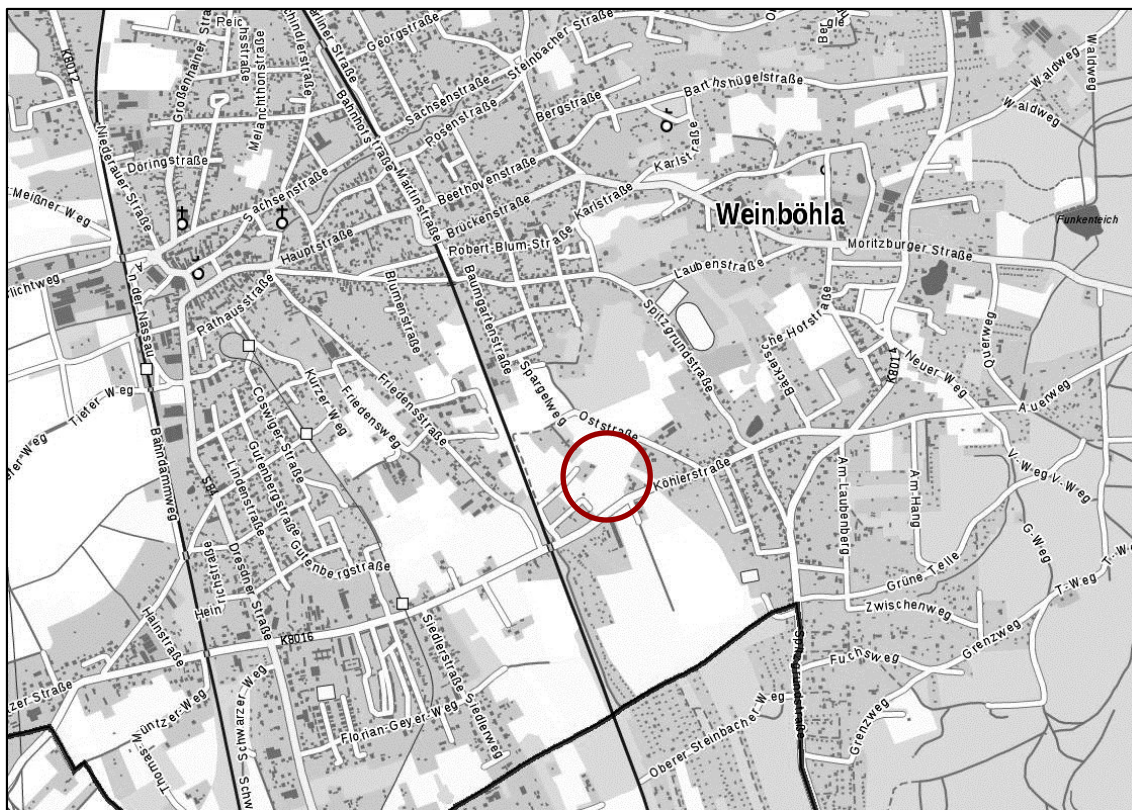


GEMEINDE WEINBÖHLA



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

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 13.11.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

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

Umweltbericht mit integrierter Grünordnung:

Haß Landschaftsarchitekten

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



Inhalt

Teil I - Begründung

1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren	5
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Bisherige und angrenzende Nutzungen	6
2.4	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	6
3	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
4	Bebauungskonzept	7
4.1	Baukonstruktion	8
4.2	Energiekonzept	8
5	Umweltbelange	8
5.1	Grünordnung	9
5.2	Artenschutz	9
5.3	Altlasten	10
5.4	Baugrund / Versickerungsfähigkeit	10
5.5	Schallschutz	10
6	Erschließung	11
6.1	Verkehrerschließung	11
6.2	Stadttechnische Erschließung	12
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung / Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
7.1.5	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	15
7.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
7.1.7	Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	15
7.1.8	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	16
7.1.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
7.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
7.1.11	Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG) ..	17
7.1.12	Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ...	17



