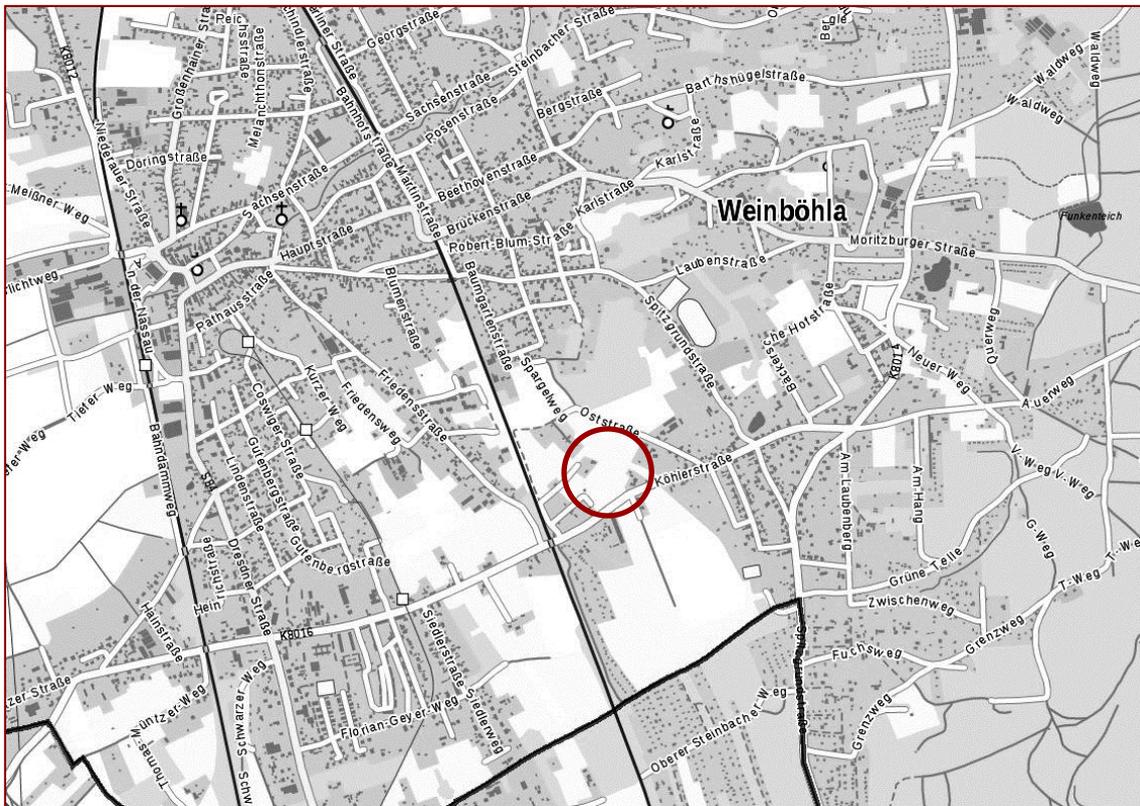


GEMEINDE WEINBÖHLA



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11/2019 ,Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße‘

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2019

Bebauungsplan:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung:

Haß Landschaftsarchitekten

Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



Inhalt

Teil I - Begründung

1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	3
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Rechtslage / Verfahren	3
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.1	Allgemein	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Bisherige und angrenzende Nutzungen	4
2.4	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	4
3	Übergeordnete Planungen und vorgaben.....	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	6
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Umweltbelange	6
5.1	Grünordnung.....	7
5.2	Baugrund / Versickerungsfähigkeit.....	7
5.3	Schallschutz.....	7
6	Erschliessung	7
6.1	Verkehrerschließung.....	7
6.2	Stadttechnische Erschließung	8
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	8
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
7.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
7.1.5	Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	9
7.1.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	9
7.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	10
7.1.8	Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ...	10
7.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	10
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	11
7.2.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	11
7.2.2	Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	11
7.2.3	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO).....	11
8	Flächenbilanz.....	11
9	Quellen / Gutachten.....	12



Teil II – Umweltbericht



Teil I – Begründung

1 PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELSETZUNG DER PLANUNG SOWIE RECHTSLAGE

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer an die Köhlerstraße angebundenen Fläche von ca. 1,8 ha ein freies Gymnasium mit Sporthalle zu entwickeln. Dabei ist kein sofortiger Vollausbau vorgesehen, sondern ein schrittweises Wachstum parallel zur Entwicklung der Klassenstruktur beginnend mit zwei Klassen zur Eröffnung des Gymnasiums.¹

Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Weinböhlen als Wohnort, liegt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum vor. Dementsprechend viele, vor allem junge Familien sind in den letzten Jahren nach Weinböhlen gezogen. Gemäß dem Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weinböhlen von 2018² ist der südliche Teilbereich des Plangebietes entlang der Köhlerstraße als durchgrünte Wohnbaufläche, die nördlich angrenzenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Planung kann derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in diesem Bereich geändert.

