

# GEMEINDE WEINBÖHLA



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 ,Nahversorgung Moritzburger Straße‘

### BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Fassung vom 16.04.2019

Bebauungsplan:

Umweltbericht:

**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

**Haß** Landschaftsarchitekten  
Schlossstraße 14, 01454 Radeberg



## Inhalt

### TEIL I - BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie rechtslage</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren	4
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Vorgaben</b>	<b>5</b>
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
<b>4</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>6</b>
4.1	Grünordnung	6
4.2	Artenschutz	7
4.3	Baugrund und Versickerung	7
4.4	Schallschutz	8
<b>5</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>8</b>
5.1	Verkehrerschließung	8
5.1.1	Straßenverkehr	8
5.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8
5.1.3	Ruhender Verkehr	9
5.1.4	Fußgänger und Radfahrer	9
5.2	Stadttechnische Erschließung	9
5.2.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	9
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung	9
5.2.3	Regenwasserbeseitigung	9
5.2.4	Gas- / Fernwärmeversorgung	9
5.2.5	Stromversorgung	9
5.2.6	Telekommunikation	9
5.2.7	Abfallentsorgung	9
<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)	10
6.1.4	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
6.1.5	Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
6.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
6.1.7	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	11
6.1.8	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
6.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	12
6.1.10	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	12



6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	12
6.2.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	12
6.3	Hinweise	12
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Quellen / Gutachten</b>	<b>13</b>

## **TEIL II - UMWELTBERICHT**



## **TEIL I - BEGRÜNDUNG**

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

#### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Die im Gemeindegebiet bisher vorhandenen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter konzentrieren sich mit einer Ausnahme im westlichen Siedlungsbereich, entlang der Dresdner Straße. Im östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Weinböhlen besteht hingegen Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen. Deshalb beabsichtigt ein Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Gemeinde Weinböhlen im Plangebiet einen Nahversorgungsstandort mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apotheke u.ä.) zu entwickeln.

Der bisher vorhandene Lebensmittelmarkt an der Forststraße entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist nicht erweiterungsfähig. Dieser Standort soll nach der Realisierung des geplanten Vorhabens aufgegeben werden.

Derzeit wird das Plangebiet im nordöstlichen Teil der Gemeinde Weinböhlen als bauplanungsrechtlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Als Voraussetzung für die Realisierung dieses Projektes ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der gemäß § 12 Abs. 2 BauGB erforderliche Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Planverfahrens wurde bereits gestellt.

#### **1.2 Planungsziele**

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

- Schaffung von Baurecht für den geplanten Nahversorgungsstandort
- Sicherung der Verkehrserschließung unter Beachtung des parallel in Planung befindlichen Kreisverkehrs an der Kreuzung Moritzburger Straße / Forststraße
- Sicherung der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Entsorgung des Regenwassers
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere des Schallschutzes für die umgebende Wohnbebauung

#### **1.3 Rechtslage / Verfahren**

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Moritzburger Straße“ wurde auf Antrag des Vorhabenträgers am 02.05.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhlen beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Planverfahren gemäß Baugesetzbuch mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Der zu überplanende Bereich ist im seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Reitplatz“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Teilfläche geändert.

Nach der Billigung des Vorentwurfes durch den Gemeinderat erfolgt 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 wird parallel durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil II beigelegt.



## 2 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Weinböhla. Die Umgebung ist Gärten sowie vereinzelte Wohnbebauung geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde beträgt etwa 2,5 km.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ umfasst die Flächen, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind. Er wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3420/7 sowie Flächen des ehemaligen Reitplatzes
- im Osten durch ein Gartengrundstück
- im Süden durch die nördliche geplante Grenze des zukünftig geplanten Verlaufs der Moritzburger Straße S 80
- im Westen durch die östliche Grenze des zukünftig geplanten Verlaufs der Forststraße (im Zuge der Planung des Kreisverkehrs)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3423/1 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/2, 3424/1, 3424/2, 3425 der Gemarkung Weinböhla und hat eine Größe von ca. 1,34 ha.

### 2.2 Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Gartenflächen und Grünland genutzt. Der nördliche Teil wurde vom Reit- und Fahrverein genutzt, die Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben.

Im südlichen Teil findet sich einzelner Baumbestand, im nördlichen Teil befindet sich dichter Gehölzbestand. Im Bereich der Gärten sind einzelne Laiben, Schuppen sowie teilweise Versiegelungen vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum Einen über die Moritzburger Straße und zum Anderen über die Forststraße.

### 2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben. Es liegt auf ca. 187,60 m ü NHN im Südosten und 189,30 m ü NHN im Nordwesten. Der Versiegelungsgrad ist relativ gering.

## 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 ist im Landesentwicklungsplan nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Sie liegt 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.

Angesichts der vorgesehenen Nutzungen sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsplanes für den Handel maßgebend:

- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Z 2.3.2.1).
- Die Ziele 2.3.2.1 bis 2.3.2.5 sowie der Grundsatz 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von **nicht** großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken (Z 2.3.2.7).

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



Die in Ziffer 1.1 der Begründung beschriebenen Vorhaben bilden zweifellos einen Standortverbund, von dem jedoch keine über die einzelbetrieblichen Wirkungen hinausgehenden Agglomerationseffekte ausgehen. Somit sind die sich ergänzenden Einzelhandelsbetriebe auch in ihrer Gesamtheit nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von Z 2.3.2.7 zu bewerten: Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 sowie der Grundsatz G 2.3.2.6 des Landesentwicklungsplanes finden somit keine Anwendung.

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird den Zielen und Grundsätzen zum Thema Handel Rechnung getragen.

### **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 das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- östlich an das Plangebiet angrenzend Gebiet mit hohem landschaftsästhetischem Wert, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet Waldschutz
- Lage im sichtexponierten Elbtalbereich

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu diesen Ausweisungen.

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 Weinböhla verfügt über einen seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sonstiges Sondergebiet SO 3 ‚Reitplatz‘ dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für die Teilfläche geändert.

Der direkt an die Verkehrsflächen angrenzende Teilbereich soll in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet SO 3 ‚Nahversorgung‘ dargestellt werden. Nördlich und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

## **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.

Der Grünordnungsplan ist zum Vorentwurf in den Umweltbericht integriert. Weiterhin wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Baugrunduntersuchung sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

### **4.1 Grünordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale berührt. 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 und bewertet. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet bilden die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie gegebenenfalls zu Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

Zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden im Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen:

- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück

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

<sup>3</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2019): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan Nr.06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhla, Vorentwurf



- wasserdurchlässige Ausführung von Flächenbefestigungen der Stellplätze
- Erhaltung von vier Einzelbäumen
- Anpflanzung einer Hecke an der östlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von je einem Baum je 6 Stellplätze
- Entwicklung einer mageren Frischwiese im Norden

Nach Maßgabe der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach der Umsetzung der Planung ein kompensationspflichtiges Defizit, welches über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Diese wird bis zum Entwurf abgestimmt und der Planung zugeordnet. Für detaillierte Ausführungen wird auf den Umweltbericht mit integrierter Grünordnung verwiesen.

#### **4.2 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde das Plangebiet untersucht und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag<sup>4</sup> beschrieben.

Es werden Vermeidungsmaßnahmen zum Abwenden des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich. Dies betrifft die Bauzeitenregelung und artenschutzrechtliche Kontrollen vor Abriss und Fällung sowie gegebenenfalls ein Absammeln von Zauneidechsen, falls die Prüfung einen Bestand ergibt. In dem Fall sind eine enge Abstimmung und eine schriftliche Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Die Vermeidungsmaßnahmen werden soweit möglich festgesetzt bzw. anderenfalls als Hinweis aufgenommen.

