



Für geneigte Dächer werden Tonziegel und Betondachsteine in naturroter bis rotbrauner Färbung und in anthrazit sowie Schiefer zugelassen; glänzende Materialien werden ausgeschlossen. Auch Dachbegrünungen sind zulässig. Dachgauben sind mit dem für das Hauptdach verwendeten Material auszuführen.

Zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien wird die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zugelassen.

### **6.2.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putzfassaden auszuführen; Verschalungen mit Holz oder Holzwerkstoffen sind für maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Nebengebäude sowie Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten können auch mit Holz ausgeführt werden.

Für die Farbgebung sämtlicher Fassaden(-materialien) wird ein Remissionswert (Hellebezugswert) zwischen 25 % und 80 % vorgegeben. Damit sind sowohl sehr helle als auch sehr dunkle Farben ausgeschlossen.

### **6.2.3 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist hinsichtlich der Größe, Platzierung und Ausführung von Werbeanlagen Zurückhaltung geboten. Sie sollen als integrierter Fassadenbestandteil wirken und maximal 7 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. Selbstleuchtende Werbekästen und Flachtransparente, Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sowie die vollflächige Beklebung von Fensterflächen werden ausgeschlossen.

### **6.2.4 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Zur Sicherung ortstypisch homogener Straßenräume sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Laubgehölzhecken mit einer Höhe von jeweils maximal 1,60 m zulässig.

Für Zaunanstriche werden gedeckte Farbtöne vorgegeben. Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger zu sichern, sind Einfriedungen ohne Sockel auszuführen.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### Waldabstand

Im Osten grenzt auf Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhlen Wald entsprechend § 2 des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) an das Plangebiet an. Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird verwiesen.

### Abwasserleitung

Der bestehende Abwasserkanal auf Flurstück 2510/a ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Er sichert die Entsorgung des auf Flurstück 2510/5 anfallenden Schmutzwassers; auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 (Schmutzwasser) wird verwiesen.

### Stromleitung

Das vorhandene Niederspannungskabel auf Flurstück 2510/a dient der Versorgung der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Flurstücke 2510/5 und 2510/6); es ist einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 (Stromversorgung) wird verwiesen.

## **6.4 Hinweise**

Auf dem Rechtsplan werden zur Information der Grundstückseigentümer und Bauherren sowie der interessierten Öffentlichkeit Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Archäologie Denkmalschutz
- Natürliche Radioaktivität / Radonschutz
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Bodenschutz / Altlasten
- Artenschutz bei der Baufeldfreimachung
- Einsehbarkeit von DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerken



## 7 FLÄCHENBILANZ

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> ca.</b>	
Gesamtes Plangebiet	18.700	(100 %)
Sonstiges Sondergebiet		
Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen	17.400	(93 %)
Straßenverkehrsfläche	300	(2 %)
Ver- und Entsorgungsflächen Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung	1.000	(5 %)

## 8 QUELLEN

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009):

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

Haß Landschaftsarchitekten (2018):

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 03/2016 ‚Waldhotel‘ der Gemeinde Weinböhlen

IBU Coswig (2018):

Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Steinbacher Straße / Ecke Forststraße in 01689 Weinböhlen

Geoportal Landkreis Meißen (2018):

Luftbild mit Flurstücken, Abbildung Deckblatt S. 1

Gemeinde Weinböhla

**Umweltbericht  
zum Bebauungsplan Nr. 03/2016**

**"Waldhotel"**

Auftraggeber: Waldhotel Weinböhla GmbH  
Schäferstraße 5  
01665 Klipphausen

Auftragnehmer:

**Haß** Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten  
Schloßstraße 14  
01454 Radeberg  
Tel. 03528/4382-0

Bearbeitung: Stephanie Gude, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Plantchnik: Nicolle Weber, Bautechnikerin

Projekt-Nr.: 15 R 540

Stand: Satzungsexemplar  
8. November 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	1
<b>2</b>	<b>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
2.1	Standort.....	1
2.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	2
2.3	Bedarf an Grund und Boden .....	4
2.4	Emissionen / Immissionen .....	4
<b>3</b>	<b>Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne</b> .....	<b>5</b>
3.1	Fachgesetze.....	5
3.2	Regionalplan .....	7
3.3	Fachplanungen .....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Bestandssituation und Beschreibung / Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Ermittlung der wesentlichen umweltrelevanten Wirkfaktoren .....	10
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	11
4.3	Fläche .....	16
4.4	Boden.....	16
4.5	Wasser .....	18
4.6	Luft, Klima .....	21
4.7	Landschaft und Erholung .....	22
4.8	Natura 2000-Gebiete.....	25
4.9	Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung .....	25
4.10	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	26
4.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	26
4.12	Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	26
4.13	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	27
<b>5</b>	<b>Anpassung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>29</b>
5.1	Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen.....	29
5.2	Verminderungsmaßnahmen .....	29
5.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	29
<b>6</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes, alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>30</b>
6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	30
6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
6.3	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>31</b>
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	31
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes .....	31
7.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring) .....	31
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>34</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	städtebauliche Orientierungswerte zum Schallschutz .....	7
Tab. 2:	Wirkfaktoren .....	10
Tab. 3:	im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen .....	14
Tab. 4:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	15
Tab. 5:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	16
Tab. 6:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	17
Tab. 7:	Versiegelungsbilanz .....	18
Tab. 8:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	20
Tab. 9:	lokalklimatische Eigenschaften in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen .....	21
Tab. 10:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima .....	22
Tab. 11:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....	24
Tab. 12:	zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit .....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumliche Einordnung des B-Plan-Gebietes .....	2
Abb. 2:	Abgrenzung des B-Plan-Gebietes im Luftbild .....	2
Abb. 3:	Gebäudekomplex ehem. Waldhotel, Tennisplätze .....	12
Abb. 4:	Einbindung durch Abstandgrün, Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens .....	13
Abb. 5:	Baumpflanzungen im Parkplatzbereich, Abgrenzung durch Hainbuchen-Hecken .....	13
Abb. 6:	Regenwasserauffangbecken .....	14
Abb. 7:	Blickrichtung Osten zum Friedewald, Blickrichtung Norden entlang der Forststraße .....	23

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhlen hat am 28.10.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldhotel“ mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,87 ha (gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 4 BAUGB) beschlossen.

Der vorliegende, dem B-Plan "Waldhotel" zugeordnete Umweltbericht wird gemäß § 2a BAUGB in Verbindung mit den §§ 2 und 3 UVPG erarbeitet. Er dient der Darstellung der auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und bildet einen gesonderten Teil der Begründung des B-Planes.

Der Umweltbericht basiert auf den Aussagen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt unter Berücksichtigung der derzeit gültigen normativen Vorgaben, insbesondere

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSCHG),
- Baugesetzbuch (BAUGB) und
- UVP-Richtlinie RL 2001/42/EG.

Die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung besteht nach § 35 UVPG für Pläne und Programme, die in Anlage 5 Nr. 1 des UVPG aufgeführt sind. In Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG sind Bauleitplanungen nach §§ 6 und 10 BAUGB benannt, wozu auch Bebauungspläne zählen.

Das Erfordernis zur Umweltprüfung ist ebenso im BAUGB verankert. Nach § 2 Abs. 4 BAUGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BAUGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 1a Abs. 3 BAUGB sind die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

## **2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Standort**

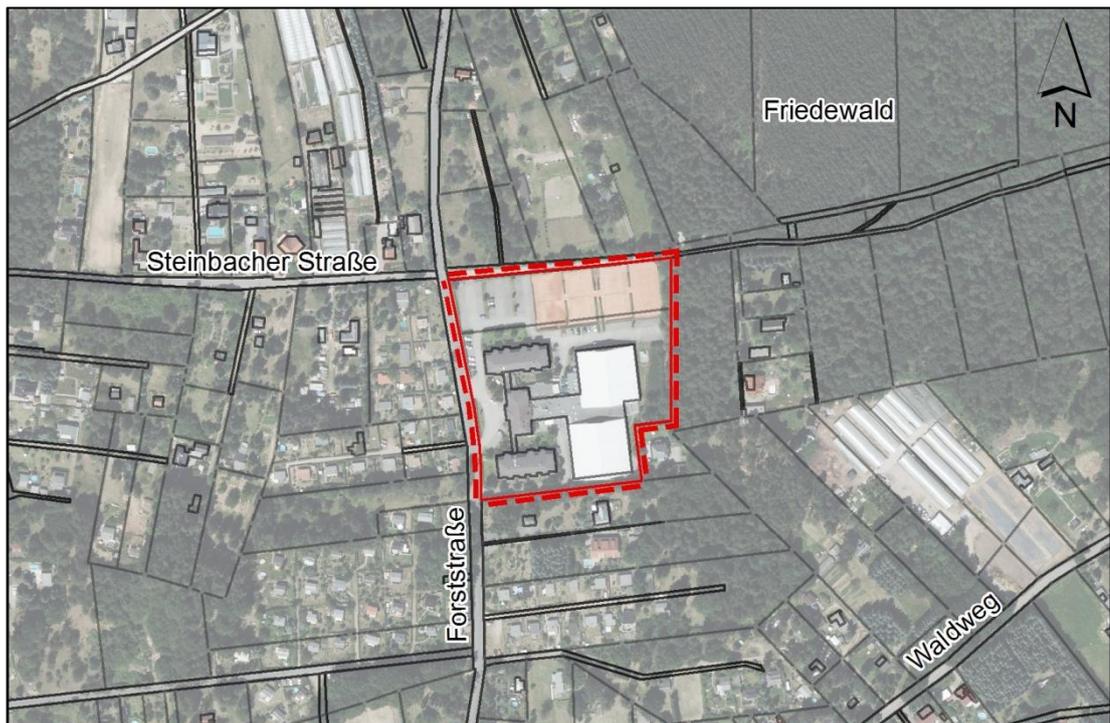
Das Plangebiet liegt im Ostteil der Gemeinde Weinböhlen am Randbereich zum Friedewald und erstreckt sich südlich der Steinbacher Straße im Kreuzungsbereich mit der Forststraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha und beinhaltet vollständig die Flurstücke 2510a und 2510/3 der Gemarkung Weinböhlen.

Auf der Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels sowie direkt anschließend zwei Tennishallen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen derzeit 4 Tennisplätze. Die restlichen Flächen werden überwiegend von Stellplätzen bzw. Zufahrten eingenommen, im Gebäudeumfeld und entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden kleinere Grünflächen mit Rasen und Ziergehölzbestand angelegt.

Abb. 1: Räumliche Einordnung des B-Plan-Gebietes



Abb. 2: Abgrenzung des B-Plan-Gebietes im Luftbild



## 2.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan schreibt folgende Nutzungen für den Geltungsbereich fest:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altengerechtes und / oder betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen,
- Straßenverkehrsfläche
- Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenwasser) sowie Elektrizität / Trafostation.