Da das Gebiet eine Größe von ca. 1,8 ha aufweist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geboten.

1.2 Planungsziele

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

- Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf
- Schaffung von Baurecht für eine Schule (Gymnasium) und einer Sporthalle für schulische und außerschulische Nutzungen
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung
- Sicherung von Flächen die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind
- Sicherung von Grünflächen
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Derzeit besteht innerhalb des Plangebietes kein Baurecht. Zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ wurde am 08.05.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhlen beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

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 als gesonderter Teil dieser Begründung (Teil II) beigefügt.

¹ Rahn Education (2018): Betriebsbeschreibung Gymnasium Weinböhlen

² Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, wirksam seit 19.02.2018



2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Allgemein

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

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

Die Gemeinde Weinböhlen hat derzeit ca. 10.246 Einwohner³. In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird für die Gemeinde Weinböhlen bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Diese Bevölkerungsentwicklung entspricht nicht dem Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen.

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Weinböhlen, ca. 600 m entfernt der Gemeindegrenze zu Coswig. Die Entfernung zum Ortskern Weinböhlen beträgt etwa 1,5 km.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1770/1, 1771/1, 1763/1, 1763/2 der Gemarkung Weinböhlen
- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 1781/1 der Gemarkung Weinböhlen
- im Osten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 1758/4
- im Südosten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1785/3 (Köhlerstraße) und 1758/a der Gemarkung Weinböhlen
- im Südwesten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1757/1 und 1767 der Gemarkung Weinböhlen.

Der Geltungsbereich umfasst jeweils einen Teil der Flurstücke 1758/4 und 1759 sowie die Flurstücke 1761, 1762, 1764, 1765, 1766 der Gemarkung Weinböhlen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Durch das Gebiet verläuft von West nach Südost eine nicht öffentlich gewidmete Wegeverbindung (Sandweg), die von der Oststraße parallel zur Köhlerstraße verläuft und nach ca. 150 m zu dieser hinführt. Im Westen und Süden des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser sowie Landwirtschaftsgebäude. Es sind teilweise versiegelte Flächen vorhanden.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls private Nutzgärten. Im Westen, Süden und Osten grenzen Grundstücke mit Einfamilienhäusern an. Südlich des Plangebiets verläuft die Köhlerstraße sowie weiter westlich die Bahntrasse der Strecke Dresden-Elsterwerda und der Fernverkehrsstrecke Dresden-Leipzig.

2.4 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m ab.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ist sehr gering, da bis auf einzelne Nebengebäude, wie beispielsweise Schuppen und Lauben, die Flächen überwiegend als Grünland genutzt werden.

³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online Datenbank, Stand 31.12.2015



3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013⁴, setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhlen besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhlen 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.

Dem Ziel Z 2.2.1.7 folgend sollen brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] und nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, beplant und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Gemäß der Begründung zum Grundsatz 2.3.1.1 werden für die wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates Sachsen eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft, für die optimale Standortbedingungen geschaffen werden müssen. Darunter zählen auch die wirtschaftsbezogene Infrastruktur und das Vorhandensein hochwertiger Bildungs-, Forschungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhlen liegt im Zuständigkeitsbereich des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009⁵ in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.11.2009. Folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundlagen (G) sind im Regionalplan hinsichtlich der Gemeinde Weinböhlen enthalten:

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion -

Gemäß Ziffer 3.2 (Z) ist die Gemeinde Weinböhlen als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion ‚Fremdenverkehr‘ ausgewiesen. Mit der Sicherung oder Entwicklung der Gemeindefunktion in Einklang stehende Maßnahmen sind in einem nichtzentralen Ort über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus zulässig. Nach Ziffer 3.6 (Z) sind diese besonderen Gemeindefunktionen in den Gemeinden zu erhalten und weiter zu entwickeln.