Weiterhin werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt, die vor dem Eingriff im Plangebiet umgesetzt werden müssen. Diese betreffen zum Einen die Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in den zu erhaltenden Gehölzbeständen vor der Fällung von Gehölzen und zum Anderen die Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung durch die Entwicklung einer mageren Frischwiese mit Totholzhaufen etc.

Detailliertere Ausführungen können dem Artenschutzfachbeitrag und dem Umweltbericht entnommen werden.

#### **4.3 Baugrund und Versickerung**

In einer Baugrunderkundung<sup>5</sup> wurde unter anderem die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens untersucht. Demnach ist eine Versickerung am Standort aufgrund der Durchlässigkeit der Baugrundsichten möglich, jedoch aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht oder nur eingeschränkt zu empfehlen. Ein Abstand zum Grundwasserspiegel von 1,0 m ist im Regelfall einzuhalten. Es können lediglich sehr flache Versickerungsmulden zum Einsatz kommen. Bei starken und langanhaltenden Niederschlägen ist mit deutlich höheren Grundwasserständen zu rechnen, wonach die Aufnahmekapazität des Grundwasserleiters stark eingeschränkt ist. Die rechnerischen Nachweise ergeben, dass die von den versiegelten Flächen anfallende Wassermenge in einer Versickerungsmulde mit einer Fläche von ca. 484 m<sup>2</sup> versickert werden kann. Die Rückhaltung und Versickerung innerhalb des Plangebietes ist festgesetzt. Die Festsetzung wird zum Entwurf entsprechend der fortgeschriebenen Planung präzisiert.

Erhöhte Radonkonzentrationen sind im Untergrund möglich. In Abhängigkeit von der Gebäudenutzung sollte überprüft werden, ob konstruktive Maßnahmen zur gasdichten Abdichtung des Gebäudes gegenüber der Bodenluft/Radon notwendig sind.

<sup>4</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhlen, Vorentwurf

<sup>5</sup> IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhlen



#### 4.4 Schallschutz

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft erstellt. Das Gutachten konnte nur die bisher vorliegenden Informationen zum Vorhaben verarbeiten. Im Rahmen der weiteren Objektplanung des Vorhabens ist eine Präzisierung und Ergänzung des Gutachtens unerlässlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird deshalb zum Schutz der maßgeblichen Immissionsorte zunächst nur festgesetzt, dass sowohl Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig sind.

### 5 ERSCHLIESSUNG

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Erschließungsplanung<sup>7</sup> erarbeitet, aus der die folgenden Ausführungen entnommen worden sind. Die Ergebnisse werden in einem Erschließungsplan dargestellt, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

#### 5.1 Verkehrserschließung

##### 5.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung der Staatsstraße S 80 / Moritzburger Straße und der Kreisstraße K 8014 / Forststraße (Netzknoten 4847007). Die Moritzburger Straße stellt die Verbindung zwischen der Gemeinde Weinböhlen und der Ortslage Auer sowie der Staatsstraße S 81 her. Die Forststraße schafft die Verbindung von Coswig über Weinböhlen nach Steinbach und zur Staatsstraße 81. Eine Verbindung zum überörtlichen Verkehr ist damit gewährleistet.

Zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes wird jeweils eine Zu- und Abfahrt an der Moritzburger Straße und an der Forststraße geplant.

An der Moritzburger Straße ist zunächst nur ein Rechtsabbiegen in das und von dem Plangebiet im bestehenden Straßenraum möglich. Entsprechend der Nutzeranforderung ist jedoch für den aus Richtung Weinböhlen kommenden Verkehr zwingend eine Möglichkeit zum Linkseinbiegen auf erforderlich. Entsprechend der bisher geführten Abstimmungen ist dies nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr nur in Verbindung mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur genehmigungsfähig. Die Planungen zur Linksabbiegespur sind noch nicht abgeschlossen, daher wird im Vorentwurf zum Bebauungsplan eine Vorbehaltsfläche für die spätere Herstellung einer Linksabbiegespur freigehalten. Dem Entwurf wird die mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmte Lösung zugrundegelegt.

In Abhängigkeit von der konkreten Planung kann eine Verschiebung der Zufahrt nicht ausgeschlossen werden.

Die Erschließung von der Forststraße berücksichtigt den erforderlichen Mindestabstand von dem geplanten Kreisverkehr sowie einen erhaltenswerten Einzelbaum. Über diese Zufahrt wird auch der vollständige Anlieferverkehr abgewickelt. Es ist vorgesehen, für diese Zufahrt ein Ein- und Ausfahren in alle Richtungen zuzulassen. Das zeitgleiche Ein- und Ausfahren von LKW ist ohne Nutzung der jeweiligen Gegenfahrspur im Plangebiet gewährleistet.

Im Einzelnen wird auf den Erschließungsplan verwiesen.

##### 5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort kann mit den Buslinien 403 und 411 der Meißener Verkehrsgesellschaft mbH (VGM) über die ca. 250 m in westlicher Richtung entfernt liegende Haltestelle Laubenschlösschen erreicht werden. Damit ist das Plangebiet sowohl in der Nord-Süd-Achse als auch in der Ost-West-Achse an den ÖPNV angeschlossen.

<sup>6</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ in Weinböhlen, Bericht Nr. 181065

<sup>7</sup> Arnold Consult AG (2019): Erschließungsplanung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“, Gemeinde Weinböhlen



### 5.1.3 Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben sind ca. 112 Stellplätze vorgesehen. Dieser Ansatz liegt im Rahmen der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

Fahrradstellplätze nach Maßgabe der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sind in der Nähe der Eingangsbereiche vorgesehen.

### 5.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Sowohl entlang der Forststraße als auch an der Moritzburger Straße bestehen derzeit keine separaten Geh- und / oder Radwege. Im Zuge des Kreuzungsumbaus sind im Nahbereich des Standortes zumindest Gehwege vorgesehen.

## 5.2 Stadttechnische Erschließung

### 5.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die in der Moritzburger Straße vorhandene Trinkwasserleitung. Die Löschwasserversorgung kann entsprechend der Stellungnahme und Messung des Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH vom 23.08.2018 ermöglicht werden. In Fällen von Havarien, Flächenbränden, Stromausfällen und Naturkatastrophen bzw. klimatischen Extremereignissen kann die Löschwasserversorgung nicht oder nur eingeschränkt ermöglicht werden.

### 5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die in der Moritzburger Straße liegende Abwasserdruckleitung (Stellungnahme Gemeinde Weinböhla vom 26.06.2018). Zur Einleitung des Schmutzwassers in den Kanal ist ein entsprechendes Schmutzwasserpumpwerk erforderlich.

### 5.2.3 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde der anstehende Baugrund hinsichtlich seiner Versickerungseigenschaften untersucht<sup>8</sup>. Die rechnerischen Nachweise ergeben, dass die von den versiegelten Flächen anfallende Wassermenge in einer Versickerungsmulde mit einer Fläche von ca. 484 m<sup>2</sup> bei den bestehenden Bodenverhältnissen versickert werden kann.

Im Zuge der weiteren Planung ist die Bemessung nochmals zu aktualisieren, da von einer Geländeregulierung auszugehen ist. Mit Feststehen der späteren Geländehöhen ist weiterhin der Grundwasserflurabstand nochmals auf Übereinstimmung mit der DWA-A A 138 zu überprüfen. Ein Notüberlauf in Richtung eines Gewässers oder sonstigen Entwässerungssystems kann aufgrund der fehlenden Vorflut nicht vorgesehen werden.

Stellplätze sind zudem wasserdurchlässig zu befestigen, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

### 5.2.4 Gas- / Fernwärmeversorgung

Gas- oder Fernwärmeleitungen liegen am Plangebiet nicht an. Entsprechend der Anforderung der späteren Nutzer ist eine Versorgung der Märkte mit Gas erforderlich. Entsprechend der Stellungnahme der ENSO Netz GmbH vom 25.07.2018 ist dazu ein Gasnetzanschluss herzustellen, der Anbindepunkt an die Gasleitung liegt ca. 400 m von den geplanten Märkten entfernt.