Das südliche, von der Forststraße erschlossene Baufeld ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bebaubar. Einschließlich der maximal zulässigen Überschreitung dürfen dort damit 80 % der Grundfläche in offener Bauweise überbaut werden, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten. In das Baufeld eingeschlossen ist ein zur Erhaltung festgesetzter Baum. Die Baugrenzen umfassen in etwa die Außengrenzen der bestehenden Gebäude des ehemaligen Waldhotels. Nach Osten hin wird ein Waldabstand von 27 m zum Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhma eingehalten. Als maximale Traufhöhe wurden 6,00 m, als maximale Firsthöhe 11,50 m festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen und Flach-, Sattel-, Walm- oder Mansarddach. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 2510/4 sowie eine Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen (bestehende Hecke) festgesetzt. Weiterhin besteht innerhalb dieses Baufeldes ein Erhaltungsgebot für 13 Einzelbäume.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Steinbacher Straße beträgt die GRZ 0,3, eine Überschreitung ist nicht zulässig. Damit dürfen maximal 30 % der Grundfläche mit Einzelhäusern (1 Vollgeschoss) in 5 Baufeldern einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen überbaut werden. Auch hier wird nach Osten hin ein Waldabstand von 27 m zum benachbarten Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhma eingehalten. Die Traufhöhe darf maximal 3,20 m betragen, zugelassen sind Sattel- oder Flachdächer. Im Nordwesten dieses Gebietes sind ein Einzelbaum sowie die bestehende Hecke entlang der Steinbacher Straße zur Erhaltung festgesetzt.

Weitere Festsetzungen werden zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten, Dachüberstände, Dachdeckung, Dachbegrünung, Integration von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen), zur Fassadengestaltung (Putzfassaden, Farbgestaltung, Verblendungen, Materialien), zur Gestaltung von Werbeanlagen (Größe, Lage, Beleuchtung) sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen (Einfriedungen, Begrünungsgebot) getroffen.

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches ist eine Straßenverkehrsfläche (Fußweg entlang der Forststraße) einschließlich der Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

Im Osten des B-Plan-Gebietes ist ein bestehendes Regenwasserauffangbecken als Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenwasser) festgesetzt. Als weitere Ver- und Entsorgungsanlage wurde eine bestehende Trafostation an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ausgewiesen.

Die Festsetzung der GRZ im nördlichen Gebietsteil auf 0,3 ohne Überschreitung, die Begrenzung auf eingeschossige Einzelhausbebauung, das Begrünungsgebot und die Erhaltungsfestsetzungen für einen Großteil der vorhandenen Gehölze verfolgt die Vermeidung der Entstehung der üblichen großen Einfamilienhäuser mit dem Ziel, den gut durchgrünten und landschaftsbezogenen Gebietscharakter am Siedlungsrand von Weinböhma im Übergang zum Friedewald zu stärken. Auch die lokalklimatische Situation wird dadurch in Relation zur bestehenden hohen Flächenversiegelung verbessert. Auch wird damit der Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß beschränkt. Dieser geht nach Umsetzung des B-Planes im Vergleich zum Bestand sogar zurück.

Aufgrund der Nachnutzung einer bereits stark vorbelasteten, versiegelten und bebauten Fläche des ehemaligen Waldhotels einschließlich der zugehörigen Tennishallen, Tennisplätze und Parkflächen erfährt der Zustand von Natur und Landschaft mit Umsetzung des B-Planes

unter der Beachtung der Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze und des Begrünungsgebotes für unbebaute Flächen keine Verschlechterung.

## **2.3 Bedarf an Grund und Boden**

Der B-Plan regelt die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Waldhotels einschließlich der zugehörigen Tennishallen und -plätze, Erschließungs- und Parkflächen. Durch die Festsetzungen des B-Planes wird die Nutzungsintensität vermindert. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %) vermindert, der Durchgrünungsgrad steigt.

Folgende Flächenanteile sind im B-Plan bei einer Gesamtfläche von 18.676 m<sup>2</sup> festgesetzt:

- Südlicher Gebietsteil (Bruttobauland) 12.533 m<sup>2</sup>
- Nördlicher Gebietsteil (Bruttobauland) 4.869 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche 297 m<sup>2</sup>
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 977 m<sup>2</sup>.

## **2.4 Emissionen / Immissionen**

Die Forststraße bzw. die Steinbacher Straße dienen bereits im Bestand der Erschließung des B-Plan-Gebietes. Die jeweiligen Anfahrten zu den neuen Gebäuden (Einzelhausbebauung im nördlichen Gebietsteil) müssen neu hergestellt werden. Im Vergleich zur bestehenden Gebietsnutzung als Parkflächen und Tennisplätze wird durch den zukünftigen Anliegerverkehr im nördlichen Gebietsteil nicht mit einer Zunahme von Emissionen durch Verkehr gerechnet. Im südlichen Gebietsteil wird ebenfalls mit einem grundsätzlichen Beibehalt der bereits bestehenden Belastungssituation gerechnet. Die technische Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Abfälle, Elektrizität, Wasser u.a.) ist über das bereits vorhandene Erschließungssystem für alle Medien gesichert.

### **3 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Für die einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung zu behandeln sind, sind in den Fachgesetzen und den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) diverse Grundsätze und Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt (bestehend aus den einzelnen Schutzgütern) formuliert. Diese werden hier nicht alle wiedergegeben, da dies den Rahmen sprengen würde. Vielmehr werden auf ihrer Grundlage für jedes Schutzgut einzelne Zielsetzungen (bezogen auf das Vorhaben) zur Erfüllung der Grundsätze und Leitziele aufgestellt.

Die Darstellung der Ziele ist erforderlich, um die im B-Plan ausgewiesenen geplanten Flächennutzungen mit diesen Zielen abgleichen zu können und die Umweltverträglichkeit der Planungen beurteilen zu können.

#### **3.1 Fachgesetze**

##### **3.1.1 Zielsetzungen Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

(gesetzliche Grundlagen: BNATSCHG, SÄCHSNATSCHG, BAUGB)

- dauerhafter Erhalt der naturraumspezifischen heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften,
- Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Biotopen und Vermeidung negativer Einflüsse aus dem Umfeld,
- Vernetzung von hochwertigen Biotopen und Entschärfung von Migrationsbarrieren (Wanderungsbarrieren),
- Ausbau eines Netzes naturnaher und nutzungsintensiver Biotopstrukturen,
- Erhaltung von bestehenden naturnahen Gewässerabschnitten einschließlich ihrer Gewässerrandbereiche,
- Entwicklung von Grünzügen in Siedlungen zur Schaffung von Biotopverbundachsen.

##### **3.1.2 Zielsetzungen Schutzgut Boden**

(gesetzliche Grundlagen: BBODSCHG, BNATSCHG, BAUGB, SÄCHSABG)

- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß,
- Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Böden,
- Minimierung zusätzlicher Stoffeinträge und Reaktivierung der natürlichen Bodenfunktionen durch Extensivierung der agrarischen Nutzungen,
- vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt,
- Minimierung diffuser Schadstoffeinträge (insbes. Schwermetalle, organischer Schadstoffe und Säurebildner) durch Maßnahmen des Immissionsschutzes.

##### **3.1.3 Zielsetzungen Schutzgut Wasser**

(gesetzliche Grundlagen: WHG, WRRL, SÄCHSWG)

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens in der Landschaft (Entfernung von Verrohrungen, Schaffung von Retentionsflächen),
- Herstellen der biologischen Durchgängigkeit aller Fließgewässer durch Renaturierung verrohrter bzw. ausgebauter Fließgewässer,

- schrittweise Verbesserung der Wasserqualität der Oberflächengewässer zur langfristigen Sicherung eines intakten Gewässerökosystems,
- Sicherung von Retentionsräumen (Rückhaltung von Schmelz- / Niederschlagswasser),
- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung,
- Minimierung der Nährstoffeinträge, Verhinderung von Schadstoffeinträgen (Ausweisung von Gewässerrandstreifen).

### **3.1.4 Zielsetzungen Schutzgut Luft, Klima**

(gesetzliche Grundlagen: BImSchG, BNatSchG, SächsNatSchG, BAUGB)

- Sicherung großflächiger Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete aufgrund ihrer positiven lokalklimatischen Wirkungen (Frischluftzufuhr und Schadstoffminderung in belasteten Siedlungsgebieten und im Bereich der stark befahrenen Straßen),
- Freihaltung der Hauptleitbahnen der Frisch- bzw. Kaltluft.

### **3.1.5 Zielsetzungen Schutzgut Landschaft**

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BAUGB)

- Sicherung von Bereichen hoher landschaftsästhetischer Qualität, die sich aus der Vielfalt und Kleinteiligkeit an Wald-, Offenland-, Siedlungs- und Gewässerlandschaften ergibt,
- Aufwertung der strukturarmen und ausgeräumten Agrarlandschaft (z. B. Setzung von Landmarken durch Kuppenbepflanzung, Renaturierung naturfern ausgebauter und verrohrter Gewässerabschnitte, Betonung des Verlaufs von Wegen durch Begleitpflanzung),
- Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Eingrünung untypischer Gebäude, störender Stallanlagen etc.).

### **3.1.6 Zielsetzungen Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit**

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BImSchG, 39. BImSchV, BAUGB)

- Aufrechterhaltung / Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung von Lärmbelastungen für Gebiete, die überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität / Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Die Leitziele werden insbesondere beim Schutzgut Mensch durch Grenz- und Richtwerte für Lärm- und Luftschadstoffbelastungen untersetzt.

#### **Orientierungswerte für Lärmbelastungen**

In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau sind bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung (BAUNVO) den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete) die in nachfolgender Tabelle aufgelisteten Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Tab. 1: städtebauliche Orientierungswerte zum Schallschutz

Art der zu schützenden Nutzung	Städtebauliche Orientierungswerte zum Schallschutz aus der DIN 18005	
	tags	nachts
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB (A)	45 bzw. 40 dB (A)
Dorf- und Mischgebiete (MI)	60 dB (A)	50 bzw. 45 dB (A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB (A)	55 bzw. 50dB (A)
Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 bis 65 dB (A)	35 bis 65 dB (A)

Die angegebenen niedrigeren Nachtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Orientierungswerte sollten bereits am Rand der betroffenen Bauflächen auf die jeweiligen Gebietstypen bezogen eingehalten werden.

### Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe

Um eine gesundheitsschädliche Belastung durch Luftschadstoffe zu verhindern, wurden für die wichtigsten Luftschadstoffe Grenzwerte festgelegt. In der 39. BImSchV werden Messverfahren, Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen sowie Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe definiert. Damit sollen die Luftschadstoffe Arsen, Blei, Cadmium, Nickel und Quecksilber, die zusammen mit anderen Stoffen hauptsächlich als Feinstaub auftreten und häufig aus Industrieanlagen stammen, sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs (Benzol, Benzo[a]pyren, Kohlenmonoxid, Ozon, Stickstoffoxide) erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte, die Alarmschwelle und ein kritischer Wert für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die TA Luft konkretisiert die im BImSchG festgelegten Anforderungen zum Schutz vor und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen bei der Errichtung und beim Betrieb insbesondere von genehmigungsbedürftigen Anlagen.

#### 3.1.7 Zielsetzungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

(gesetzliche Grundlagen: SÄCHSDSCHG, BNATSCHG, BAUGB)

- Erhalt und Schutz der Kulturdenkmale wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung für das öffentliche Interesse.