-Siedlungsentwicklung-

Im Regionalplan ist der Grundsatz ausgewiesen, dass gemäß Ziffer 6.1.1 (G) in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden sollen. Infolgedessen muss gleichzeitig ein Bedarf an Bildungseinrichtungen gedeckt werden. Zur Zeit befinden unter die umliegenden Schulen im Landkreis insgesamt 10 Gymnasien mit rund 5900 Schülern in 189 Klassen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Klassengröße von rund 31 Schülern.⁶ Dies liegt im sachsenweiten Vergleich über dem Durchschnitt. Laut Schülerprognose wird es bis 2030 deutlich mehr Schüler geben als heute. Die Zahl der Schüler wird in den kommenden Jahren jedoch ähnlich stark steigen, wie bereits 2016 prognostiziert. Hauptursachen für die wachsenden Schülerzahlen sind eine anhaltend hohe Geburtenrate in Sachsen sowie ein positiver Wanderungssaldo.⁷

Mit der vorliegenden Planung wird dem steigenden Bedarf an Bildungseinrichtungen infolge des Bevölkerungswachstums und somit den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans befindet sich derzeit in der Aufstellung. Die Auslegung des Entwurfs und die Beteiligung erfolgten bis Ende Januar 2018, seit Februar 2018

⁴ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

⁵ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden

⁶ Regionaldaten Gemeindestatistik 2017 für Weinböhlen (<https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2017&Ags=14627310>; letzter Zugriff: 23.04.2019)

⁷ Schülerprognose Sachsen: <https://www.schule.sachsen.de/3950.htm> (letzter Zugriff: 23.04.2019)



werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Dem Beteiligungsentwurf vom September 2017 zufolge wird Weinböhla zukünftig als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion ‚Tourismus‘ anstelle der bisherigen Gemeindefunktion ‚Fremdenverkehr‘ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des "sichtexponierten Elbtalbereiches", welches einen für die Region charakteristischen Landschaftsausschnitt darstellt, der in seiner Eigenart und Schönheit prägend für diesen Kulturlandschaftsbereich ist.

Im Planentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan mit Stand 10/2018 (RPV 2018) ist für das Plangebiet ebenfalls der sichtexponierte Elbtalbereich ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weinböhla verfügt über einen seit Februar 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan⁸ für das gesamte Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie teilweise als geschütztes Biotop dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht derzeit nicht der Darstellung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes. Zurzeit wird der Flächennutzungsplan angepasst und soll im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Somit kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB unterstellt werden.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

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

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die derzeit teilweise brachliegende Fläche des Plangebietes soll mit der Planung einer dem Standort angemessenen Nutzung zugeführt werden. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Landwirtschaftsflächen geprägt.

Die Planung sieht den Bau einer zweizügigen Schule sowie einer Sporthalle vor. Die in räumlicher Beziehung stehenden Solitärbauten sollen den Charakter eines Ensembles für den Gemeinbedarf widerspiegeln. Insofern geht von der Bebauung eine Initiativwirkung aus, die für die Umgebung zukünftig als neuer Ort für Schule und Gemeinschaft dienen kann.

Die Schule und die Sporthalle, die neben schulischen auch für außerschulische Nutzungen vorgesehen ist werden von der Köhlerstraße aus über eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Für eine zusätzliche Anbindung wird eine untergeordnete Wegeverbindung an die südwestlich verlaufende Oststraße vorgesehen.

Die Bebauung ist im gesamten Plangebiet mit einer für Weinböhla typischen maximalen Zweigeschossigkeit bzw. eine Höhe unter 10,0 m angedacht.

Der Standort selbst ist mit seiner Lage in der Nähe zu ÖPNV-Anbindungen gut geeignet für ein Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen.

5 UMWELTBELANGE

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und als Teil II der Begründung entsprechend beigelegt.

Als weiterführende Fachgutachten werden ein Grünordnungsplan, ein Baugrundgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet.

⁸ Gemeinde Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



5.1 Grünordnung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan erstellt, der den derzeitigen Zustand des Plangebietes und die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, bewertet, bilanziert und daraus erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich ableitet.

In Ergänzung dessen werden zur Durchgrünung des Plangebietes und Einfügung in die Umgebung weitere grünordnerische Maßnahmen festgelegt.

5.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wird bis zum Entwurf ein Baugrundgutachten erstellt.