### 5.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über einen direkten Anschluss an die Anlagen der ENSO Netz GmbH in der Forststraße sichergestellt.

### 5.2.6 Telekommunikation

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

### 5.2.7 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 Moritzburger Straße sowie die

<sup>8</sup> IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018): Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla



Forststraße sind ausreichend dimensioniert, um von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren zu werden. Die Abfallentsorgung ist über die Zufahrt Forststraße sichergestellt. Das Marktgelände kann darüber mit entsprechenden Müllfahrzeugen angefahren werden.

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

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

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

Im Sonstigen Sondergebiet Nahversorgung werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, davon
  - ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 790 m<sup>2</sup>
  - ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> sowie
  - ergänzende Betriebe (zum Beispiel Bäcker, Fleischer, Apotheke, Zeitschriften) mit jeweils bis zu 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Paketstation und Bankautomat

Dieses Nutzungsspektrum entspricht auch den kommunalen Entwicklungszielen zur Sicherung der Daseinsvorsorge für den östlichen Siedlungsbereich von Weinböhla.

#### **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 Höhe (Trauf- / Firsthöhe) baulicher Anlagen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die umgebende Bebauung.

##### 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 0,6 unterschritten.

Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, wird dahingehend eingeschränkt, dass diese nur für Stellplätze, Zufahrten sowie Wege zulässig ist. Damit den Anforderungen des konkreten Vorhabens Rechnung getragen.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe (bei Satteldächern) auf 10,00 m begrenzt.

Als Bezugspunkt gilt der fertige Erdgeschossfußboden. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,2 m über dem vorhandenen Gelände eingeordnet werden. Damit sollen Eingangstreppe vermieden und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

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

##### Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend des Vorhabens Baukörper mit Längen von über 50 m zu ermöglichen. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Sächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

##### 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.

##### Stellung baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass die Längsachse der Gebäude parallel zur Moritzburger Straße auszurichten ist, um insbesondere bei der Ausbildung von Satteldächern eine homogene Straßenfront zu gewährleisten.



#### 6.1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 6.1.5 Verkehrsflächen und Anschlüsse an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Nach Maßgabe der Erschließungsplanung werden beide Zufahrten räumlich vorgegeben. Damit sind Zufahrten an anderer Stelle ausgeschlossen.

#### 6.1.6 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.

#### Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und in geeigneter Form zu versickern. Der Nachweis einer wenn auch begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erbracht (siehe Kapitel 5.2.3). Deshalb ist eine Versickerungsmulde von ca. 484 m<sup>2</sup> erforderlich. Die konkrete Planung wird bis zum Entwurf ergänzt. Durch diese Festsetzungen wird die Regenwasserentsorgung gesichert und ein Beitrag zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Wasserressource geleistet.

#### 6.1.7 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes werden entsprechend des Artenschutzfachbeitrages<sup>9</sup> folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### Vermeidungsmaßnahmen

- V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Beginn der Fällung von Gehölzen und dem Abriss baulicher Anlagen
- V 3 - Umhängen eines Fledermaus- und eines Vogelnistkastens innerhalb des Plangebietes
- V 4 - Prüfen und bei Befund nach vorheriger schriftlicher Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung

##### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF

- CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel in den zu erhaltenden Gehölzbeständen vor der Fällung von Gehölzen
- CEF 2 - Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung durch die Entwicklung einer mageren Frischwiese (M 1) mit Totholzhaufen etc.

Detailliertere Ausführungen können dem Artenschutzfachbeitrag und dem Umweltbericht entnommen werden.

#### 6.1.8 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>10</sup> zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft

<sup>9</sup> Haß Landschaftsarchitekten (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ der Gemeinde Weinböhlen, Vorentwurf

<sup>10</sup> Hoffmann.Seifert.Partner (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 „Nahversorgung Moritzburger Straße“ in Weinböhlen, Bericht Nr. 181065, Vorentwurf



erstellt. Im Rahmen der weiteren Objektplanung des Vorhabens wird auch das Gutachten präzisiert und ergänzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird zum Schutz der maßgeblichen Immissionsorte zunächst nur festgesetzt, dass sowohl Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig sind.

#### 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 Anpflanzungsfestsetzungen getroffen. Grundlage sind die Aussagen des in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplanes.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Arten anzulegen. Diese Gehölzstruktur stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar, bietet insbesondere Lebensraum für Vögel und schirmt das Vorhaben gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ab.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte sind im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt, können im Rahmen der Projektrealisierung um bis zu 10 m verschoben werden. Es wird eine Mindestqualität festgesetzt. 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 des Plangebietes sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten durchzuführen. Sämtliche Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

#### 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 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.

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

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

Für die Hauptgebäude werden Flach- oder Satteldächer zugelassen. Die Festsetzung einer Dachneigung ist nicht erforderlich, da sowohl Trauf- als auch Firsthöhen festgesetzt sind. Das Bebauungskonzept wird bis zum Entwurf fortgeschrieben, konkretisiert und um Ansichten ergänzt.

### 6.3 Hinweise

Zur Sicherung der in Ziffer 5.1.1 beschriebenen Verkehrslösung mit Linksabbiegespur in der Moritzburger Straße wird eine Freihaltefläche vorgesehen, die bei der Anordnung der Stellplätze und der Baukörper berücksichtigt worden ist. Nach Maßgabe der mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmten Verkehrslösung erfolgt im Entwurf eine Korrektur der Planung und der Gebietsabgrenzung.

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

- Artenschutz - Bauzeitenregelung
- Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht
- Einsehbarkeit von DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerken



## 7 FLÄCHENBILANZ

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
	ca.	
Gesamtes Plangebiet	13.400	(100 %)
Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung	12.400	(92 %)
Grünfläche, privat	1.000	(8 %)

## 8 QUELLEN / GUTACHTEN

Arnold Consult AG (2019):

Erschließungsplanung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘, Gemeinde Weinböhla

Haß Landschaftsarchitekten (2019):

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhla, Vorentwurf

Haß Landschaftsarchitekten (2019):

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan Nr.06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ der Gemeinde Weinböhla, Vorentwurf

Hoffmann.Seifert.Partner (2019):

Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2018 ‚Nahversorgung Moritzburger Straße‘ in Weinböhla, Bericht Nr. 181065, Vorentwurf

IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (2018):

Baugrunderkundung Neubau Marktanlagen Weinböhla

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009):

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

Sächsisches Staatsministerium des Innern (2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)

Gemeinde Weinböhla

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06/2018 "Nahversorgung Moritzburger Straße"**

Begründung Teil II  
Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Planstand: **Vorentwurf**

Durchführung des  
Planverfahrens:

Gemeinde Weinböhla  
Rathausplatz 2  
01689 Weinböhla  
Tel. 035243/343-0

Auftraggeber:

IVG Grimmer  
Radeberger Str. 48  
01099 Dresden

Auftragnehmer:

**Haß** Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten  
Schloßstraße 14  
01454 Radeberg

Bearbeitung: Kathleen Schwengberg, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Projekt-Nr.: 16 R 518