7.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
7.1.14	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	18
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)	18
7.2.1	Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	18
7.2.2	Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	19
7.2.3	Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO).....	19
7.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	19
7.3.1	Archäologie	19
7.3.2	Denkmalschutz	19
7.4	Hinweise	20
8	Flächenbilanz	20
9	Anlagen.....	20
10	Quellen / Gutachten.....	21

Teil II - Umweltbericht



Teil I - BEGRÜNDUNG

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger Dr. P. Rahn & Partner Gemeinnützige Schulgesellschaft mbH beabsichtigt, auf einer an die Köhlerstraße angebundenen Fläche von ca. 1,8 ha ein freies Gymnasium mit zwei Zügen und einer Sporthalle zu errichten. Dabei ist kein sofortiger Vollausbau vorgesehen, sondern ein schrittweises Wachstum parallel zur Entwicklung der Klassenstruktur, beginnend mit zwei Klassen zur Eröffnung des Gymnasiums.¹ Für das Vorhaben wurde eine staatliche Finanzhilfe beantragt.

Private Schulen als Ersatz für öffentliche Schulen sind durch das Landesamt für Schule und Bildung zu genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 5 SächsFrTrSchG (Sächsisches Gesetz über Schulen in freier Trägerschaft) erfüllt sind. Mit dieser Rechtsnorm wird der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Errichtung einer privaten Schule unter den in Art. 7 Abs. 4 Satz 3 und 4 GG abschließend vorgegebenen Genehmigungsvoraussetzungen entsprochen. Danach ist eine wie auch immer geartete Bedürfnisprüfung oder eine räumliche Beschränkung - z.B. auf zentrale Orte entsprechend der Landes- und Regionalplanung - nicht zulässig.

Dessen ungeachtet sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB auch die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. In den vergangenen Jahren ist die Geburtenquote tendenziell gestiegen. Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Weinböhla als Wohnort besteht außerdem eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Da vor allem junge Familien zuziehen, sind auch damit sowohl aktuell als auch mittelfristig steigende Schülerzahlen verbunden. Die Gymnasien in Meißen, Coswig und Radebeul sind schon heute ausgelastet. Das Kreisschul- und Kulturstadamt des Landkreises Meißen hat deshalb im Rahmen der Schulnetzplanung für die Region Meißen-Coswig-Radebeul sowohl angesichts des Zuzugs junger Familien als auch einer in den vergangenen Jahren generell erhöhten Übergangsquote an Gymnasien einen zusätzlichen Bedarf von rund zwei Gymnasialzügen ermittelt; die Erweiterung des Gymnasiums Franziskaneum Meißen ist dabei bereits berücksichtigt. Um dem bereits akuten Bedarf zeitnah entsprechen zu können, wird die Einrichtung des geplanten Gymnasiums in freier Trägerschaft ausdrücklich befürwortet und in der neuen Schulnetzplanung des Landkreises verankert.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Als Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Vorhabens auf einer Fläche von ca. 1,8 ha sowie zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

1.2 Planungsziele

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

- Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf
- Schaffung von Baurecht für eine Schule (Gymnasium) einschließlich Freisportanlagen sowie eine Sporthalle für schulische und außerschulische Nutzungen
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Sicherung der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung
- Durchgrünung des Plangebietes
- Sicherung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere des Artenschutzes und den Einsatz erneuerbarer Energien

¹ Rahn Education (2019): Betriebsbeschreibung Gymnasium Weinböhla



1.3 Rechtslage / Verfahren

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Baurecht. Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat am 08.05.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Verfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019. Im Anschluss wurden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bei der Entwurfserarbeitung soweit möglich berücksichtigt. In Auswertung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden verschiedene Fachgutachten erstellt bzw. fortgeschrieben (Grünordnungsplan, Baugrunduntersuchungen, Schallschutzgutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Des Weiteren hat der Vorhabenträger das Baukonzept (Vorhabenplan) der Schule angepasst und vertieft. Weiterhin wurde eine Erschließungsplanung (Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung) erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden vorabgestimmt.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Im Grünordnungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz formuliert. Ein Teil der Maßnahmen kann im Plangebiet umgesetzt werden. Weiterhin sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich, die im Bebauungsplan zugeordnet und vertraglich zu sichern sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil II der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Allgemeines

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

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

Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit ca. 10.375 Einwohner². In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird für die Gemeinde Weinböhla bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Diese Bevölkerungsentwicklung entspricht nicht dem Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen.