Es wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand zunächst davon ausgegangen, dass es sich im Plangebiet um versickerungsfähigen Boden handelt.

5.3 Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zur Bahntrasse der Fernverkehrsstrecke Dresden-Leipzig sowie an der Kreisstraße K 8016. Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wird derzeit eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen sollen zeigen, ob die nach DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte für den Schienen- und Straßenverkehr tagsüber im Plangebiet überschritten werden.

Im Ergebnis der Untersuchung werden gegebenenfalls den Lärmpegeln entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen vorgeschlagen.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Gemeindegebiet ist an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Staatsstraßen durch Weinböhlen führen. Die Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Köhlerstraße an, welche als Kreisstraße (K 8016) klassifiziert ist. Dadurch ist eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

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

Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Die Erschließungsstraße ist von ruhendem Verkehr weitestgehend freizuhalten, um ausreichend Anfahrtsmöglichkeiten für Ver- und Versorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu gewährleisten.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 m Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle ‚Friedenstraße‘ der Deutschen Bahn. Dort erreicht man die Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Dresden, Leipzig und Berlin.

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Zu erreichen ist sie an der Haltestelle ‚Köhlerstraße‘ in ca. 750 m Entfernung westlich des Plangebietes.

In ca. 2 km Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Weinböhlen. Von da aus besteht Anschluss an die S-Bahn S 1 Meißen - Schöna.



Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle ‚Fiedenstraße‘ mit der Linie 411 (Meißen - Weinböhlen) befindet sich ca. 280 m südwestlich des Plangebietes.

Fußgänger und Radfahrer

Die Planung sieht einen Weg vor, der eine Verbindung von der Oststraße zur Köhlerstraße ermöglicht.

Die Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen und wird ihrer Benutzung entsprechend ausgebildet. Eine detailliertere Darstellung erfolgt zum Entwurf im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser / Löschwasser / Schmutzwasser

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich an vorhandene Leitungen in der Köhlerstraße und wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zum Entwurf geprüft.

Niederschlagswasser

Das auf den Gemeinbedarfsflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückgehalten und versickert werden.

Das auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Verkehrsfläche versickert.

Nach der Fertigstellung des Baugrund- und Versickerungsgutachtens im Rahmen der Entwurfs-erarbeitung können weiterführende Festlegungen bezüglich der Versickerung getroffen werden.

Stromversorgung

Die Anbindung des Plangebietes an die Stromversorgung ist aller Voraussicht nach möglich. Versorgungsleitungen sind in der Schindlerstraße und im Sandweg vorhanden.

Umspannstationen sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Gas- / Wärmeversorgung

Eine Gasversorgung für die geplanten Gebäude wird – falls notwendig – im weiteren Planverfahren geklärt.

Telekommunikation

Ein Anschluss an vorhandene Telekommunikationslinien ist für das Plangebiet aller Voraussicht nach möglich.

Abfallentsorgung

Für das Plangebiet kann die Abfallentsorgung durch das Befahren für Müllfahrzeuge über die geplante öffentliche Stichstraße mit Wendehammer gewährleistet werden.

Stadtbeleuchtung

Die geplante Erschließungsstraße muss aufgrund der vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzung mit einer öffentlichen Beleuchtung entsprechend DIN EN 13201 ausgestattet werden.

7 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen 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)

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ ist eine GRZ von 0,5 und für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport‘ 0,8 festgesetzt. Das bedeutet nach den Regelungen der BauNVO ist es grundsätzlich möglich, bis zu 50 % (Schule) bzw. 80 % (Sporthalle mit Stellplatzflächen) der Grundstücksfläche zu bebauen oder zu versiegeln. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Mit den jeweiligen Festsetzungen zur zulässigen Höhe in Anlehnung an das Maß der vorhandenen Bebauung wird das Ziel einer Einbindung in die Umgebung verfolgt.

Für die Schule ist aus den bereits beschriebenen städtebaulichen Gründen die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, so dass hier ein Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen zu errichten ist.

Für die Sporthalle ist die Geschossigkeit auf maximal ein Geschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Damit wird auf die Gebäudehöhen in unmittelbarer Umgebung Bezug genommen.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden wird als Höhenbezug für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Dieser wird auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, von der das Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen wird diese an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Verkehrsfläche. Damit sollen hohe Sockel und Eingangstreppen vermieden werden.