### 3.2 Regionalplan

Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans für die Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge sind bei der örtlichen Planung zu beachten (RPV 2009). Folgende Darstellungen sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung relevant:

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet (VB) Natur und Landschaft und umfasst damit Flächen, die bezüglich der Vorranggebiete (VR) Natur und Landschaft zur Arrondierung, Pufferung, Ergänzung oder unter dem Aspekt der Repräsentanz erforderlich sind. Diese Vorbehaltsgebiete können eine "Brückenfunktion" zwischen Vorranggebietsansprüchen Natur und Landschaft unter Einbeziehung von Lebensräumen, die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes erhaltenswert sind und sich außerhalb von Vorranggebieten für Natur und Landschaft befinden, besitzen. Zielstellung für die Vorranggebiete Natur und Landschaft ist es, diese so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren (7.1.1 Z). Nahegelegene VR Natur und Landschaft umfas-

sen die innerhalb des Waldgebietes gelegenen, durch Fließgewässer verbundenen Teichkomplexe südlich (Funkenteich) und nördlich (Neuteich, Großteich) des Plangebietes. Als anschließende VB mit Pufferfunktion sind die Waldbereiche des Friedewaldes großflächig ausgewiesen, welche mit dem Handlungsbedarf "Sicherung und Erhalt" belegt sind.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung. Hier gilt der Grundsatz 7.3.1 (G) des Regionalplanes, wonach der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund fehlender geologischer Deckschichten mit Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen durch angepasste Bewirtschaftungsformen / Nutzungen Rechnung zu tragen ist.

Zudem ist die Lage des Plangebietes im sichtexponierten Elbtalbereich relevant. Hier gilt Ziel 7.2.4 (Z): Landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen, der sichtexponierte Elbtalbereich und die Kleinkuppenlandschaften [...] sind in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Raumbedeutsame Maßnahmen dürfen den Landschaftscharakter nicht erheblich beeinträchtigen bzw. grundlegend verändern.

Weinböhma als Gemeinde ist als bestehender Erholungsort ausgewiesen und soll gemäß Grundsatz 11.1.5 (G) in seiner Funktion für den Naherholungs- und Ausflugsverkehr gesichert bzw. ausgebaut werden.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereiche des Friedewaldes sind von folgenden regionalplanerischen Ausweisungen betroffen:

Ausweisung des Regionalplanes	Verbindliche Zielstellung / Grundsatz
Frischlufentstehungsgebiet	7.5.1 (Z) Die Funktionsfähigkeit der siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche ist, auch unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels, hinsichtlich Größe, Durchlässigkeit und Qualität der Vegetationsstrukturen zu erhalten. Dazu sind die Waldbestände der „Frischlufentstehungsgebiete“ zu erhalten, in strukturreiche Waldbestände umzubauen und, falls ihr Wirkungsbereich in belastete Siedlungsgebiete hineinreicht, ggf. zu erweitern.
Regionaler Grünzug	6.2.1 (Z) Die regionalen Grünzüge sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Vorhaben, die unter fachplanerischem Aspekt dort notwendigerweise ihren Standort haben. Die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzuges ist dabei zu gewährleisten. 6.2.2 (Z) Regionale Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung so auszuformen, dass entsprechend den lokalen Gegebenheiten eine Verbindung der regionalen Grünzüge mit innerörtlichen Grünbereichen erfolgt.
Gebiete mit bereits vorhandenem Tourismus	11.1.1 (G) Es sind die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei ein vorrangig qualitativer, bestandsorientierter Ausbau ihrer infrastrukturellen Grundlagen erfolgen soll. Dazu sollen insbesondere noch brachliegende Tourismusobjekte revitalisiert und die touristische Freizeitinfrastruktur, einschließlich eines witterungsunabhängigen, saisonverlängernden Freizeitangebotes, bedarfsgerecht verbessert werden.
Vorbehaltsgebiet Waldschutz	12.2.1 (Z) Die naturfernen Waldbestände innerhalb der „Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts“, der „Wassererosionsgefährdeten Gebiete“, der „Gebiete mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung“ sowie innerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserressourcen sollen, sofern sie mit den naturschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar sind, unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels in Bestände mit einer standortgerechten, vielfach strukturierten Dauerbestockung mit hohen Anteilen tief und intensiv wurzelnder Baumarten umgebaut werden, so dass das Retentionsvermögen erhöht und die Erosionsgefahr vermindert wird. Waldwegeplanung und -bau ist auf Erosionsminderung und auf die Beibehaltung des Wasserrückhaltevermögens auszurichten.

### **3.3 Fachplanungen**

#### **3.3.1 Landschaftsplan Weinböhlen**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Weinböhlen (GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GÖHLER 1999) wird das Gebiet des Bebauungsplanes als Gewerbe- bzw. Industriefläche erfasst. Diesen Bereich tangierende Ziele in zugehörigen Entwicklungskonzeption weisen die Steinbacher Straße bis hin zum Friedewald als wichtige Verbindungsachse zur Schaffung eines Biotopverbundes aus, welche zugleich durch Schaffung von erholungswirksamen Landschaftsstrukturen (Anlage von Baumreihen, Alleen, Hecken usw.) aufgewertet werden soll.

Darüber hinaus sind in der Zielkonzeption des Erläuterungsberichtes folgende, das B-Plan-Gebiet betreffende Zielstellungen formuliert:

##### Grundwasser

Es ist eine möglichst hohe Regenwasserversickerung im gewachsenen Boden zur Grundwasserneubildung anzustreben.

##### Erholung und Landschaftsbild

Visuelle Beeinträchtigungen des Ortsrandes durch unangepasste Gewerbe- oder Wohnbaugebiete sind durch Eingrünung zu mindern.

#### **3.3.2 Flächennutzungsplan Weinböhlen**

Der Flächennutzungsplan Weinböhlen wurde im Dezember 2017 beschlossen und tritt mit redaktionellen Änderungen im Februar 2018 in Kraft (PB SCHNEIDER 2018). Darin ist der Geltungsbereich des B-Planes als "Sonstiges Sondergebiet: Seniorenwohnanlage mit Pflegeeinrichtungen" ausgewiesen.

## 4 Beschreibung der Bestandssituation und Beschreibung / Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage oberhalb des Elbtales bereits in der naturräumlichen Einheit des Westlausitzer Hügel- und Berglandes. Es ist dort mit dem Kleinkuppengebiet Friedewalder Forst dem Moritzer Kuppenland zugehörig, welches die überwiegend sandbedeckten Platten des Kuppenlandes umfasst.

Das Kleinkuppengebiet Friedewalder Forst lässt sich als Kuppengebiet im Meißner Massiv (Granodiorite, Monzonite mit Gneisschollen und Porphyre) mit Decken von fluviatilen Sanden beschreiben. Das Relief mit Höhenlagen zwischen 165 und 200 ü. NN zeigt sich als Plateau mit aufgesetzten Kuppen von 5 bis 10 m relativer Höhe mit dazwischen liegenden ca. 500 m breiten Senken und Mulden in Kombination Flachmulden, Ebenen und Flachhängen.

In der interaktiven Karte der „potentiellen natürlichen Vegetation“ (pnV) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird diejenige Vegetation dargestellt, die sich heute in Sachsen einstellen würde, wenn das Wirtschaften des Menschen in der jeweiligen Fläche aufhören würde. Im Plangebiet würde sich in diesem Fall ein (Hoch)kolliener Eichen-Buchenwald entwickeln.

### 4.1 Ermittlung der wesentlichen umweltrelevanten Wirkfaktoren

Das Vorhaben kann verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen natürlichen Ressourcen sowie die menschliche Gesundheit und Kulturgüter zur Folge haben. Hierbei wird zwischen bau- / anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und den daraus resultierenden Wirkungen unterschieden:

Tab. 2: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art der Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
Bau- / anlagebedingt												
Abriss bestehender Flächenbefestigungen	x					x			x		x	
Flächeninanspruchnahme (Neubauten, Erschließung)	x					x			x			x
Beunruhigungen durch den Baubetrieb (Lärm, Licht, Staub, Erschütterung, optische Reize, Anwesenheit von Menschen, Maschinen)	x					x				x		x
Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	x	x				x	x		x	x		x
Zerschneidung / Barriere			x				x		x		x	

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art der Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
Betriebsbedingt												
Beunruhigungen durch Nutzung (Lärm, Licht, Wärme, Erschütterung, Anwesenheit von Menschen)	x								x			x
Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch Nutzung			x						x			x
Zerschneidung / Barriere			x						x			x

Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln.

## 4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### 4.2.1 Ausgangssituation

#### **Schutzgebiete**

Das Gebiet des B-Planes liegt nicht in einem FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet "Friedewald, Moritzburger Teichgebiet und Lößnitz" grenzt an der Nordostecke des Plangebietes mit einer Entfernung von ca. 25 m an.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 156 "Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch" und Nr. 158 "Teiche und Gründe im Friedewald" liegen ca. 1,2 km in nördlicher bzw. 650 m in südöstlicher Richtung entfernt.

Außerhalb des Plangebietes in südöstlicher Benachbarung ist der dortige Waldbestand als Kiefernwald trockenwarmer Standorte mit Sand- und Silikatmagerrasen ein nach § 21 SÄCHSNATSCHG (zu § 30 BNATSCHG) besonders geschütztes Biotop. Es ist in der selektiven Biotopkartierung Sachsen unter der Nummer U084/0 als "Trockenkuppe in Weinböhlen" mit einer Fläche von ca. 0,8 ha erfasst. Weiterhin befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebietes im Offenland ein geschützter Trockenrasen mit einer Fläche von ca. 0,3 ha, welcher ebenfalls in der selektiven Biotopkartierung Sachsen als besonders geschütztes Biotop erfasst wurde (U079/0 "Trockenrasen in Weinböhlen"). Außerdem befinden sich einige geschützte Streuobstbestände im weiteren Umfeld des Vorhabens (Entfernung mind. 200 m).

#### **Biotoptypen**

Als Instrument zur Beurteilung des Naturhaushaltes dient die Kartierung und Bewertung von Biotopen. Gleichartige oder ähnliche Biotope werden zu Biotoptypen zusammengefasst. Die in der Bestandsübersicht dargestellten Biotop- und Nutzungstypen sind auf der Grundlage einer terrestrischen Kartierung unter Berücksichtigung der folgenden Unterlagen ermittelt:

- landesweite flächendeckende Biototypen- und Nutzungskartierung auf der Grundlage der CIR-Luftbilder im M 1: 10.000 (LFULG-SERVER, Abruf 26.04.2016),
- landesweite selektive Biotopkartierung (LFULG-SERVER, Abruf 26.04.2016),
- eigene Erhebungen.

Prägender Biototyp des Planbereiches ist das Gewerbegebiet des bestehenden Hotelkomplexes, welches mit den zugehörigen Parkplätzen und Zufahrten insgesamt hoch versiegelt ist. Im Nordteil liegen 4 Tennisplätze als Sport- und Freizeitanlagen, welche ebenfalls versiegelt und intensiv genutzt sind. Lediglich kleinere Abstands- und Restflächen im Umgriff der Gebäude oder in Grundstücksrandbereichen sind unversiegelt und mit Rasen oder Ziergehölzen gestaltet. Die nördliche und westliche Plangebietsgrenze ist mit Schnitthecken eingefasst. In der Südostecke des Plangebietes ist innerhalb einer Rasenfläche ein Regenwasserrückhaltebecken / Versickerungsbecken gelegen. Insgesamt mangelt es an naturnahen und weniger intensiv genutzten Strukturen.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen kartierten Biotope und Biotopstrukturen, die im B-Plan-Gebiet vorherrschen, zu den Hauptbiototypen zusammengefasst und näher beschrieben.