2.2 Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1770/1, 1771/1, 1763/1, 1763/2 der Gemarkung Weinböhla
- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 1781/1 der Gemarkung Weinböhla
- im Osten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 1758/4
- im Südosten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1749 und 1750/2 der Gemarkung Weinböhla
- im Südwesten durch die Grenzen zu den Flurstücken 1757/1 und 1767 und mit einem Abstand von 4,0 bzw. 5,0 m durch die Grenzen des Flurstücks 1758/a der Gemarkung Weinböhla.

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Genesis-Online Datenbank, Stand 31.07.2019



Der Geltungsbereich umfasst jeweils einen Teil der Flurstücke 1750/1, 1758/3, 1758/4 und 1759 sowie die Flurstücke 1761, 1762, 1764, 1765, 1766 der Gemarkung Weinböhla. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Durch das Gebiet verläuft von West nach Südost eine nicht öffentlich gewidmete Wegeverbindung (Sandweg), die von der Oststraße parallel zur Köhlerstraße verläuft und nach ca. 150 m zu dieser hinführt.

Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls private Nutzgärten sowie nördlich Grünland. Westlich, östlich und südlich grenzen einzelne Grundstücke mit Einfamilienhäusern an. Auf dem südlich gelegenen Grundstück Köhlerstraße 62 befindet sich ein laut Denkmalliste ein Kulturdenkmal, das baugeschichtlich und ortsentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung ist.

Südlich des Plangebiets verläuft die Köhlerstraße, die als K 8016 klassifiziert ist, sowie weiter westlich die Bahntrasse der Strecke Dresden - Elsterwerda und der Fernverkehrsstrecke Dresden - Leipzig.

2.4 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Nord nach Süd um ca. 4,00 m ab. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt 140 m ü. NHN. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes ist sehr gering, da bis auf einzelne Nebengebäude, wie beispielsweise Schuppen und Lauben, die Flächen überwiegend als Grünland genutzt werden.

3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2013³ (LEP 2013) setzt als landesweiter Raumordnungsplan den Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhla besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden (Entfernung ca. 20 km) an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig und gehört zum Verflechtungsbereich des ca. 5 km entfernten Mittelzentrums Coswig. Weitere Mittelzentren im Nahbereich sind Meißen in ca. 8 km und Radebeul in ca. 10 km Entfernung.

Gemäß Ziel 6.3.5 sollen Gymnasien in Ober- und Mittelzentren sowie bei einem tragfähigen Einzugsbereich in Grundzentren mit besonderer Funktion im Bildungsbereich (Gymnasium) zur Verfügung stehen. Darüber hinaus können Gymnasien auch in anderen Gemeinden geführt werden, wenn hierfür ein öffentliches Bedürfnis besteht.

Das geplante Gymnasium ist keine Schule in öffentlicher Trägerschaft. Das in Art. 7 Abs. 4 des Grundgesetzes gewährleistete Recht zur Errichtung von privaten Schulen schließt räumliche Vorgaben zur Standortwahl und die Prüfung eines öffentlichen Bedürfnisses aus. Auf diese Kriterien kann gegebenenfalls lediglich im Rahmen der für die Errichtung privater Schulen üblicherweise erforderlichen Gewährung einer staatlichen Finanzhilfe und damit nicht im Rahmen der Bauleitplanung Einfluss genommen werden. Dessen ungeachtet wurde der Landkreis Meißen frühzeitig in das geplante Vorhaben eingebunden. Aufgrund der in Kapitel 1.1 beschriebenen Bedarfssituation wird die Errichtung des geplanten Gymnasiums in freier Trägerschaft vom Kreisschul- und Kulturamt des Landkreises Meißen ausdrücklich befürwortet und in der neuen Schulnetzplanung verankert. Damit wird dem Ziel 6.3.5 des LEP sinngemäß Rechnung getragen.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009⁴ sind unter anderem folgende für die Gemeinde Weinböhla relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion -

³ Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden



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

-Siedlungsentwicklung-

Gemäß Ziffer 6.1.1 (G) sollen in allen Teilräumen der Region die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden.