Radeberg, 16.04.2019

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	1
1.2	Plangebiet .....	1
1.3	Ziele und Inhalte der Planung .....	2
<b>2</b>	<b>Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne.....</b>	<b>2</b>
2.1	Fachgesetze.....	2
2.2	Fachpläne.....	4
2.2.1	Regionalplan .....	4
2.2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.3	Landschaftsplan .....	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bestandsanalyse .....	4
3.1.1	Schutzgebiete .....	4
3.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	4
3.1.3	Fläche.....	6
3.1.4	Boden.....	6
3.1.5	Wasser .....	7
3.1.6	Klima und Lufthygiene.....	8
3.1.7	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung.....	8
3.1.8	Mensch und menschliche Gesundheit .....	8
3.1.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	9
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	9
3.3.1	Wirkfaktoren .....	9
3.3.2	Schutzgebiete .....	10
3.3.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
3.3.4	Fläche.....	11
3.3.5	Boden.....	11
3.3.6	Wasser .....	12
3.3.7	Klima und Lufthygiene.....	12
3.3.8	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung.....	12
3.3.9	Mensch und menschliche Gesundheit .....	12
3.3.10	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	13
3.3.11	Natura 2000 .....	13
3.3.12	Wechselwirkungen im Plangebiet .....	13
3.4	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	13
3.4.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung .....	13
3.4.2	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	13
3.4.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	13
3.4.4	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	13
3.4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
<b>4</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>14</b>
4.1	Ziele.....	14

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

4.2	Maßnahmenplanung .....	14
4.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	14
4.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz/ Grünordnung .....	15
4.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation .....	17
4.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	18
4.4.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	18
4.4.2	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	19
4.4.3	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	19
<b>5</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>19</b>
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	19
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	19
5.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	19
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20
<b>6</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>22</b>

**Anhänge**

Anhang 1 - Biotopkarte

Anhang 2 - Maßnahmenkarte

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen.....	6
Tab. 2:	Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes .....	7
Tab. 3:	Wirkfaktoren .....	9
Tab. 4:	Biotopverluste .....	10
Tab. 5:	Versiegelungsbilanz .....	11
Tab. 6:	Flächenwert im Bestand.....	17
Tab. 7:	Liste der Gehölzverluste .....	18
Tab. 8:	Flächenwert nach Vorhabensrealisierung.....	18
Tab. 9:	Kompensationsbedarf .....	18

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
Abb. 2:	Überblick über das Plangebiet .....	5
Abb. 3:	mögliche externe Maßnahme, Stadt Großenhain .....	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Weinböhla das Ziel, in gut angebundener Lage zwei Verbrauchermärkte einschließlich der notwendigen Straßenanbindung, Stellplätze und Eingrünung zu schaffen. Damit soll zum einen die Voraussetzung für die Verlagerung des Nettomarktes an der Forststraße geschaffen werden, zum anderen soll das Angebot durch Ansiedlung einer Apotheke und Postumschlagsagentur ergänzt werden.

Der Standort soll einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich Weinböhlas leisten.

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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

### 1.2 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3425, 3423/1, 3423/3 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/4, 3424/1 und 3424/2 der Gemarkung Weinböhla. Er ist ca. 1,34 ha groß.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhla und ist von lockerer Wohnbebauung umgeben. Im Süden ist es von der Moritzburger Straße und im Westen von der Forststraße eingefasst. Nördlich grenzen Pferdeweiden und westlich Gärten an. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls durch Gartenflächen und Pferdeweiden charakterisiert.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (Luftbild, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018)



## **1.3 Ziele und Inhalte der Planung**

Der Bebauungsplan trifft u. a. folgende Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung: GRZ 0,6,
- Sattel- oder Flachdach mit einer max. Traufhöhe von 4,0 m und einer max. Firsthöhe von 10,0 m
- Vorbehaltsfläche für Straßenerweiterung
- wasserdurchlässige Befestigung für Stellplatzflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser in einer Versickerungsmulde

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

### **2.1 Fachgesetze**

Für die einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung zu behandeln sind, sind in den Fachgesetzen diverse Grundsätze und Leitziele 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.

#### **Zielsetzungen 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),
- Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Biotopstrukturen von Bebauung,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen mit einem hohen Grünanteil.

#### **Zielsetzung Fläche**

(gesetzliche Grundlagen: BauGB)

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen,
- Nutzung der Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

#### **Zielsetzungen Boden**

(gesetzliche Grundlagen: BBodSchG, BNatSchG, BauGB, SächsABG)

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß,
- Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Böden,
- Vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

**Zielsetzungen Wasser**

(gesetzliche Grundlagen: WHG, WRRL, SächsWG)

- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung.

**Zielsetzungen Klima / Luft**

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

- Sicherung großflächiger Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete aufgrund ihrer positiven lokalklimatischen Wirkungen,
- Freihaltung der Hauptleitbahnen von Frisch- bzw. Kaltluft.

**Zielsetzungen Landschaftsbild und Erholungseignung**

(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),
- Erhöhung der landschaftlichen Erlebniswirksamkeit der siedlungsnahen Freiräume durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen (Einbindung der Ortschaften in die umgebende Landschaft).

**Zielsetzungen Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BImSchG, 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 (§ 50 BImSchG, DIN 18005, 39. BImSchV, TA Luft) untersetzt.

**Zielsetzungen 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.

## **2.2 Fachpläne**

### **2.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (RPV 2009) gibt in Bezug auf Natur und Landschaft keine Zielvorgaben für den Geltungsbereich des VB-Planes vor. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Gebiets mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Biotop und Artenschutz.

Im Planentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung mit Stand 10/2018 (RPV 2018) ist das Plangebiet innerhalb des Gebiets mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels dargestellt. Gemäß Grundsatz 4.1.3.1 sollen bei der Nutzung des Bodens seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion so-wie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2018) ist der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets als Sonderbaufläche, der übrige Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **2.2.3 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Weinböhlä verfügt nicht über einen aktuellen Landschaftsplan.

## **3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsanalyse**

#### **3.1.1 Schutzgebiete**

Es befinden sich keine wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete im Geltungsbereich des VB-Plans.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz" verläuft in einem Abstand von ca. 120 m östlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (EU-Nr. 4847-303 "Teiche und Gründe im Friedewald") befindet sich nördlich in ca. 320 m Entfernung zum Plangebiet.

#### **3.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Ein Großteil des Plangebietes wird von Gärten eingenommen, die durch Obst-, Laub- und Nadelgehölze strukturiert sind. Im Norden befindet sich zudem Grünland, welches als Pferdeweide genutzt wird. Die beiden Bereiche sind durch einen Gehölzriegel aus Kiefern, Fichten, Birken und Pappeln voneinander getrennt. Im Nordosten befindet sich eine unbefestigte Fläche, die zum Parken genutzt und von einer Eiche dominiert wird.

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

Die Vegetation der Pferdeweide setzt sich zusammen aus Grünlandarten wie Knaulgras, Fuchsschwanz, Rispengras, Ampfer, Wegerich, Weißklee, Hopfenklee, Kleines Habichtskraut etc.

In den Gärten befinden sich Lauben, Gewächshäuser, Beete, Obst- und Nadelgehölze sowie abgelagerte Gegenstände, die von Rasen und Ruderalflur umgeben sind. Ein abgestorbener Apfelbaum auf dem Flurstück 3422 weist Spalten und Höhlen auf. 2018 brüteten dort Blaumeisen. Die Vegetation der Gärten ist geprägt durch verschiedene Rispen- und Schwingelgräser. Je nach Grad der Nutzung sind Weißklee, Gänseblümchen, Löwenzahn, Wegerich, Zaubrinde oder auch Ruderalarten vorhanden.

Im Süden des Flurstücks 3425 befindet sich eine Frischwiese, die zwar häufig gemäht wird aber auch die für magere Frischwiesen charakteristischen Arten aufweist. Hierzu gehören *Hypochaeris radicata*, *Rumex acetosella*, *Luzula campestris*, *Anthoxanthum odoratum*, *Hieracium pilosella* und *Plantago lanceolata*. Es treten weitere Frischwiesenarten wie *Arrhenaterum elatior*, *Festuca pratensis*, *Achillea millefolium* oder *Taraxacum officinale* und auch *Bellis perennis* hinzu.

Die Fläche wird als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG eingestuft.