#### *Gewerbegebiet / Verkehrsflächen / Spiel- und Sportanlagen*

Der Großteil des Plangebietes wird vom Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels, dem im östlichen Teil zwei Tennishallen zugehörig sind, eingenommen (BT 93100). Zur Anbindung und Erschließung dieses Nutzungskomplexes sind großflächig versiegelte Platz- bzw. Parkplatzflächen (BT 95210) im Umgriff angelegt. In der Nordostecke des Plangebietes liegen 4 Tennisplätze (BT 94240), welche als Sandplätze (teilversiegelt) ausgebildet sind.

Abb. 3: Gebäudekomplex ehem. Waldhotel, Tennisplätze



#### *Gestaltete Abstandsflächen*

Die vorstehend beschriebenen Gebäude und Platzflächen sind mittels gestalteter Abstandsflächen (BT 94700) in das Gelände eingebunden. Diese Grünflächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen und niedrige Ziergehölzpflanzungen (Forsythie, Rosen, Spiere, Zwergmispeln, Efeu) gekennzeichnet und verlaufen meist als 1 bis 5 m breite Streifen entlang der Gebäudekanten.

Extensivere, stellenweise ruderalisierte Abstandsflächen finden sich im östlichen, rückwärtigen Teil des Plangebietes im Umgriff des Regenwasserrückhaltebeckens. Hier treten Ruderalarten wie Nachtkerze, Storchschnabel, Goldrute, Gundermann, Wicke oder Habichtskraut zum ansonsten wenig abwechslungsreichen Grasartenspektrum hinzu.

Abb. 4: Einbindung durch Abstandgrün, Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens



Innerhalb des intensiv genutzten Geländes kommt den Grünflächen und Randstreifen eine große Bedeutung zu, da sie dort die einzigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen.

#### *Baumgruppen, Hecken und Gebüsche*

Im B-Plan-Gebiet sind innerhalb der Abstandgrünflächen verschiedene, überwiegend einzeln stehende Bäume (BT 64100) mit einem Durchmesser von < 10 cm bis 40 cm vorhanden. Es dominieren die Arten Spitz-Ahorn, Eberesche und Linde. Entlang der Ostgrenze des Gebietes treten Kiefer und Birke als standorttypische Arten hinzu.

Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen wurde das Gelände mit Hainbuchen-Hecken (Schnitthecken, Höhe ~1,8 bis 2 m, Breite ~1,6 bis 1,8 m) eingefasst (BT 65300). Auch zur Binnengliederung und Abgrenzung verschiedener Funktionsbereiche innerhalb des Geländes (z. B. Gliederung der Parkplätze, Abgrenzung Tennisplätze) wurden geschnittene Hainbuchen-Hecken angelegt.

Abb. 5: Baumpflanzungen im Parkplatzbereich, Abgrenzung durch Hainbuchen-Hecken



#### *Anthropogen genutzte Sonderflächen: Regenwasserauffangbecken*

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich der Tennishalle ein kleineres Regenwasserauffangbecken. Dieses zeigt sich von der Ausprägung her mäßig naturnah und ist mit steil abfallenden Ufern ins anstehende Gelände eingeschnitten, in kleinen Teilabschnitten sind die Ufer mit Betongitterplatten befestigt. Das Gewässer fasst das anfallende Regenwasser der westlich gelegenen Gebäude, um dieses im durchlässigen Untergrund zu versickern. Zudem ist ein Überlauf in einen östlich gelegenen Graben vorhanden. Ansatzweise ist in Teilbereichen eine Wasservegetation aus Rohrkolben, Schilf und Binse vorhanden. Mit Ausnahme der Westseite ist das Auffangbecken von Kiefern und einzelnen Weiden umstanden.

Abb. 6: Regenwasserauffangbecken



### Zusammenfassung der Biotoptypen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes sowie deren ökologische Bedeutung (Biotopwert und Bedeutung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009).

Tab. 3: im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutung
64100	Solitär (Einzelbaum), 3 St. mit Stammumfang $\geq 100$ cm (Kronentrauffläche: $50 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2$ )	23	120	hoch
65300	Sonstige Hecken	21	989	hoch
93100	Industrie- und/oder Gewerbegebiet	1	5.958	gering
94240	Tennisplätze (teilversiegelt, intensiv genutzt)	0	2.989	keine
94700	Abstandsfläche, gestaltet	10	3.492	mittel
95210	Parkplatz, sonstige Plätze (versiegelt)	0	5.000	keine
96350	Regenwasserauffangbecken	12	248	mittel

### Fauna

Das Plangebiet selbst stellt mit seiner verarmten, weit überwiegend intensiv genutzten Biotopstruktur keine Lebensräume für bedeutsame Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung. Die Gehölzstrukturen besitzen ein gewisses Potenzial als Brutplätze für Vögel, Bäume mit Nisthöhlen sind jedoch nicht vorhanden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist mit dem Vorkommen verschiedenster Tierarten zu rechnen. Insbesondere der östlich anschließende Friedewald mit seinen teils trocken - warmen Randbereichen besitzt ein vielfältiges Lebensraumpotenzial für z. B. Waldfledermäuse (z. B. Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Jagdhabitat für weitere Fledermausarten), verschiedenste Brutvögel einschließlich Greifvögel (Nistmöglichkeiten, Nahrungshabitat) sowie für Reptilien (z. B. Zauneidechse, Waldeidechse, Glattnatter u.a.). In den westlich und südlich angrenzenden Kleingartenflächen ist ebenfalls mit dem Vorkommen zahlreicher Vogelarten des Offenlandes und anderer siedlungsaffiner Tierarten zu rechnen.

### Biotopverbund

Durch die intensive Flächennutzung und den hohen Versiegelungsgrad ist die Biotopverbundfunktion des Plangebietes zwischen den westlich anschließenden gut durchgrüneten Siedlungsrandbereichen bzw. Kleingartenflächen und den östlich gelegenen Waldbereichen stark herabgesetzt.

#### 4.2.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Tab. 4: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Flächeninanspruchnahme von Biotopen und Lebensräumen	Verlust durch Bau der Wohngebäude	- Verlust von Biotopen und Lebensräumen wild lebender Tier- und Pflanzenarten - Einschränkung der Habitatqualität des Landschaftsraumes	z. T. dauerhaft	bau- und anlagebedingt
Beeinträchtigung von Arten	Baustellenbetrieb (Einsatz von Baumaschinen)	- Einschränkung der Habitatqualität, v.a. für störungsempfindliche Arten	vorübergehend	baubedingt
Erhöhung des Durchgrünungsgrades	Rückbau von Parkplätzen, Zufahrten und Tennisplätzen, Neuanlage von Grün- / Freiflächen im Gebäudeumgriff	- Erhöhung der Strukturvielfalt, Verbesserung von Habitatausstattung und Lebensraumangebot	dauerhaft	anlagebedingt

#### 4.2.3 Vermeidung / Minderung

Zum Schutz möglicher Brutplätze von Vögeln ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, um Störungen während der Brutzeit zu vermeiden. Die Bauzeitfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen haben außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Während der Bauausführung sind zu erhaltende Einzelgehölze im Plangebiet durch Schutzzäune bzw. Einzelstammschutz zu schützen. Die DIN 18920 ist strikt zu beachten. Die Maßnahmen sind objektbezogen im Rechtsplan dargestellt.

- **Mit der Bauzeitenregelung können Störungen von Arten vermieden werden, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht berührt.**

#### 4.2.4 Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Hecken und gestalteten Abstandflächen. Diese Biotope üben in gewissem Maße Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Da jedoch der Anteil der Grünflächen planungsbedingt ansteigt (von 4.601 m<sup>2</sup> auf 6.035 m<sup>2</sup>), liegt im Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen insgesamt kein Eingriff vor. Alle gemäß Gehölzschutzsatzung geschützten Bestandteile, die Hecken an der Süd- und Nordgrenze des Geltungsbereiches sowie das Regenwasserauffangbecken bleiben erhalten. Eine Übersicht über die planbedingten Auswirkungen auf Biotope gibt die Bilanzierung in Kap. 4.12.

- **Planbedingt entstehen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, welche kompensationspflichtig wären.**

##### Beeinträchtigung von Arten

Wegen der bestehenden intensiven Nutzung und der überwiegend geringwertigen Biotopausstattung des B-Plan-Gebietes besitzt dieses nur geringe Lebensraumfunktionen. Es ist vorhabensbedingt nicht mit Störungen oder Beeinträchtigungen von Arten zu rechnen, die über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehen. Baubedingte Störungen werden ohne gesonderten Festsetzungsbedarf unter Berücksichtigung der allgemein gültigen naturschutzfachlichen Gesetzesgrundlagen (z. B. § 39 BNatSchG) vermieden. Aufgrund der zu erwartenden Artenausstattung des B-Plan-Gebietes mit geringen Individuenzahlen ausschließlich euryöker, weit verbreiteter Arten wurde in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Telefonat UNB Meißen, Frau Silbernagl, 8.5.2017) auf eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verzichtet.

Erhöhung des Durchgrünungsgrades, Schaffung von Biotopen und Lebensräumen

Durch die Umnutzung des nördlichen Plangebietes, wo die bestehenden Parkplätze, Stellflächen, Zufahrten und die Tennisplätze zu offen bebauten Wohngrundstücken mit umliegender Gartennutzung überführt werden, kommt es zu einer Erhöhung des Durchgrünungsgrades. Durch die Neuanlage von Grün- und Gartenflächen erfolgt eine Aufwertung des B-Plan-Gebiets hinsichtlich des Angebotes an Biotopen und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Zudem wird der Biotopverbund zwischen den westlich gelegenen, gut strukturierten Kleingartenbereichen und dem östlich gelegenen Friedewald gestärkt. Damit einher geht eine Verbesserung der derzeitigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

- **Die Neuschaffung von Biotopen und Lebensräumen durch die Erhöhung des Durchgrünungsgrades stellt eine positive Umweltauswirkung dar.**

**4.3 Fläche**

**4.3.1 Ausgangssituation**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 1,87 ha überplant. Sie stellt einen ehemaligen Hotelstandort mit zugehörigen Freizeiteinrichtungen (Tennishallen, Tennisplätze) und Nebenanlagen (versiegelte Parkplätze und Erschließungsflächen) dar, welcher um- bzw. nachgenutzt wird.

**4.3.2 Wirkfaktoren**

Tab. 5: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Bodenversiegelung / Überbauung	Bauflächen, Nebenflächen	- Veränderung des gewachsenen Bodenaufbaus / Beseitigung von Bodenschichten - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion) - Verlust als Standort für Pflanzen und Tiere	dauerhaft	anlagebedingt

**4.3.3 Auswirkungen**

Wie im Kap. 2 dargestellt, werden durch die Planung im Geltungsbereich etwa 18.676 m<sup>2</sup> um- und nachgenutzt, dabei vermindert sich der Anteil der Flächenversiegelung um 3,6 % von 66,7 % auf 63,1 %. Der gebietseigene Anteil der Grünflächen steigt planungsbedingt von 4.601 m<sup>2</sup> auf 6.035 m<sup>2</sup> an.