Infolgedessen muss auch der resultierende Bedarf an Bildungseinrichtungen gedeckt werden. Aufgrund der in Kapitel 1.1 beschriebenen Bedarfssituation wird die Errichtung des geplanten Gymnasiums in freier Trägerschaft vom Kreisschul- und Kulturamt des Landkreises Meißen ausdrücklich befürwortet und in der neuen Schulnetzplanung verankert.

Gemäß Ziffer 7.2.4 (Z) sind der sichtexponierte Elbtalbereich... in ihrer charakterlichen Ausprägung zu erhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches. Aufgrund des begrenzten Bauvolumens und der geringen Höhenentwicklung des geplanten Vorhabens sind damit jedoch keine Beeinträchtigungen verbunden.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde am 24.06.2019 als Satzung beschlossen. Nach erteilter Genehmigung der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde kann der Plan rechtswirksam werden. Die 2. Gesamtfortschreibung beinhaltet keine Ausweisungen, die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen.

Das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben steht nicht im Konflikt mit Festlegungen der Regionalplanung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im seit 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla⁵ ist der südliche Teil des Plangebietes entlang der Köhlerstraße als durchgrünte Wohnbaufläche und der nördlich angrenzende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Deshalb kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aktuell nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert: unter anderem soll der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt werden. Nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gegebenenfalls vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden; in dem Fall bedarf er der Genehmigung.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich oder angrenzend bestehen bisher keine weiteren Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Als relevante Planung ist der derzeit in Planung befindliche Ausbau der Köhlerstraße zu erwähnen.

4 Bebauungskonzept

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche des Plangebietes soll das Vorhaben ‚Errichtung eines zweizügigen Gymnasiums und einer Sporthalle‘ umgesetzt werden. Die Umgebung ist überwiegend durch vereinzelte Wohnbebauung und Landwirtschaftsflächen geprägt.

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

Die Sporthalle, die auch für außerschulische Nutzungen wie Vereinssport vorgesehen ist, wird an der Köhlerstraße platziert, und ist somit unabhängig vom Schulgelände erreichbar. Zudem wird für die Sporthalle aus funktionalen Gründen eine höhere Gebäudehöhe erforderlich.

⁵ Gemeinde Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



Das Schulgebäude, welches sich in einen ein- und einen zweigeschossigen Abschnitt gliedert, wird von der Köhlerstraße aus gesehen dahinter angeordnet, ist daher weniger vom Straßenverkehrslärm betroffen und verfügt über eine Anbindung an die freie Landschaft. Die Schulsport-Freianlagen werden westlich des Schulgebäudes bzw. der Sporthalle angeordnet, der Pausenhof östlich des Schulgebäudes.

Schulgelände und Sporthalle, werden von der Köhlerstraße aus über eine verkehrsberuhigte öffentliche Stichstraße erschlossen.

Die sich östlich anschließenden Freiflächen werden soweit möglich von Versiegelung freigehalten und begrünt. Akzente werden durch Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen gesetzt.

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

4.1 Baukonstruktion

Das Schulgebäude und die Sporthalle werden als konventionelle Mauerwerksbauten errichtet.

Die Außenwände des Schulgebäudes werden als zweischaliges Mauerwerk mit hellen Putz- und Klinkeraußenflächen ausgeführt, die Flachdächer als extensiv begrünte Flächen. Die unterschiedlich genutzten Flächen des Gebäudes verbinden jeweils großzügige Glasflächen, die das Gebäude innen mit der maximal möglichen Helligkeit versorgen, vor allem in Form von Glaschiebeelementen und Glastüren. Das Zentrum der Aula bzw. des Bereichs um den Speisesaal wird ein offenes, bepflanztes Atrium bilden, das ebenfalls dazu beitragen soll, die Grenzen zwischen Außen- und Innenräumen weitgehend aufzulösen, als Unterstützung eines möglichst offenen Raumkonzeptes.