Die festgesetzte Geschosshöhe (GH) gilt als das senkrechte Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante der Attika der festgesetzten Flachdächer.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind die Dächer der Gebäude nur als Flachdächer zulässig mit der.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, die durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht aufgrund des konkreten Baukonzeptes geringer Gestaltungsspielraum für die Anordnung des Gebäudes. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

7.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Stichstraße im östlichen Teil des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt, da diese Straße dem Schutz der Schüler und Schülerinnen einer besonderen Erschließungsfunktion bis zur Schule bedarf.

7.1.5 Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Integration von Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen wird zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen.

7.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden des Plangebietes ist eine ca. 730 m² und im Süden eine ca. 285 m² große öffentliche Grünfläche in Anbindung an die Gemeinbedarfsfläche ‚Schule‘ festgesetzt. Mit den festgesetzten Flächen werden in diesen Bereich die derzeit bestehenden Grünflächen gesichert.



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

Es werden Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs-, Minderungs- sowie Kompensationseffekte für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden erreicht.

Niederschlagswasser

Davon ausgehend, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, wurde festgesetzt, dass das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und zu versickern ist.

Das anfallende Regenwasser auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ist innerhalb der Straßenrandbereiche, die in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zu errichten sind, zu versickern.

Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken.

7.1.8 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungs- und Havariedienste zu belastende Fläche **GF** soll eine zweite Erschließung sowie einen zweiten Rettungsweg der Gemeinbedarfsflächen sichern. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich dieser Fläche ist nicht zulässig.

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

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

Zum Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen-freiräumlichen Gründen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan.

Je nach Art und Alter bieten standorttypische und 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, Luftfeuchteranreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Anzupflanzende Bäume

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Ausgleich des Eingriffs durch die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Überplanung des Gebietes werden Anpflanzungen auf den innerhalb Flächen für Gemeinbedarf vorgesehenen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein Baum entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumpflanzungen übernehmen zusätzlich die Funktionen als Nahrungshabitat und dienen in der Nähe zu den dornigen Gehölzen der Pflanzflächen als Brutplatz des Gartenrotschwanzes.

Anzupflanzende Sträucher

Zum Schutz der nordwestlich gelegenen Grundstücke mit Gartennutzung wird im Bereich des Schulhofes eine Fläche zu Anpflanzung festgesetzt, auf der sich eine gemischte Laubhecke entwickeln soll.

Pflanzzeitraum

Um die grünordnerischen Maßnahmen zeitnah umzusetzen und die Durchgrünung des Gebietes in den umgebenden Bestand einzubinden, sind die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.



Dachbegrünung

Zur Regenrückhaltung und zur gradiellen Kompensation durch die im Plangebiet vorgesehenen versiegelten Flächen wird auf den Dächern der Schule eine Dachbegrünung festgesetzt.

Dachbegrünungen auf weiteren Gebäuden und Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters und zur Einfügung in die ortstypische Bebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt. Mit der Beschränkung auf das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

7.2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden Flachdächer zugelassen. Die Festsetzungen unterstützen eine zeitgemäße, zweckmäßige und zurückhaltende Gestaltung von Schulen und Sporthallen.

Dachbegrünungen, auch für Nebengebäude, sind jederzeit zulässig und im Bereich der Schule festgesetzt.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach darf der Abstand zwischen den Dachaufbauten und der Außenfassade des Gebäudes das 1,5fache der Höhe der jeweiligen Aufbauten bzw. Anlagen nicht unterschreiten.

7.2.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden von Wohngebäuden als flächige Putzfassaden gestaltet werden. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind ebenfalls komplett in Holz zulässig.

7.2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Es sind nur einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,40 m als Grundstückseinfriedungen zulässig. Dabei sind in Einmündungsbereichen die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten.

Der Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen. Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

8 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m²	Flächengröße in %
	ca.	ca.
Gesamtes Plangebiet	18.178	100
Gemeinbedarfsflächen	16.336	90
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	828	4
öffentliche Grünflächen	1014	6



9 QUELLEN / GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden
- Rahn Education (2018): Betriebsbeschreibung Gymnasium Weinböhlen
- Regionaldaten Gemeindestatistik 2017 für Weinböhlen (<https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2017&Ags=14627310>; letzter Zugriff: 23.04.2019)
- Schülerprognose Sachsen: <https://www.schule.sachsen.de/3950.htm> (letzter Zugriff: 23.04.2019)