- **Die Nachnutzung eines vorbelasteten Standortes einschließlich der Verminderung des Versiegelungsanteils und Erhöhung des Durchgrünungsgrades stellt für das Schutzgut Fläche eine positive Umweltauswirkung dar.**

**4.4 Boden**

**4.4.1 Ausgangssituation**

Für die Ermittlung der Ausgangssituation wurde die digitale Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie herangezogen (LFULG, Abruf 25.04.2016). Gemäß den Aussagen der BK 50 befindet sich das Plangebiet auf Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten, wo sich ein Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) entwickelt hat. Dieser Boden ist durch Trockenheit, geringes Wasserspeichervermögen und stark saure Verhältnisse geprägt.

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:200.000 liegen für das Planungsgebiet folgende Werte vor:

- Verfestigung: Lockergestein
- Hohlraum: Porengrundwasserleiter
- Gesteinsart: Sediment
- Geochemie: silikatisch
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: ungünstiges Schutzpotenzial

**Allgemeine Vorbelastungen**

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen überwiegend stark verändert bzw. beeinflusst. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit resultieren im Wesentlichen aus Bautätigkeiten. Dies führt aufgrund der damit einhergehenden Versiegelung, Verdichtung, Verfüllung und Vermischung zur (Teil-)Isolierung des Bodens von der Atmosphäre mit einhergehender Schädigung des Bodenlebens und erheblicher Veränderung der Standortvoraussetzungen für wildlebende Pflanzen.

**Altlasten / Altablagerungen**

Im Plangebiet befinden sich laut Beiplan zum Flächennutzungsplan sowie laut Stellungnahme des zuständigen Landratsamtes zum Vorentwurf vom 9.9.2016 keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsflächen.

**Bewertung / Beurteilung der Leistungsfähigkeit**

Die Bewertung der Böden wird anhand der Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen LfULG vorgenommen. Diese Auswertekarten enthalten nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grundlage der Leitprofile der digitalen Bodenkarte 1:50.000 in der Version 2012. Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden erfolgt anhand der Speicher- und Reglerfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der Archivfunktion / Biotischen Lebensraumfunktion.

Speicher- und Reglerfunktion

Die Auswertung der digitalen Bodenkarte ergibt für den Lockersyrosem-Regosol eine geringe Speicher- und Reglerfunktion.

natürliche Bodenfruchtbarkeit

Der äußerst nährstoffarme Boden im B-Plan-Gebiet weist entsprechend den Auswertekarten Bodenschutz eine nur geringe Bodenfruchtbarkeit auf.

Archivfunktion / Biotische Lebensraumfunktion

Böden mit besonderen Standortfaktoren sind im Plangebiet nicht vertreten, jedoch ist für den Lockersyrosem-Boden des Plangebietes eine besondere landschaftsgeschichtliche Bedeutung (als Initial- bzw. Rohboden) ausgewiesen.

**4.4.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens**

Tab. 6: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Bodenversiegelung / Überbauung	Bauflächen, Nebenflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des gewachsenen Bodenaufbaus / Beseitigung von Bodenschichten</li> <li>- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Lebensraumfunktion)</li> <li>- Verlust als Standort für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	dauerhaft	anlagebedingt

#### 4.4.3 Vermeidung / Minderung

Grundsätze zur Optimierung des Baubetriebs und damit zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind:

- Die vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten rekultiviert und / oder in die Neubegrünung einbezogen.
- Für Baustelleneinrichtungsflächen finden prioritär vorbelastete Flächen, wie verdichtete Wege und Plätze sowie versiegelte Flächen, Verwendung.
- Zur Begrenzung der Versiegelung ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß den Vorgaben der BauNVO beschränkt.

#### 4.4.4 Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf Versiegelung bzw. Überbauung (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche im Bestand		versiegelte Fläche nach Planrealisierung	
Industrie- und/oder Gewerbegebiet	5.958 m <sup>2</sup>	Straße (Fußweg an der Forststraße)	297 m <sup>2</sup>
Parkplatz, sonstige Plätze	5.000 m <sup>2</sup>	Bauflächen, versiegelter Anteil Südtteil: 80 % von 12.533 m <sup>2</sup> Nordteil: 30 % von 4.869 m <sup>2</sup>	10.026 m <sup>2</sup> 1.461 m <sup>2</sup>
Tennisplatz (teilversiegelt)	2.989 m <sup>2</sup> x 50% = 1.495 m <sup>2</sup>		
Summe	12.453 m <sup>2</sup>	Summe	11.784 m <sup>2</sup>
		<b>Neuversiegelung</b>	<b>- 669 m<sup>2</sup></b>

Nach Realisierung des Vorhabens ist in der Bilanz eine Bodenentsiegelung von 669 m<sup>2</sup> zu verzeichnen, was einem Rückgang des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %) entspricht. Die Rücknahme der Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einer nachhaltigen Funktionsverbesserung des Bodens auf der betroffenen Grundfläche.

- **Die Verminderung des Versiegelungsanteils stellt für das Schutzgut Boden eine positive Umweltauswirkung dar.**

#### 4.5 Wasser

Der Gebietswasserhaushalt wird durch den Hügellandcharakter mit mäßig trockenem Klima geprägt, so dass sich mittlere Abflussraten ergeben.

##### 4.5.1 Ausgangssituation - Grundwasser

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:400.000 liegen im Plangebiet Festgesteine (Kaltgrundwasserleiter) mit einer Grundwasserführung in Gesteinen mit meist geringer bis mäßiger oder örtlich stark wechselnder Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) an.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Moritzburg (DESN\_1-3). Im Gebiet des Friedewalds liegt, aufgrund der vorzufindenden Topografie, das Grundwasser meist in Senken und Wannen, welche durch Erosion mit Tonablagerungen angereichert sind. Die Versickerung erfolgt dementsprechend verzögert. Die damit entstehenden Feuchtwiesen dienen als Quellareale für Bäche und regulieren zeitweise den Oberflächen- und Grundwasserabfluss. Die im Wald entstehenden Fließgewässer führen oftmals nur temporär Wasser, welches dann in der Heidesandterrasse versickert und letztlich der Grundwasserneubildung dient. Aufgrund des geringen Wasserspeichervermögens der sandigen Überdeckungen wird im Plangebiet mit hohen Grundwasserflurabständen gerechnet.

Gemäß Regionalplan besteht im Plangebiet eine geologisch bedingte hohe Grundwassergefährdung.

### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen der Hydrologie resultieren grundsätzlich aus der Verringerung der Grundwasserneubildung (Grundwasserdargebot) durch Verdichtung und Überbauung sowie aus Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Durch zunehmende Flächenversiegelungen insbesondere im Siedlungsbereich, aber auch durch Straßen und Wege außerhalb der Siedlungen, wird der Oberflächenabfluss erhöht und demzufolge sinkt das Retentionsvermögen sowie die Grundwasserneubildungsrate.

Analysedaten zu möglichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag liegen nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Vorbelastungen vorhanden sind aufgrund von

- Immissionen von Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie
- Eintrag (Deposition) von Luftschadstoffen aufgrund der allgemeinen Luftverschmutzung.

### **Bewertung**

Die flächendifferenzierte Ermittlung der Grundwasserneubildungsrate ist für die Gewährleistung eines dauerhaften Schutzes der Grundwasserressourcen als eine wesentliche Lebensgrundlage wichtig. Bei Nutzungsänderungen und Bebauung sind Flächen mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate zu beachten und wenn möglich zu meiden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der bestehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate des Plangebietes nur gering bis sehr gering ist. Die Grundwasserschutzfunktion ist aufgrund der geringen Neubildungsrate in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit von mittlerer Bedeutung.

Demgegenüber wird in der großflächigen Betrachtung gemäß den Daten zur WRRL der mengenmäßige Zustand der Grundwasserkörper und des Grundwasserdargebots als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt.

#### **4.5.2 Ausgangssituation - Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken als Oberflächengewässer. Es zeigt sich in mäßig naturnaher Ausprägung mit unbefestigter Sohle und weitgehend unbefestigten Uferbereichen. Es ist mit steilen Ufern relativ tief (Differenz Gelände - Wasserspiegel ca. 2 bis 2,5 m) in die Umgebung eingeschnitten. Das Kleinstgewässer wird durch mehrere seitlich einmündende, verrohrte Zuläufe der Dachentwässerungen von den westlich gelegenen Gebäuden gespeist und ist mit Ausnahme der Westseite von beschattenden Gehölzen umgeben. Ansatzweise ist Gewässervegetation in Form von Schilf, Binsen bzw. Rohrkolben entwickelt. Wegen des fehlenden Austauschs zeigte sich das Wasser im Rahmen der Ortsbegehung am 29.04.2016 stark trübe, auf der Wasseroberfläche waren kleinflächig ölartige Verunreinigungen zu erkennen, was insgesamt für eine schlechte Wasserqualität spricht.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Oberflächengewässers resultieren aus dem Schadstoffeintrag über die Entwässerung der Parkplatz- und Dachflächen.

### **Bewertung**

Die geringe Strukturvielfalt, die sehr kleinflächige Ausdehnung und das nur ansatzweise Vorhandensein einer Ufervegetation bedingen ein nur geringes potenzielles Selbstreinigungsvermögen. Die derzeitige Leistungsfähigkeit des Gewässers ist als niedrig einzustufen.

### 4.5.3 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Tab. 8: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Grundwasser				
Bodenversiegelung / Verlust von Infiltrationsfläche	Bauflächen, Nebenflächen	- Reduzierung der Grundwasserneubildung - Verlust von Infiltrationsfläche mit entsprechender abpuffernder Wirkung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	dauerhaft	anlagebedingt
Bodenentsiegelung / Erhöhung der Infiltrationsfläche	Entsiegelung von Stellplätzen, Tennisplätzen	- Erhöhung der Grundwasserneubildung - Erhöhung der Infiltrationsfläche - Minderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstung	dauerhaft	anlagebedingt
Oberflächengewässer				
keine	keine	- keine	-	-

### 4.5.4 Vermeidung / Minderung

Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind vernachlässigbar, d. h. es kommt zu keiner erheblichen Leistungsminderung des Grund- und Oberflächenwassers.

### 4.5.5 Auswirkungen

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind erheblich, wenn durch die Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert wird. Wichtige Kriterien hierfür sind die vorhandene Grundwasserneubildungsrate im Einzugsbereich und der Anteil der Versiegelung.

Im Planungsgebiet wird die Grundwasserneubildungsrate als aktuell gering bis sehr gering eingestuft. Nach Realisierung des Vorhabens ist eine Entsiegelung von 669 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht vermindert.