Abb. 2: Überblick über das Plangebiet (Pferdeweide, Garten, magere Frischwiese)



**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes sowie deren ökologische Bedeutung (Bestandswert und Einstufung der Bedeutung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, SMUL 2009).

Tab. 1: im Geltungsbereich des B-Planes vorkommende Biotoptypen

Code	Biotyp	Biotoptwert	Bedeutung
412	Magere Frischwiese (§)	25*	sehr hoch
413	Intensivgrünland (Pferdeweide)	10	nachrangig
421	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	17	mittel
625	Baumreihe	24	hoch
641	Einzelbaum, z.T. höhlenreich (§)	24	hoch
948	Garten- und Grabeland	10	nachrangig
9522	Verkehrsbegleitgrün (Trittrassen)	3	gering
965	Platz, unversiegelt	3	gering
* Abwertung aufgrund hoher Nutzungsintensität Bedeutungsstufen: 0-6 geringe Bedeutung 7-12 nachrangige Bedeutung 13-18 mittlere Bedeutung 19-24 hohe Bedeutung 25-30 sehr hohe Bedeutung			

Die Biotopkarte in Anhang 1 zeigt den Biotopbestand im Plangebiet.

**Fauna**

Siedlungen und Gärten stellen regelmäßig Lebensräume für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar. Zur Erfassung der Fauna wurden faunistischen Kartierungen zu Vögeln und zur Zauneidechse vorgenommen.

Im Rahmen der Begehungen am 20.5.2018, 05.06.2018 und 18.06.2018 wurden vor allem im Bereich der Gärten und Gehölze Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel, Star, Zaunkönig und Zilpzalp beobachtet. Die Gehölzstrukturen bieten den gehölzgebunden brütenden Vogelarten vorrangig Nist- und Ruheplätze und dienen verschiedensten Vogelarten als Nahrungshabitat. Die offenen Bereiche bieten zudem Jagdmöglichkeiten für Vögel der Siedlungen und des Offenlandes.

Im Plangebiet ist die Zauneidechse als streng geschützte Art am Gebäude auf dem Flurstück 3423/1 nachgewiesen. Ferner wurde eine tote Ringelnatter im Norden gefunden.

**3.1.3 Fläche**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 1,34 ha überplant. Sie stellt zum Großteil unverdichtete Garten- und Grünlandflächen dar.

**3.1.4 Boden**

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LFULG 2019) sind die Böden des Plangebietes der Substrateinheit Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie-, Bergbaugebieten zugeordnet. Im Süden

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

herrscht trockener Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt vor, im nördlichen Teil des Plangebietes frischer Hortisol über Braunerde aus gekipptem Lehm über gekipptem Grussand.

Die Bewertung der Böden erfolgt anhand der Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz des LFULG (2019). Diese Auswertekarten Bodenschutz enthalten methodische Vorschläge für die Beschreibung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument auf Grundlage der Leitprofile der digitalen Bodenkarte 1:50.000 in der Version 2012. In nachfolgender Tabelle werden die Darstellungen in den Auswertekarten Bodenschutz für das Plangebiet zusammengefasst wiedergegeben.

Tab. 2: Bewertung der Böden des B-Plan-Gebietes nach den Sächs. Auswertekarten Bodenschutz

Bewertungsparameter nach Auswertekarte Bodenschutz	Bewertung für die Böden des Plangebietes	
	südlicher Bereich	nördlicher Bereich
natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering	hoch
Wasserspeichervermögen	gering	hoch
Filter- und Pufferfunktion	gering	mittel
Erodierbarkeit	hoch	hoch
Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum	gering	mittel
Luftkapazität im effektiven Wurzelraum	hoch	mittel
Besondere Standorteigenschaften	nein	nein
landschaftsgeschichtliche Bedeutung	ja	nein

**Vorbelastungen**

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen mehr oder weniger stark verändert. Beeinflussungen resultieren im Wesentlichen aus der gärtnerischen Nutzung des Geländes und der Überbauung.

**Altlasten / Altablagerungen**

Altlasten sind derzeit nicht im Plangebiet bekannt.

**3.1.5 Wasser**

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2019) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Moritzburg". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, so dass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Das Grundwasserschutzpotenzial ist ungünstig (LFULG 2019).

Es besteht innerhalb des Flurstücks 3425 ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben in Richtung Osten.

**Vorbelastungen**

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

## **Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

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.

### **3.1.6 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt in der Makroklimastufe "Hügelland und Untere Berglagen mit mäßig trockenem Klima". Der Jahresdurchschnittsniederschlag wird mit 540 bis 680 mm angegeben, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,7 – 8,3°C. Die südwest- bis südexponierten Steilhänge sind besonders thermisch begünstigt und werden für den Weinbau genutzt bzw. zeigen xerotherme Prägungen von Gehölzen (HAASE & MANNSFELD 2002).

Daten zum Lokal- bzw. Kleinklima im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Generell ist die klimatische Belastung des Gebietes aufgrund der hohen Durchgrünung und der Lage am Ortsrand als gering einzustufen.

#### **Vorbelastungen**

Bezüglich der Lufthygiene ist von Belastungen durch die im Süden angrenzende Staatsstraße und die im Westen angrenzende Kreisstraße auszugehen.

### **3.1.7 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Westlausitzer Hügel- und Bergland". Es ist durch einen relativ hohen Grünanteil und offenen Charakter der Wiesenflächen innerhalb eines bebauten Siedlungsgebietes gekennzeichnet. Es liegt eben am Rand der Ortschaft und weist einen strukturierenden Gehölzriegel auf.

Die ästhetische Qualität lässt sich wesentlich aus den charakteristischen Elementen einer Landschaft / Ortslage, ihrer Eigenart und ihrer Vielfalt ableiten.

Das Plangebiet ist kleinflächig strukturiert und vielfältig. Bedingt durch die bestehende Nutzung als Gartenland und Pferdeweide innerhalb einer Ortslage besteht eine eingeschränkte Naturnähe. Die Landschaftsbildqualität wird insgesamt als mittelwertig eingestuft.

#### **Vorbelastungen**

Es bestehen Beeinträchtigungen des Landschafts- / Ortsbildes und der Erholungsnutzung durch die Lärm- und Schadstoffemissionen sowie optischen Reize der vorbeifahrenden Fahrzeuge der angrenzenden Straßen.

### **3.1.8 Mensch und menschliche Gesundheit**

An den Geltungsbereich des B-Planes grenzen an der östlichen Seite sowie jenseits der Moritzburger Straße und Forststraße Wohnhäuser an. Die Siedlungslage Weinböhlä weist in seinem Randbereich eine lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung auf und bietet somit ein gutes Wohnumfeld.

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

Das Plangebiet selbst hat aufgrund der Gartennutzung und der Pferdeweide eine hohe Bedeutung für die individuelle Erholungsnutzung.

**Vorbelastungen**

Vorbelastungen bestehen durch Lärm- und Schadstoffemissionen der relativ stark befahrenen Moritzburger Straße (S 80), die im Süden an das Plangebiet angrenzt.

**3.1.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

*Wird zum Entwurf ergänzt.*

**3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen weiterhin geprägt. Gegebenenfalls fallen Gartengrundstücke brach und verwildern oder aber werden intensiver genutzt. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation über das bestehende Maß hinaus sind nicht absehbar.

**3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

**3.3.1 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. 3: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art der Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
<b>Bau- / anlagebedingt</b>												
Abriss bestehender Gebäude	x								x		x	x
Flächeninanspruchnahme (Neubauten, Erschließung)	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
<b>Betriebsbedingt</b>												
Beunruhigungen durch Nutzung (Lärm, Licht, Wärme, Erschütterung, Anwesenheit von Menschen)	x								x			x

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch Nutzung			x			x	x		x			x
---	--	--	---	--	--	---	---	--	---	--	--	---

Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln.