Bei der Ausstattung des Gebäudes wird insbesondere bezüglich der Innenwände, Decken und Böden großer Wert auf die Verwendung von Materialien mit gesundheitlich unbedenklichen Inhaltsstoffen gelegt, z. B. kommen Linoleumböden zum Einsatz.

4.2 Energiekonzept

Das Schulgebäude wird trotz des gewünschten offenen Raumkonzeptes baulich so kompakt wie möglich gestaltet und so umweltfreundlich wie möglich betrieben, so dass die geltende EnEV eingehalten wird. Die Sporthalle ist als Null-Energie-Gebäude geplant. Eine Holzpelletanlage wird das Schulgebäude sowie die Sporthalle beheizen. Der Energieverbrauch wird durch die Verwendung von optimal berechneten Dämmstoffstärken in Fußböden, Wänden und Decken / Dachflächen niedrig gehalten. Weiterhin ist der Einbau von dreifach verglasten Fensterflächen und die Verwendung von Nachtlüftungsflügeln in nahezu allen Räumen vorgesehen, die in den Sommermonaten eine verbesserte Abkühlung der Gebäudehülle gewährleisten und somit die Räume auf natürliche Art klimatisieren. Gleichzeitig gewährleisten Sonnenschutzlamellendächer und Rollläden tagsüber einen verringerten Sonnenlicht- und somit Wärmeeintrag. Auf dem Dach der Sporthalle wird eine großflächige Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung errichtet. Der selbst erzeugte Strom wird für den Betrieb der Gebäude verwendet, z. B. für die Beleuchtung.

5 Umweltbelange

Der vorliegende Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und als Teil II der Begründung entsprechend beigelegt.

Folgende weiterführende Fachgutachten wurden im Rahmen der Planung erarbeitet:

- Grünordnungsplan⁶
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁷
- Geotechnisches Gutachten⁸

⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ - Grünordnungsplan (Entwurf)

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Entwurf)



- Erkundungsbericht Regenwasserversickerung⁹
- Abfallrelevante Untersuchung von Boden¹⁰
- Schalltechnisches Gutachten¹¹

5.1 Grünordnung

Der parallel zur Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellte Grünordnungsplan bewertet den derzeitigen Zustand des Plangebietes, bilanziert die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft und leitet daraus erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz ab. Diese dienen darüber hinaus der Durchgrünung des Plangebietes und der Einfügung in die Umgebung. Die grünordnerischen Maßnahmen sind unter Punkt 7.1.9 näher beschrieben und erläutert.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bezüglich der Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und bewertet.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen fanden Erfassungen zu Brutvögeln, Zauneidechsen und Höhlenbäumen statt. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt.

Brutvögel

Bezüglich der Brutvögel bietet der Gehölzbestand Brutmöglichkeiten für Gebüsch- und Baumbrüter. Bei den erfassten Arten handelt es sich um weit verbreitete, nicht gefährdete Arten. Bei der Erfüllung der Verbotstatbestände stellt die Rodung der Gehölze und die damit verbundene mögliche Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen bzw. ihrer Entwicklungsstadien eine Betroffenheit dar. Diese kann unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme **V1**) ausgeschlossen werden.

Der Erhaltungszustand der Populationen wird durch Rodung der Gehölze nicht beeinträchtigt, da die Arten in der Lage sind, in jeder Brutsaison neue Nester anzulegen bzw. zu besiedeln und ihre Brutreviere zu wechseln. Außerhalb der Eingriffsfläche befinden sich geeignete Strukturen, die der Anlage neuer Nester dienen können. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung von Gebüsch und Gehölzen als weitere Nistmöglichkeiten vorgesehen. Erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Störungen durch Licht- und Lärmimmissionen sowie optische Reize sind bereits aufgrund der Lage am Siedlungsrand vorhanden und führen zu keinen über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten.