Gemäß Entwässerungskonzeption für das B-Plan-Gebiet wird das Regenwasser in der südlichen Teilfläche des Geltungsbereiches entweder zurückgehalten und vor Ort versickert oder in einem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken gesammelt, wo es entweder in den Untergrund versickert oder über einen Überlauf mit einem Abflussgraben in dem östlich angrenzenden Waldgrundstück verbunden ist. In der Fläche entlang der Steinbacher Straße sind die Böden gemäß Versickerungsuntersuchung (IBU 2018) für eine Versickerung geeignet und es wurde festgelegt, das Regenwasser vollständig der Versickerung zuzuführen, so dass der Grundwasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildungsrate nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Weitere Festsetzungen betreffen die Zulässigkeit von Gründächern.

Mit dem Eintrag von Schadstoffen in Gewässer aus dem Sondergebiet mit Wohnnutzung ist nicht zu rechnen.

- **Die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Verminderung des Versiegelungsanteils und gebietsnahe Versickerung stellt für das Schutzgut Wasser eine positive Umweltauswirkung dar.**

## 4.6 Luft, Klima

### 4.6.1 Ausgangssituation

Das Makroklima des Plangebietes ist durch die Merkmale des Übergangsklimas, das zwischen atlantischem und kontinentalem Klima vermittelt, geprägt. Durch die Lage im Elbtal ist das Klima im Gebiet von Weinböhla mit warmen Sommern und milden Wintern ausgeglichen. Regionalklimatisch ist der Raum Weinböhla der mäßig trockenen Klimastufe des Hügellandes bzw. der unteren Berglagen zuzuordnen. Vorherrschend sind Winde aus westlichen und süd-östlichen Richtungen. Der mittlere jährliche Gebietsniederschlag beträgt ca. 634 mm, die mittlere Jahrestemperatur 7,7 - 8,3 °C (vgl. MANNSFELD, K. / RICHTER, H. 1995).

Daten zum Lokal- bzw. Kleinklima im Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Überbauung, der Vegetationsstruktur und der Topografie lassen sich jedoch allgemeine Aussagen herleiten:

Tab. 9: lokalklimatische Eigenschaften in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen

Nutzungs- und Vegetationsstruktur	Mikroklimatische Eigenschaften
Waldflächen > Friedewald, östlich des Plangebietes	Der Einwirkungsbereich von Waldflächen und Gehölzstrukturen zeichnet sich durch - Frischluftbildung/Filterwirkung von Schadstoffen, - Windberuhigung, - Verschattung und - vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit aus. Daneben findet in Waldflächen Kaltluftentstehung statt, die jedoch gegenüber dem Offenland untergeordnet ist. Die Kaltluftentstehung findet nur an der äußeren Oberfläche der belaubten Kronen statt.
Bebauungsgebiete mittlerer und geringer Dichte (z.B. Dorfgebiet, locker bebaute Wohngebiete, Einzel- und Reihenhaussiedlung mit mittlerer bis hoher Durchgrünung und einer mittleren bis geringen Versiegelung) > Kleingärten und Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes	Klimatische Merkmale sind, abhängig vom Grad der Durchgrünung und der Versiegelung: - mäßige nächtliche Abkühlung, - Gehölzbestände als Staubfilter und Verbesserer der Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung, - leichte Dämpfung aller Klimaelemente, unterschiedliche Verteilung der kleinklimatischen Erscheinungen, - geschwächte klimatische Selbstregulierung.
Bebauungsgebiete mit hoher Dichte (z.B. Gewerbegebiete, Industriestandorte, größere Verkehrsstraßen, dicht bebaute Wohn- und Mischgebiete mit geringem Grünanteil) > Plangebiet	Dieser Klimatop ist gekennzeichnet durch: - extreme Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse, - starke Wärmespeicherung, - eingeschränkten Luftaustausch wegen vieler Austauschbarrieren, - keine Reproduktion von Frischluft, - stark gestörte klimatische Selbstregulierung, - Flächen benötigen Frisch- und Kaltluftzufuhr von außen.

Die östlich des Plangebietes liegenden Waldflächen des Friedewaldes sind wichtige Frischluftentstehungsgebiete. Die Frischluft wird entsprechend der Reliefform des Geländes in Richtung Elbtal und der Ortslage Weinböhla abgeführt.

#### **Vorbelastung**

Im Umfeld des Plangebietes selbst ist keine nennenswerte emittierende Industrie vorhanden, die nächstgelegene Durchgangsstraße (Moritzburger Straße) ist mehr als 650 m entfernt.

#### **Bewertung**

Aufgrund der geringen Größe des dicht bebauten Plangebietes, seiner waldnahen Lage mit guter Frischluftverfügbarkeit und wegen des stark durchgrünten Umfeldes ist für das Plangebiet keine bioklimatische bzw. lufthygienische Belastung anzunehmen.

#### 4.6.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Tab. 10: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Klima

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Schadstoff-eintrag	Abgase, Staub im Rahmen der Bautätigkeiten	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	vorübergehend	baubedingt
Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse	Rückbau von Parkplätzen, Zufahrten und Tennisplätzen, Neuanlage von Grün- / Freiflächen	- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Strahlungsbilanz, Temperaturextreme, Erhöhung der Luftfeuchte, Verbesserung der bioklimatischen Ausgleichswirkungen)	dauerhaft	anlagebedingt

#### 4.6.3 Vermeidung / Minderung

Während der Bautätigkeiten werden alle nach dem Stand der Technik üblichen Vorkehrungen zum Schutz von Luft und Klima getroffen.

Ein hoher Durchgrünungsgrad mit der Rücknahme versiegelter oder anderweitig befestigter Flächen sorgt für eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

#### 4.6.4 Auswirkungen

##### Schadstoffeintrag

Während der Bauphase sind verstärkte Staubentwicklungen und mikroklimatische Beeinträchtigungen durch Abgase zu erwarten. Die Verschlechterung der Luftqualität ist jedoch zeitlich befristet und trägt nur zu geringen funktionalen Einschränkungen der bioklimatischen Leistungsfähigkeit bei. Die Auswirkungen werden als unerheblich beurteilt.

Aus der Anlage des Sondergebietes mit Wohnnutzung erwachsen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Lufthygiene, zumal ein hoher Anteil an Grün- und Gartenflächen vorgesehen ist.

##### Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse

Aus der Nutzung des nördlichen Planbereiches für offene Wohnbebauung mit hohem Grünflächenanteil resultiert eine Erhöhung des Durchgrünungsgrades, welche in Verbindung mit der Flächenentsiegelung durch den Rückbau befestigter Flächen zu einer positiven Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse führt.

- **Die Erhöhung des Durchgrünungsgrades und die Verminderung des Versiegelungsgrades stellt für das Schutzgut Klima / Luft eine positive Umweltauswirkung dar.**

### 4.7 Landschaft und Erholung

#### 4.7.1 Ausgangssituation

Weinböhla liegt mit seiner gewachsenen Siedlungsstruktur und dem historischen Ortskern im östlichen Randbereich der Elbtalweitung bis in die unteren Hanglagen und zeichnet sich grundsätzlich durch eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft aus, bedingt durch die aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil. Der östliche Siedlungsrand im Übergang zum Wald wird durch ein Nutzungsmosaik aus aufgelockerter Bebauung mit Gärten sowie eingestreuten Grünlandbereichen und Brachflächen charakterisiert.

Die dem Friedewald vorgelagerte Fläche des ehemaligen Hotelkomplexes zeigt sich stark überbaut, insbesondere die Tennishallen mit ihren großen, wenig gegliederten Ansichtsflächen wirken im stark durchgrünten Umfeld als optische Fremdkörper in der Landschaft. Die

weiteren Gebäude und auch die Tennisplätze besitzen durch die bestehende Begrünung mit Rasen, Sträuchern, Hecken und Bäumen eine recht gute Einbindung in das Umfeld. Die Waldflächen im Osten des Plangebietes bilden eine natürliche Abgrenzung des Siedlungsbereiches.

Die reich durch Gehölze strukturierte Landschaft im Umfeld des Plangebietes bedingt gleichzeitig eine geringe Einsehbarkeit, so dass von einer geringen visuellen Empfindlichkeit gegenüber landschaftlichen Veränderungen auszugehen ist.

Abb. 7: Blickrichtung Osten zum Friedewald, Blickrichtung Norden entlang der Forststraße



### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Landschaftsbildes resultieren grundsätzlich aus dem Verlust von natur- und kulturräumlichen Qualitäten und dem Einbringen von landschaftsuntypischen bzw. störenden Elementen. Die besondere Charakteristik oder Eigenart der historisch gewachsenen Kulturlandschaft wird dadurch eingeschränkt bzw. geht verloren.

Die intensive Flächennutzung bewirkt eine Nivellierung der Standortvielfalt. Dies hat nicht nur zu einer Artenverarmung, sondern auch zu einer Verringerung der Attraktivität des Landschaftsbildes geführt.

### **Bewertung**

Insgesamt lässt sich das Landschaftsbild im Plangebiet anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart als geringwertig beurteilen.

Die Erholungseignung wird neben der zuvor beschriebenen Qualität des Landschaftsbildes zusätzlich von Merkmalen bestimmt, die in erster Linie die Nutzbarkeit des Landschaftsraumes für die Ausübung von Erholungsaktivitäten betreffen. Bei einer Bewertung der Erholungseignung kommt es auf folgende Kriterien an: Erlebniswert, Erschließung (Zugänglichkeit, Qualität der Wege, Verknüpfung mit dem öffentlichen Wegenetz) und Vorhandensein attraktiver Zielpunkte.

Die Erholungseignung für das Plangebiet kann nur im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft beurteilt werden, da das Plangebiet selbst zur eigenständigen Erholungsnutzung zu klein ist. In der Gesamtheit betrachtet liegt es zwischen den naturräumlich dominierten Erholungsgebieten Elbtalweitung und Moritzburger Wald- und Teichgebiet, und ist über die gering befahrene und im Ostteil nur als Fahrweg ausgebaute Steinbacher Straße mit diesen verbunden. In der näheren Umgebung sind Ausflugsziele (z. B. Aussichtstürme am Lößnitzhang, historischer Ortskern Weinböhlen) vorhanden.

Insbesondere für die siedlungsnaher Erholung aber auch für Wanderer und Radfahrer ist das Gebiet gut zur Erholungsnutzung geeignet.

#### 4.7.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Tab. 11: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Optische Beeinträchtigung	Errichtung von Wohngebäuden, Beseitigung von Gehölzen	- Überformung des Landschaftsbildes im Siedlungsrandbereich, Minderung der ästhetischen Qualität der siedlungsnahen Landschaft - Verschlechterung der landschaftlichen Einbindung im sensiblen Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet	dauerhaft	anlagebedingt
Verlärmung	Bauarbeiten	- Verlärmung der angrenzenden Bereiche mit Erholungseignung	temporär	baubedingt

#### 4.7.3 Vermeidung / Minderung

Es werden verschiedene Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Steinbacher Straße sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss in Einzelbebauung, einer Traufhöhe von max. 3,20 m und einem Sattel- oder Flachdach zulässig. Somit entstehen nicht die üblichen großen Einfamilienhäuser und der durchgrünte und landschaftsbezogene Gebietscharakter wird durch den verbleibenden begrüneten und gehölzdurchsetzten Freiraumanteil (Bepflanzungsgebot) im Vergleich zur bestehenden Tennis- und Parkplatznutzung gestärkt. Die Bauflächen weisen nach Osten hin einen Waldabstand von 27 m (gemäß Abstimmung mit der unteren Forstbehörde) nach § 25 SächsWaldG auf, welcher von Gebäuden freizuhalten ist.