**3.3.2 Schutzgebiete**

Aufgrund der Entfernung zu den Gebieten sowie der geplanten Nutzung als Sondergebiet Nahversorgung sind keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

**3.3.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung der Flächen zu versiegelten Erschließungsflächen des Sondergebietes. Anlagebedingt geht Grünland sowie Gartenland verloren. Ferner wird ein gesetzlich geschütztes Biotop "Magere Frischwiese" beansprucht und es wird eine Vielzahl an Gehölzen gefällt.

Diese Biotope üben Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Der Verlust dieser Funktionen stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar. Es werden folgende Flächen durch das Vorhaben beseitigt:

Tab. 4: Biotopverluste

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>
412	Magere Frischwiese (§)	25*	950
413	Intensivgrünland (Pferdeweide)	10	1.615
625	Baumreihe	24	550
948	Garten- und Grabeland	10	9.215

Gemäß Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhl (2011) sind auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken Obstbäume, Nadelgehölze, Pappeln, Birken, Baumweiden und abgestorbene Bäume sowie Bäume mit einem Stammumfang von bis zu 100 cm nicht geschützt (ausgenommen sind Alleen, einseitige Baumreihen, geschützte Biotope nach § 21 SächsNatschG). Damit stellt des Weiteren nur der Verlust einer Rosskastanie (*Aesculum hippocastanum*) und des höhlenreichen Obstbaumes einen kompensationspflichtigen Eingriff dar.

Weitere Beeinträchtigungen von Arten, z. B. Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse sind dem im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Der Gehölzbestand bietet zahlreiche Brutmöglichkeiten für Vogelarten. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen kann die Tötung oder Verletzung von Individuen sowie die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung von Nistmöglichkeiten vorgesehen. Erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten sind nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse weisen vorhandene Gehölze in Spalten und hinter Rinde prinzipiell Habitatmöglichkeiten auf. Individuenverluste durch Habitatanspruchnahme können unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung i. V. m. der Überprüfung geeigneter Quartierbäume auf Besatz ausgeschlossen werden. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

Ruhestätten der Arten (z. B. höhlen- / spaltenreiche Gehölze) kann dadurch ebenfalls ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Es gehen potenziell geeignete Habitate der Zauneidechse verloren. Die Tötung und / oder Verletzung von Individuen sind bei Durchführung des Absammelns und Umsetzens der Individuen in Verbindung mit der Herstellung von Ersatzlebensraum vermeidbar.

**3.3.4 Fläche**

Der B-Plan beansprucht auf 1,34 ha einen bisher kaum versiegelten bzw. verdichteten Standort. Wie im nachfolgenden Kapitel dargestellt, werden durch die Planung maximal ca. 6.855 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt.

**3.3.5 Boden**

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch neue Versiegelung bzw. Überbauung entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

Tab. 5: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand</b>			
versiegelte Flächen (bauliche Anlagen)	300	1	300
verdichtete Flächen (Platz, unversiegelt)	560	0,5	280
Summe Bestand			580
<b>Planung</b>			
Sondergebiet, GRZ 0,6 bei einer Fläche von 12.390 m <sup>2</sup>	7.435	1	7.435
Summe Planung			7.435
Bestand			580
Planung			7.435
Neuversiegelung			6.855

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine rechnerische Neuversiegelung von 6.855 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche. Die Auswirkungen sind in jedem Fall erheblich.

Positive Auswirkungen treten durch die Teilentsiegelung von Boden (vereinzelte versiegelte Flächen im Bereich der Gärten) auf, soweit diese Flächen im Folgenden wasser- und luftdurchlässig gestaltet werden. Die anfallenden Abbruchmassen werden entsorgt.

Im Zuge der Bautätigkeit ist durch mögliche Verunreinigungen, Aushub, Auftrag, Aufschüttung und Verdichtung mit zusätzlichen Belastungen des Oberbodens zu rechnen. Derartige baubedingte Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und erfüllen nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend BBodSchV während der Bauphase soweit wie möglich minimiert werden.

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

**3.3.6 Wasser**

Anlagebedingt sind geringfügige Einschränkungen der Grundwasser-Neubildungsrate durch die erhöhte Verdunstung auf den neuversiegelten Flächen zu verzeichnen. Zur Verringerung des Gebietsabflusses wird das anfallende Regenwasser über Versickerungsmulden dem Grundwasserspeicher zugeführt und es ist die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze vorgeschrieben. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut sind insgesamt nicht zu verzeichnen.

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 baubedingten Leistungsminderung des Grundwassers.

**3.3.7 Klima und Lufthygiene**

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.

Zwar werden durch die Gehölzfällung und Versiegelung die Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse, die Wärmespeicherung und die fehlende Reproduktion von Frischluft lokal verstärkt, jedoch befindet sich der Standort am Ortsrand und im Luftaustausch mit den angrenzenden gering belasteten Flächen.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation auszugehen.

**3.3.8 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungslage und es bestehen Vorgaben zur Höhe der Gebäude sowie zur Pflanzung von Gehölzen, um eine Einbindung in das Ortsbild zu ermöglichen. Anlagebedingt geht eine Vielzahl an raumbildenden Gehölzen verloren, die den Eindruck einer ausgeräumten Fläche hinterlassen und die Einsehbarkeit der Straße und des Verkehrs verstärken. Die Natürlichkeit und Vielfalt wird deutlich gesenkt.

Die Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes werden als erheblich beurteilt.

**3.3.9 Mensch und menschliche Gesundheit**

Während der Bauphase ist mit Lärm und ggf. Staubentwicklungen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und nicht erheblich.

Anlagebedingt ist durch das Sondergebiet Nahversorgung und den damit einhergehenden PKW-Verkehr die Zunahme der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung absehbar.

*Schallgutachten wird zum Entwurf ergänzt*

**Begründung TEIL II - Umweltbericht / Grünordnung**

**3.3.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

*Wird zum Entwurf ergänzt.*

**3.3.11 Natura 2000**

Aufgrund der Entfernung des nächstliegenden Gebiets von mind. 320 m sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**3.3.12 Wechselwirkungen im Plangebiet**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden, Tieren und Pflanzen (Biotopausstattung) und Landschaftsbild / Ortsbild. So bewirkt der hohe Versiegelungsgrad des Bodens eine geringe Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen, was sich wiederum auf das Ortsbild auswirkt.

**3.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

**3.4.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung**

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 Entwässerungskonzept sieht die Versickerung der anfallenden Regenabwässer im Gebiet vor.

**3.4.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Angrenzend wird der Bau des Kreisverkehrs Forststraße / Moritzburger Straße geplant. Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Größe und Ausgestaltung des sonstigen Sondergebietes und seiner Zufahrten.

*Wird zum Entwurf ergänzt.*

**3.4.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es bestehen keine Besonderheiten.

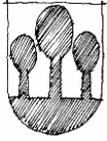
**3.4.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Von den zulässigen Vorhaben (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.

Betriebe nach Störfallverordnung befinden sich nicht in der Nähe (ca. 6 km entfernt in Gröbern bei Niederau).

**3.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

*Wird zum Entwurf ergänzt.*



## 4 Grünordnung

### 4.1 Ziele

#### **Landschaftsgestalterische Ziele**

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ansprechende Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild schaffen und dabei eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung mindern. Die besondere Lage am Ortsrand sowie der Übergang zur freien Landschaft sollen berücksichtigt werden.

#### **Naturschutzfachliche Ziele / Vollzug der Eingriffsregelung**

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 ff BNatSchG und § 9 SächsNatSchG.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Ist dies nicht vollständig möglich, sind Ersatzmaßnahmen notwendig, d. h. Maßnahmen, die geeignet sind, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe werden im Folgenden Maßnahmenvorschläge formuliert, die durch die Übernahme der entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan rechtskräftig werden (vgl. Kap. 6.4).

### 4.2 Maßnahmenplanung

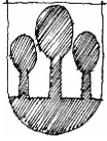
#### 4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

Gehölzbestände im Baustellenbereich, deren Erhalt möglich ist, sind während der Bauarbeiten gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Baumschutz im Baustellenbereich) vor Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag / Abgrabung, Vernässung und mechanischen Beschädigungen zu schützen. Die zu erhaltenden Gehölze sind im Maßnahmenplan (Anhang 2) dargestellt. Die Gehölzschutzsatzung ist zu beachten (Gemeinde Weinböhla 2011).

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

- V 1 - Bauzeitenregelung  
(Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.)



- V 2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle  
(Vor Beginn der Fällung der Gehölze und Abriss der baulichen Anlagen sind geeignete Spalten und Höhlen durch einen Fachgutachter auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen. Beim Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für den Wegfall der Quartiere Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen anzubringen.)
- V 3 - Umhängen eines Fledermaus- und eines Vogelnistkastens  
(Die vorhandenen Kästen sind in angrenzende Gehölzbestände, Flurstück 3425, umzuhängen, um das Quartierangebot zu erhalten.)
- V 4 - Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung  
(Vor der Baufeldfreimachung sind die Baufelder durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Diese sind abzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat (Maßnahmenfläche M 1) umzusetzen).

#### **Schutzgut Boden**

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend unvermeidbare Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Der Oberboden ist mit Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und nach Möglichkeit innerhalb der Grün- und Gartenflächen des Plangebietes wieder einzubauen oder anderweitig zu verwerten. Motoröle, Schmieröle und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.

#### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung ist mittels wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze zu minimieren.

#### **4.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz / Grünordnung**

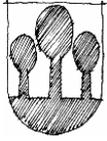
Nicht vermeidbar bzw. minimierbar ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung. Damit geht der unvermeidbare bau- und anlagebedingte Verlust der in Kap. 3.3.3 aufgeführten Biotoptypen einher, welcher ebenfalls einen kompensationspflichtigen Eingriff nach Naturschutzrecht darstellt.

Aufgrund der mittel- bis hochwertigen Biotopwerte der bestehenden Biotoptypen im Plangebiet können nicht alle Eingriffe innerhalb des Gebietes kompensiert werden. Die Neuversiegelung stellt ebenfalls einen kompensationspflichtigen Eingriff dar, welcher nicht auf dem Gebiet des B-Planes kompensiert werden kann. Bezüglich weiterer Entsiegelungsmöglichkeiten können seitens der Gemeinde Weinböhlä keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung gestellt werden.

#### **Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Es sind zwei artenschutzrechtliche, vorgezogene Maßnahmen herzustellen. Dies sind:

- CEF 1 - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel  
(Vor der Fällung der Gehölze sind in den zu erhaltenen Gehölzbeständen, Flurstück 3425, zwei Vogelnistkästen und 1 Fledermauskasten anzubringen, um die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren.)
- CEF 2 - Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (M1).  
(Vor der Baufeldfreimachung ist im Norden des Flurstückes 3425 eine magere Frischwiese anzulegen, welche mit zwei Totholzhaufen (Äste, Stubben, Steine) sowie durch die Anlage



von Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren ist.

### **Anpflanzung von Gehölzen**

Mit der Pflanzung von 250 m<sup>2</sup> Hecke sowie der Festsetzung zur Pflanzung von einem Baum je sechs Stellplätzen erfolgt die Eingrünung des Plangebietes aus gestalterischen Gründen. Gleichzeitig bieten die Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung. Um eine Hecke mit hohem ökologischen Wert zu entwickeln, sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Es ist eine Pflanzqualität von 2 x verpflanzte, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> vorzusehen. Folgende Arten sind möglich, z. B. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Rosen in Sorten. Die Hecke soll nur alle 2 - 3 Jahre verschnitten werden.

Die Stellplätze sind mittels Laubgehölzen zu strukturieren und in das Ortsbild einzupassen. Es ist je 6 Stellplätze 1 Laubbaum vorzusehen. Die Gehölze sollen eine Pflanzqualität von: Hochstamm 3 x verpflanzte, Stammumfang mind. 14-16 cm aufweisen. Als Arten kommen Brabanter Silberlinde (*Tilia tomentosa 'Brabant'*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hybrid-Ulme in Betracht. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

### **Maßnahme M1**

Im Norden des Flurstücks 3425 wird eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> entsiegelt und es ist die Anlage einer mageren Frischwiese mittels Regiosaatgut auf 1.010 m<sup>2</sup> vorgesehen (M1). Sie fungiert als Ausgleich für die in Anspruch genommene magere Frischwiese im Süden des gleichen Flurstücks.

### **Externe Maßnahme**

Der Investor plant derzeit in der Stadt Großenhain auf dem Flurstück 202/5 Gemarkung Naundorf ein Baugebiet mit großflächiger Entsiegelung.

Es handelt sich um gewerbliche Altanlagen des Firmensitzes der Großenhainer Hoch- und Tiefbau GmbH zwischen der Großen Röder und der Alten Röder an der Martin-Scheumann-Straße. Die Fläche liegt seit Jahren brach und ist zu 90 % versiegelt.

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Wohngebiet – An der Röderau" ist in Bearbeitung. Nach derzeitigem Kenntnisstand steht eine "Rückbauüberschuss" von ca. 0,7 ha Entsiegelung mit anschließender Begrünung als Ausgleich zur Verfügung.



Abb. 3: mögliche externe Maßnahme, Stadt Großenhain, Flurstück 202/5 Gemarkung Naundorf



### 4.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) auf Basis des Biotopwertansatzes. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Flächenwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten. Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Verluste von Einzelgehölzen, deren Kompensationsbedarf nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhla (2011) zu ermitteln ist, erfolgen getrennt von den übrigen Biotoptypen. Die Herstellung der Mageren Frischwiese mit den entsprechenden Biotopwerten ist bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt.

#### Eingriff

Tab. 6: Flächenwert im Bestand

Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
412	Magere Frischwiese (§)	25*	950	23.750
413	Intensivgrünland (Pferdeweide)	10	1.615	1.615
421	Ruderaflur trockenwarmer Standorte	17	425	7.225
625	Baumreihe	24	550	13.200
948	Garten- und Grabeland	10	9.215	92.150



Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
9522	Verkehrsbegleitgrün (Trittrassen)	3	560	1.680
965	Platz, unversiegelt	3	135	405
	<b>Gesamt</b>		<b>13.400</b>	<b>140.025</b>

Tab. 7: Liste der kompensationspflichtigen Gehölze gemäß Gehölzschutzsatzung

Baumnr.*	Art	Stammumfang in cm	Kompensationsbedarf
1	Kastanie	170	1 Hochstamm (StU 20-30 cm)
2	Höhlenreicher Apfelbaum (§)	100	1 Hochstamm (StU 20-30 cm), 2 Nistkästen
	<b>Gesamt</b>		<b>2 Stück</b>

\*Baumnummer siehe Anhang 1 Biotopkarte

Tab. 8: Flächenwert nach Vorhabensrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotopwert / Planungswert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
-	Sondergebiet, versiegelter Anteil (GRZ 0,6)	0	7.435	0
-	Sondergebiet, gestaltete Abstandsfläche	8	4.955	39.640
412	Magere Frischwiese (§)	25	1.010	25.250
	<b>Gesamt</b>		<b>13.400</b>	<b>64.890</b>

Tab. 9: Kompensationsbedarf

Bestand	140.025
Planung	64.890
<b>Defizit / Kompensationsbedarf</b>	<b>75.135</b>

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 75.135 Werteeinheiten.

### Kompensation

Die Herstellung der Mageren Frischwiese mit den entsprechenden Biotopwerten ist bereits im Rahmen der Planung (Tab. 8) berücksichtigt.