#### 4.7.4 Auswirkungen

##### Optische Beeinträchtigung

Im Bestand ist der Übergang zur freien Landschaft bereits durch den bestehenden Hotelkomplex einschließlich der großmaßstäbigen Tennishallen deutlich optisch beeinträchtigt. Diese Wirkung bleibt durch die vorliegende Planung in unverändertem Maße bestehen. Die derzeit vorhandenen Park- und Tennisplätze besitzen durch die bestehende Begrünung eine recht gute Einbindung in das Umfeld. Mit der geplanten gut durchgrüneten, kleinmaßstäbigen Einzelbebauung und aufgrund der Erhaltungsfestsetzungen für insbesondere größere Gehölze und Hecken wird der offene Landschaftscharakter im Übergang zur freien Landschaft nicht erheblich verändert. Der Wert der das Plangebiet umgebenden Landschaft und des Landschaftsbildes für die Erholungsnutzung bleibt unverändert.

##### Verlärmung

Bei den Abbruch- und Bauarbeiten ist mit Lärm zu rechnen, welcher sich auf die Erholungseignung der angrenzenden freien Landschaft auswirken kann. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und somit nicht erheblich.

Von der Nutzung des Wohngebietes gehen aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für altersgerechtes und / oder betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen keine über das bestehende Maß hinausgehende Lärmbelastungen aus.

- **Die Erhöhung des Durchgrünungsgrades und die Verminderung des Versiegelungsgrades bei Erhaltung eines Großteils der Einzelgehölze und Hecken stellt für das Schutzgut Landschaft eine positive Umweltauswirkung dar.**

## 4.8 Natura 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 156 "Waldteiche bei Mistschänke und Ziegenbusch" und Nr. 158 "Teiche und Gründe im Friedewald" liegen ca. 1,2 km in nördlicher bzw. 650 m in südöstlicher Richtung entfernt.

**Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den B-Plan können aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen, wegen der Entfernung und der dazwischen befindlichen Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.**

## 4.9 Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

### 4.9.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete und grenzt lediglich im Süden an ein gut durchgrüntes, locker bebautes Wohngebiet an. Östlich angrenzend befindet sich ein Waldflurstück, welches dem Friedewald zugehörig ist. Nach Westen hin schließen sich strukturreiche Kleingartenanlagen an, im Norden liegen ebenfalls Gartenflächen bzw. Grabeland / Gartenbrachen mit hohem Gehölzanteil.

Im Flächennutzungsplan sind die das Plangebiet umgebenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten bzw. Freizeit und Erholung sowie als Flächen für Landwirtschaft bzw. Wald ausgewiesen.

#### **Vorbelastung**

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Verkehr oder aus der Nutzung des Hotelkomplexes treten für die ansässige Bevölkerung nicht auf.

#### **Bewertung**

Die Ortslage Weinböhma mit seinen Randbereichen weist eine lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung auf und bietet somit ein gutes Wohnumfeld.

Die Erholungseignung des Wohnumfeldes ist durch die Nähe zum Friedewald, durch den hohen Durchgrünungsgrad, die gute Erschließung der Umgebung über Fuß- und Wanderwege sowie aufgrund des Vorhandenseins zahlreicher Zielpunkte (z. B. Aussichtstürme an der Hangkante zum Elbtal) als hoch einzuschätzen.

### 4.9.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Tab. 12: zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer	Art des Eingriffs
Lärm- und Schadstoffbelastung	Zugangsverkehr auf dem örtlichen Straßennetz	- Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit	dauerhaft	betriebsbedingt

### 4.9.3 Vermeidung / Minderung

Baubedingte Lärmimmissionen durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzt. Wer Baustellen betreibt, hat nach § 22 BImSchG die Pflicht, alle Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Baubedingte Beeinträchtigungen werden somit als nicht erheblich eingestuft.

#### 4.9.4 Auswirkungen

##### Lärm- und Schadstoffbelastung

Durch die Schaffung der geplanten Wohnbebauung und die Nutzungserweiterung des ehemaligen Hotels als Wohnanlage ist nicht mit einer signifikanten Zunahme des Zugangsverkehrs zu rechnen. Mögliche Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen werden als unerheblich eingeschätzt.

- **In Bezug auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ist durch die geplante Nachnutzung eines bereits bestehenden Hotelstandortes für Wohnnutzungen nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.**

#### 4.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

##### 4.10.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind keine Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern bekannt.

##### 4.10.2 Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Da keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich des B-Planes vorkommen sind auch keine Auswirkungen auf diese zu verzeichnen. Belange des Denkmalschutzes werden ebenfalls nicht berührt.

- **In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.**

#### 4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden und Grundwasser sowie zwischen Tieren und Pflanzen (Biotopausstattung) und Landschaftsbild / Klima.

Belastungen des Bodens durch Schadstoffeintrag wirken sich durch das geringe Wasserspeichervermögen und die geringe Grundwassergeschütztheit unmittelbar auf das Grundwasser aus. Die vorhabensbedingte Minderung des Versiegelungsgrades durch Rückbau von Flächenbefestigungen erhöht die Grundwasserneubildungsrate.

Die erhöhte Durchgrünung des Plangebietes mit einer Aufwertung des Lebensraumangebotes für Pflanzen und Tiere führt zugleich zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

- **In Bezug auf Wechselwirkungen ist bei Umsetzung des Planes nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.**

#### 4.12 Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bebauungsplan zieht keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 UVPG nach sich, da ein bereits stark vorbelasteter und versiegelter Standort umgenutzt wird. Es erfolgt in der Bilanz ein Rückgang des Versiegelungsgrades von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %). Der Anteil an gestalteten Abstandsflächen (Grünflächen) steigt von 4.601 m<sup>2</sup> (24,6 %) auf 6.035 m<sup>2</sup> (32,3 %).

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan gemäß der Wertermittlung nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) aufgeführt. Funktionsfaktoren, die über die Bilanzierung der Biotopwerte hinausgehen, wurden wegen der bestehenden Vorbelastung nicht angewendet.

Im Plangebiet steht dabei einem Bestandswert von 61.425 Wertpunkten ein Planwert von 63.230 Wertpunkten gegenüber. Die Bilanz ist in diesem Falle bei Umsetzung des B-Planes positiv und es verbleiben keine kompensationspflichtigen Auswirkungen.

## **4.13 Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **4.13.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes sind in geringem Umfang Emissionen z.B. aus Befeuerungsanlagen oder dem Quell- bzw. Zielverkehr zu erwarten. Allerdings ist davon auszugehen, dass alle einschlägigen Sicherheitsnormen und Entsorgungsvorschriften eingehalten werden. Gleiches gilt für die Einhaltung und Umsetzung der Technischen Anleitungen (TA Luft und TA Lärm). Es sind keine relevanten Belastungen für die Lufthygiene absehbar.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Meißen. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE).

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz wird in das Plangebiet hinein erweitert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unter Nutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur, der Anschluss erfolgt an das bestehende Kanalnetz. Das vom Büro IBU erarbeitete Entwässerungskonzept sieht die Versickerung der anfallenden Regenabwässer im Gebiet (Südteil: über bestehendes Regenwasserauffangbecken in der ausgewiesenen Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen; Nordteil: Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Versickerung) vor.

### **4.13.2 Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei der Errichtung der Gebäude sind die Standards der aktuellen Energieeinsparverordnung anzuwenden. Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen zu installieren.

### **4.13.3 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden die bereits bestehenden Gebäude (Waldhotel, Tennishalle) weitergenutzt. Zudem erfolgt die äußere Erschließung des Sondergebietes über die bestehenden Straßen und Wege. Durch die Einhaltung einer GRZ von 0,6 (Südteil) bzw. 0,3 (Nordteil) wird gewährleistet, dass ein bedeutender Anteil der Grundstücksfläche unbebaut bleibt.

Eine wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zum schonenden Umgang mit Grund und Boden zeichnet sich vornehmlich durch eine Bodenaufbereitung, eine schonende, fachgerechte Lagerung und einen ebenso schonenden Wiedereinbau aus.

### **4.13.4 Vorgaben des Landschaftsplanes und sonstiger Pläne**

Der B-Plan setzt die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzungsvorgabe "Sonstiges Sondergebiet Hotel / altersgerechtes Wohnen" um.

Mit dem Rückbau der entlang der Steinbacher Straße bestehenden Parkflächen und Tennisplätze und der Entwicklung einer kleinmaßstäbigen, lockeren und gut durchgrüntem Einzelhausbebauung mit zu erhaltenden Hecken wird der Biotopverbund zum Friedewald hin wie im

Landschaftsplan gefordert gestärkt. Die Minderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet einschließlich der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung / gebietsnahen Versickerung entspricht ebenfalls den Zielstellungen des Landschaftsplanes. Auch der im Landschaftsplan geforderten Rücknahme visueller Beeinträchtigungen des Ortsrandes durch Begrünung unangepasster Gewerbe- oder Wohnbebauung wird mit Anlage der gut durchgrüneten Einzelbebauung im Nordteil (Bepflanzungsgebot) dem Grunde nach entsprochen, da dadurch die visuelle Wirksamkeit insbesondere der bestehenden Tennishallen im Übergang zur freien Landschaft gemindert wird.

#### **4.13.5 Belange nach SächsWaldG**

Auf dem östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flurstück 2508 der Gemarkung Weinböhla ist eine Waldfläche (0,4864 ha) nach SÄCHSWALDG ausgewiesen, die im Forstbezirk Dresden dem Revier Meißen in der Abteilung 121 zugehörig ist. Der Waldbestand wurde 2015/2016 eingeschlagen, der entstandene Blöße ist rechtlich jedoch nach wie als Wald zu betrachten und muss im Sinne einer künstlichen Verjüngung wieder aufgeforstet werden. Bei der Verjüngung von Waldungen ist laut § 25 Abs. 2 SÄCHSWALDG ein Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück einzuhalten, wenn dieses nicht forstwirtschaftlich genutzt wird. Der gemäß § 25 Abs. 3 SÄCHSWALDG für bauliche Anlagen mit Feuerstätten erforderliche Waldabstand von 30 m umfasst daher im vorliegenden Fall einen Streifen von 27 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Dieser Waldabstand wurde von der Unteren Forstbehörde (Herr Albrecht) per Email vom 26.05.2017 bestätigt.

#### **4.13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Von den zulässigen Vorhaben (Wohnnutzung in einem Sondergebiet) geht nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Mit möglichen Bränden bzw. Explosionen sind kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden. Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.13.7 Kumulierung mit benachbarten Planungen**

Im Gemeindegebiet Weinböhla südlich der Moritzburger Straße (Staatsstraße S 80) befinden sich in > 1 km Entfernung zum "Waldhotel" die beiden Bebauungspläne "Forststraße/Auerstraße" (Wohnbauflächen) und "Sondergebiet zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbehrenden - Querweg 13" (Sonderbauflächen) im Entwurf.

Aufgrund der räumlichen Entfernung der genannten Planungen zum gegenständlichen B-Plan und wegen der grundsätzlich positiven Auswirkungen des B-Planes "Waldhotel" kann es nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Kumulierung mit benachbarten Planungen kommen.