*Die externe Kompensationsmaßnahme (Flurstück 202/5 Gemarkung Naundorf) wird zum Entwurf ergänzt.*

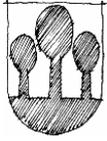
## 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Wie im vorherigen Kapitel nachgewiesen wurde, bringt das Vorhaben Eingriffe für Natur und Landschaft mit sich, die durch Maßnahmen im Plangebiet zu kompensieren sind.

Die ermittelten notwendigen Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist und die Flächenbefestigungen für Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Die Festsetzungen dienen der Minderung von Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.



Die Maßnahme M1 zur Anlage einer mageren Frischwiese mit Anreicherung von Strukturelementen resultiert zum einen aus der Beseitigung von magerer Frischwiese im Süden des Plangebiets, zum anderen aus dem Artenschutz für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten. Die Fläche bietet entsprechenden Ersatzlebensraum. Die Maßnahme ist Kompensation für den Verlust von magerer Frischwiese.

#### **4.4.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Konkrete grünordnerische Festsetzungen beinhalten ein Erhaltungsgebot für Baumbestand sowie Pflanzgebote zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung.

Es sind Strauchhecken und Einzelbäume vorgesehen. Die Festsetzung standortgerechter, einheimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel, der wirksamen Einbindung in den Ortsrand zu entsprechen. Eine Pflanzenauswahlliste mit geeigneten Arten ist beigegeben.

#### **4.4.3 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Zum Ausgleich der durch den B-Plan hervorgerufenen Eingriffe sind weiterhin Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

*Wird zum Entwurf ergänzt.*

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

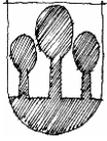
Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt nach den Angaben in §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

### **5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

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. Es erfolgten faunistischen Kartierungen im Jahr 2018. Die beobachteten Arten stellen insgesamt nur eine Momentaufnahme dar.

### **5.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Wichtig ist die rechtzeitige Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der festgesetzten Kompensations- und Pflanzmaßnahmen sowie die Überwachung ihres Zustands.



## 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Weinböhl das Ziel, in gut angebundener Lage zwei Verbrauchermärkte einschließlich der notwendigen Straßenanbindung, Stellplätze und Eingrünung zu schaffen. Damit soll zum einen die Voraussetzung für die Verlagerung des Nettomarktes an der Forststraße geschaffen, zum anderen ein Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich Weinböhl geleistet werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhl und ist von lockerer Wohnbebauung umgeben. Im Süden ist es von der Moritzburger Straße und im Westen von der Forststraße eingfasst. Nördlich und westlich grenzen Pferdeweiden und Gärten an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3425, 3423/1, 3423/3 sowie Teile der Flurstücke 3421, 3422, 3423/4, 3424/1 und 3424/2 der Gemarkung Weinböhl. Er ist ca. 1,34 ha groß und ist durch Gartenflächen und Pferdeweide charakterisiert.

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen weiterhin geprägt. Gegebenenfalls fallen Gartengrundstücke brach und verwildern oder aber werden intensiver genutzt. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation über das bestehende Maß hinaus sind nicht absehbar.

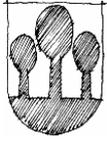
Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung der Flächen zu versiegelten Erschließungsflächen und Gebäuden. Anlagebedingt geht Grünland sowie Gartenland verloren. Ferner wird ein gesetzlich geschütztes Biotop "Magerer Frischwiese" (950 m<sup>2</sup>) beansprucht und es wird eine Vielzahl an Gehölzen gefällt. Insgesamt werden ca. 7.435 m<sup>2</sup> Boden neu versiegelt. Diese Veränderungen der Biotope und die Versiegelung von Boden stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Landschaftsbild dar, da sowohl die Bodenfunktionen als auch die Lebensraumfunktionen und die Natürlichkeit vollständig verloren gehen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter treten nicht auf.

Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen vorgesehen:

- Erhalt bestehender Gehölze und Schutz der Gehölze während der Bauzeit,
- Schutz des Bodens und Beseitigung bauzeitlicher Bodenbelastungen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Versickern des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Grundstücks,
- Minimierung der Versiegelung durch wasserdurchlässiger Befestigungen für Stellplätze.

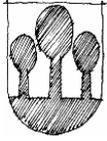
Die Kompensation erfolgt durch

- Festsetzungen zur Pflanzung von einem Baum je 6 Stellplätzen,
- Anlage einer mageren Frischwiese auf 1.010 m<sup>2</sup>
- Anpflanzen einer Hecke von 250 m<sup>2</sup>,
- externe Entsiegelungsmaßnahme (Flurstück 202/5 Gemarkung Naundorf bei Großenhain).



Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchgeführt werden:

- Bauzeitenregelungen (V1),
- artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz (V2),
- Umhängen eines Fledermaus- und eines Vogelnistkastens (V3),
- Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung (V4)
- Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel (CEF1)
- Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen (CEF 2).



## 6 Quellen

### Gesetze / Richtlinien

#### BAUGB - BAUGESETZBUCH

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

#### 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

#### BIMSCHG - 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

#### SÄCHSABG - SÄCHSISCHES ABFALLWIRTSCHAFTS- UND BODENSCHUTZGESETZ

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26. April 2018 (SächsGVBl. S. 198) 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 - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) 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

#### WHG- WASSERHAUSHALTSGESETZ

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

#### WRRL – WASSERRAHMENRICHTLINIE

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik

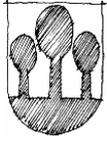
### Literatur

#### GEMEINDE WEINBÖHLA 2018:

Flächennutzungsplan Weinböhl, in Kraft getreten am 19.02.2018

#### GEMEINDE WEINBÖHLA 2011:

Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Weinböhl, beschlossen am 02. November 2011



HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002:

Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2019:

Bodendaten aus der digitalen Bodenkarte: [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm)

Bodendaten aus der Auswertekarte Bodenschutz: [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm)

Interaktive Karten zur WRRL und zum Wasserhaushalt: [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm)

Interaktive Karte zur Hydrogeologischen Übersichtskarte 200: [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm)

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2009:

Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlIG am 19.11.2009

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2018:

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung, Entwurf zur erneuten Beteiligung Stand 10/2018

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [HRSG.] 2009:

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden



- Bestand Biotope**
- Biotoptypen**
- 412 (§) Magere Frischwiese
  - 413 Intensiv genutztes Grünland frischer Standorte
  - 421 Ruderalflur trockenwarmer Standorte
  - 625 Baumreihe
  - 641 Einzelbaum (mit Baumnummer)
  - 641 (§) Höhlenreicher Einzelbaum
  - 948 Garten, Gartenbrache, Grabeland
  - 952 Verkehrsbegleitgrün (Trittrassen)
  - 956 Platz, unversiegelt
- Sonstiges**
- Geltungsbereich des VB-Plans
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr.
  - Vermessung

**Gemeinde Weinböhlä**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06/2018**  
**"Nahversorgung Moritzburger Straße"**

**Anhang 1 - Biotopkarte**

Planstand: Vorentwurf  
 Planfassung: 16.04.2019  
 Maßstab 1:700



**Maßnahmenkarte**

**Biotoptypen**

- 412 Magere Frischwiese
- 653 sonstige Hecke

**Maßnahmen**

- Erhalt Einzelbaum
- Anpflanzung Einzelbaum
- M 1 Anlage von magerer Frischwiese und Schaffung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen
- P 1 Anpflanzung Hecke

**Sonstiges**

- Geltungsbereich des VB-Plans
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr.

Gemeinde Weinböhlen  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 06/2018  
 "Nahversorgung Moritzburger Straße"

**Anhang 2 - Maßnahmenkarte**

Planstand: Vorentwurf  
 Planfassung: 16.04.2019  
 Maßstab 1:700

**Haß** Landschaftsarchitekten

Schloßstraße 14, 01454 Radeberg, Telefon: 03528/4382-0  
 Fax: 03528/4382-99, E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de