## **5 Anpassung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen**

Für die Ausweisung eines Sondergebietes Altengerechtes und / oder Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen wird ein anthropogen bereits stark vorbelasteter, ehemaliger Hotelstandort einschließlich der zugehörigen Tennishallen, Parkflächen und Zufahrten mit der bereits bestehenden Erschließung nachgenutzt. Es werden dadurch keine unvorbelasteten Flächen neu verbraucht.

Der Schutz bestehender ökologischer Strukturen während der Baumaßnahmen stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung baubedingter Eingriffe dar. Dazu zählen die Schutzmaßnahmen

- für Biotope, Tiere und Pflanzen (Gehölzschutz nach DIN 18920, zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung / Gehölzrodung),
- für den Boden (Abschieben, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden, Nutzung vorbelasteter Flächen, Beseitigung von Bodenverdichtungen),
- für das Schutzgut Wasser (ordnungsgemäßer Umfang und Entsorgung potenziell wassergefährdender Stoffe),
- für Klima / Luft (Minimierung der bauzeitlichen Staubentwicklung durch geeignete Abbruchverfahren und sonstige Maßnahmen).

### **5.2 Verminderungsmaßnahmen**

Durch die Begrenzung der GRZ insbesondere im Nordteil auf 0,3 (ohne Überschreitung) wird der Flächenverbrauch minimiert und der gebietseigene Versiegelungsgrad kann vermindert werden.

Durch die geplante gebietsinterne Versickerung von Regenwasser werden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung minimiert.

Ein Großteil der Einzelgehölze im Plangebiet ist zur Erhaltung festgesetzt, insbesondere die drei nach örtlicher Gehölzschutzsatzung geschützten Bäume. Auch entlang der Nord- und Südgrenze des Plangebietes bestehende Hecken sind mit einem Erhaltungsgebot belegt. Für die unbebauten Flächen des Sondergebietes wurde ein Begrünungs- und Bepflanzungsgebot festgesetzt, wobei standort- und gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden sind.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Siedlungsrand wurde im Nordteil nur eine kleinmaßstäbige Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss und begrenzter Dachneigung (zur Verhinderung von Dachgeschossausbauten) für zulässig erklärt.

Eine Dachbegrünung wird für zulässig erklärt, was ebenso wie das Begrünungsgebot für eine Minderung lokalklimatischer Belastungssituationen führt.

### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes mit der Umsetzung des B-Planes kein Defizit für den Naturhaushalt verbunden ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6 Entwicklung des Umweltzustandes, alternative Planungsmöglichkeiten**

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

Die Umsetzung der Planung ist in der Gesamtbilanz nicht mit nachteiligen Auswirkungen oder Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden.

Die Nutzungserweiterung des ehemaligen Waldhotels mit Schaffung von zugeordneten Wohngebäuden ist aufgrund der bestehenden Vornutzungen im Vergleich zu anderen Bauvorhaben wie z.B. dem Straßenbau oder bei der Neuanlage von Wohngebieten mit einem vergleichsweise geringen Eingriffsumfang verbunden. Die Rücknahme des Versiegelungsgrades und die Verbesserung der Durchgrünung führen zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes im Verhältnis zur derzeit stark anthropogen überprägten Siedlungsfläche.

Im Grünordnungsplan sind Maßnahmen der Vermeidung und Minderung aufgeführt, die es ermöglichen, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren bzw. sogar insgesamt eine positive Umweltentwicklung sicherzustellen.

### **6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände in dem bestehenden, hochgradig versiegelten und intensiv genutzten Zustand bestehen bleiben. Der Hotel- und Sportanlagenbetrieb könnte fortgesetzt werden. Bestehende Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die großmaßstäbigen Tennishallen und Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation durch den hohen Versiegelungsgrad würden weiterhin bestehen. Eine naturschutzfachliche Aufwertung im Sinne einer Verbesserung der Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere wäre unter Beibehalt der intensiven Nutzung unrealistisch. Die Fläche würde vermutlich ausnahmslos einen Lebensraum für euryöke (d. h. wenig spezialisierte und daher weit verbreitete) Arten darstellen. Die bestehenden Beeinträchtigungen für den Boden- und Wasserhaushalt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades würden unvermindert bestehen bleiben.

### **6.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch das Vorhaben wird der Ortsrand an dieser Stelle sinnvoll abgerundet und einer geordneten Nutzung zugeführt. Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 01/2016) als Sondergebiet "Hotel / altersgerechtes Wohnen" ausgewiesen. Entsprechend werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten näher untersucht. Gleichwertige oder bessere geeignete Flächen bestehen derzeit aufgrund des beabsichtigten funktionalen Zusammenhanges von Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen und Wohnbebauung weder im Umfeld des Plangebietes noch im Gemeindegebiet. Andere Flächen müssten komplett neu erschlossen werden und würden vermutlich wesentlich höhere Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung derer Erheblichkeit erfolgt nach den Angaben in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BAUGB.

Der zugehörige Grünordnungsplan erfasst die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und bildet entstehende Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz (nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009) ab.

### **7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes**

Bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten entstanden. Alle notwendigen Datengrundlagen konnten bei den zuständigen Fachbehörden bzw. über allgemein zugängliche Datenserver abgefragt bzw. bezogen werden. Ergänzt wurden diese Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch eigene Kartierungen vor Ort, insbesondere hinsichtlich der aktuellen Biotopausstattung des Plangebietes. Verschiedene Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. Boden-, Wasser-, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Die recherchierten und aufgeführten Angaben bilden jedoch in der vorliegenden Form eine hinreichende Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

### **7.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)**

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BAUGB müssen die Städte bzw. Gemeinden überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Auswirkungen, um durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Auch sollen damit die tatsächlich eintretenden Eingriffswirkungen im Nachhinein abgeprüft werden. Dazu sind im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen darzulegen:

- Überwachung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNATSCHG,
- Die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsgebote sowie deren Zustand sind zu überwachen.

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Alle geplanten Pflanzungen, die durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können, sind nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Sofern die Pflanzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der bestehende und bis 2015 genutzte Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels auf den Flurstücken 2510/a und 2510/3 im Nordosten der Gemeinde Weinböhla soll einschließlich der zugehörigen Tennishallen, Tennisplätze, Zufahrten und Parkflächen als Wohnanlage für altengerechtes und / oder betreutes Wohnen bzw. für Barrierefreies Wohnen gemäß DIN 18040-2 nachgenutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha und weist folgende Nutzungen aus:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altengerechtes und / oder betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen,
- Straßenverkehrsfläche
- Ver- und Entsorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Abwasser (Regenwasser) sowie Elektrizität / Trafostation.

Die Entwicklung des Sondergebietes erfolgt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.

Auf der Fläche des B-Plan-Gebietes befinden sich der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Waldhotels sowie direkt anschließend zwei Tennishallen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen derzeit 4 Tennisplätze. Die restlichen Flächen werden überwiegend von Stellplätzen bzw. Zufahrten eingenommen, im Gebäudeumfeld und entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden kleinere Grünflächen mit Rasen und Gehölzbestand angelegt. Bezüglich der Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter wurde keine herausragende Bedeutung oder besondere Empfindlichkeit des Plangebietes festgestellt. Gesetzliche Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorhanden.

Als festgestellte Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Rückgang des Versiegelungsgrades um 669 m<sup>2</sup> von 66,7 % auf 63,1 % (um 3,6 %),
- damit einhergehend Erhöhung der Grundwasserneubildung, zusätzlich unterstützt durch die gebietsinterne Versickerung anfallenden Regenwassers,
- leicht aufgewertete Biotopausstattung mit verbesserten Lebensraumfunktionen aufgrund des erhöhten Durchgrünungsgrades in Verbindung mit dem Erhaltungsgebot für Gehölze bzw. Hecken und dem Bepflanzungsgebot für unbebaute Grundstücksflächen (positives Ergebnis der Biotopwertbilanzierung mit + 1.805 Werteinheiten),
- unerhebliche oder positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Klima, Luft, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

Diese Auswirkungen stellen aufgrund der deutlichen anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes keine Verschlechterung der bestehenden Situation von Natur und Landschaft dar und sind aus diesem Grund nicht kompensationspflichtig.

Aufgrund der geringen Lebensraumfunktionen des B-Plan-Gebietes ist vorhabensbedingt nicht mit Störungen zu rechnen, die über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehen. Baubedingte Störungen werden ohne gesonderten Festsetzungsbedarf unter Berücksichtigung der allgemein gültigen naturschutzfachlichen Gesetzesgrundlagen (z. B. Gehölzfällregelungen des § 39 BNATSCHG) vermieden. Wegen der zu erwartenden Artenausstattung des B-Plan-Gebietes mit geringen Individuenzahlen ausschließlich euryöker, weit verbreiteter

Arten wurde in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Telefonat UNB Meißen, Frau Silbernagl, 8.5.2017) auf eine Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verzichtet.

Insbesondere der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit einer nicht überschreitbaren GRZ von 0,3 enthält bereits einen hohen Anteil nicht bebaubarer Grundstücksfläche, welche durch ein grünordnerisches Erhaltungsgebot für die bestehende Hecke sowie durch das Begrünungs- und Bepflanzungsgebot eine starke Ein- und Durchgrünung und damit eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes erreicht. Darin eingeschlossen ist auch eine Minderung der aktuell hohen visuellen Wirksamkeit der bestehenden großmaßstäbigen Tennishallen im Landschaftsübergang am Siedlungsrand.

## 9 Quellenverzeichnis

### Gesetze und Richtlinien

BAUGB - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNVO - Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBODSCHG - Bundes-Bodenschutzgesetz

vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BBODSCHV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BlMSCHG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

DIN 18005-1

Schallschutz im Städtebau

DIN 18040-2

Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen

DIN 18920

Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07

SÄCHSABG - Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert worden ist

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016

(SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

SÄCHSDSCHG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

SÄCHSWG - Sächsisches Wassergesetz

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

- SÄCHSWALDGESETZ - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen  
vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- UVP-RL - UVP-Richtlinie  
RL 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.04.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz  
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- WRRL - Wasserrahmenrichtlinie  
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, zuletzt geändert am 15. Dezember 2001

### **Literatur / Gutachten / Planungen**

- GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GÖHLER 1999  
Landschaftsplan Gemeindegebiet Weinböhla, Stand Januar 1999, Coswig
- IBU 2018  
Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Steinbacher Straße/ Ecke Forststraße in 01689 Weinböhla. IBU Coswig, 18.02.2018
- MANNSFELD, K; RICHTER, H 1995  
Naturräume in Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Bd. 238. Trier
- PLANUNGSBÜRO SCHNEIDER 2018  
Bebauungsplan Waldhotel Weinböhla: Begründung, Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Fassung vom 1. März 2018
- RPV 2009 - REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERES ELBTAL / OSTERZGEBIRGE  
Regionalplan 1. Gesamtfortschreibung 2009, in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009
- SMUL 2009 - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [Hrsg.]  
Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden

### **Stellungnahmen**

- 09.09.2016 Landratsamt Meißen: Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Belangen Wasser, Naturschutz, Abfall/Altlasten/Boden, Immissionsschutz, Forst, Baurecht, Denkmalschutz, Kreisstraßen, Gebietliche Planung