Zauneidechsen

Im Plangebiet wurden insgesamt drei Zauneidechsenindividuen und zwar im Bereich an der Köhlerstraße nachgewiesen. Mit der Planung geht eine Lagerfläche an der Köhlerstraße als geeignetes Habitat der Zauneidechse verloren. Die Tötung und/oder Verletzung von Individuen sind durch das Aufstellen von Sperrzäunen (**V2**) sowie Absammeln und Umsetzen der Individuen (**V3**) in Verbindung mit der Herstellung von Ersatzlebensraum (**CEF 1**) vermeidbar. Die Erhaltung der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Als Ersatzhabitat werden auf dem Flurstück 1692/17 der Gemarkung Weinböhla (siehe Grünordnungsplan – Karte externe Maßnahmen) Gebäude und Nebenanlagen abgebrochen, die Flächen entsiegelt und der Bereich der entsiegelten Flächen mit einem Stein- und einem Totholzhaufen sowie 2 Mulden strukturiert. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme vorgezogen umzusetzen. Die Maßnahme wird dem Eingriff mittels einer Zuordnungsfestsetzung zugeordnet, eine vertragliche Sicherung ist erforderlich.

⁸ IBA mbH (2019): Geotechnisches Gutachten - Hauptuntersuchung

⁹ IBA mbH (2019): Erkundungsbericht Regenwasserversickerung

¹⁰ IBA mbH (2019): Ergebnisbericht zur abfallrelevanten Untersuchung von Boden

¹¹ Akustik Bureau Dresden GmbH (2019): Gutachten VB-Plan 11/19 Weinböhla ABD 42915-01/19



Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

5.3 Altlasten

Zur Bewertung der anstehenden Böden im Plangebiet wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung Bodenproben entnommen und im Labor untersucht. Die am Feststoff untersuchten Mischproben der Auffüllung entsprechen der Einbauklasse Z 1. Die im Eluat untersuchten Parameter weisen den Zuordnungswert Z 0 auf. Die im Ergebnisbericht zur abfallrelevanten Untersuchung von Boden zusammengefassten Untersuchungsergebnisse lassen den Schluss zu, dass die Schüttstoffe aus den beim Baugrubenaushub anfallenden Böden aufgrund ihrer Zuordnungswerte bei bodenmechanischen Eignung im eingeschränkten offenen Einbau wieder verwendbar sind. Das Material kann demnach unterhalb einer Mutterbodenabdeckung im Grundstück verbleiben.

5.4 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die geotechnischen und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde ein Geotechnisches Gutachten erstellt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden 23 Bohrsondierungen vorgenommen. Die detaillierte Baugrundsichtung ist den Aufschlussprofilen im Anhang des Gutachtens zu entnehmen. Die erkundete Auffüllung von ca. 0,3 bis 1,4 m ist aufgrund des Anteils an humosen Beimengungen, inhomogener Struktur und lockerer Lagerung sowie teilweise vorhandener Fremdbestandteile als Gründungsschicht für Fundamente / Bodenplatten und als Baugrund nicht geeignet und deshalb vollständig abzutragen. Die Differenz Erdplanum / Unterkante Bodenplatte ist durch ein als Gründungspolster geeignetes Material auszugleichen. Nach einem erfolgten Bodenaustausch ist der geschichtete Boden (Gründungspolster über Flusssand) als Gründungsschicht geeignet und als ausreichend tragfähig für die einschätzungsgemäß zu erwartenden Belastungen zu beurteilen.

Auf Grund eines flurfernen Grundwasserstandes und stark durchlässiger bis durchlässiger Flusssande ist die Versickerung von Oberflächenwasser allgemein möglich. Das auf den Dachflächen der geplanten Bauwerke und anderer versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das Hauptgutachten kommt zu dem Schluss dass, das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die Baugrund- und Wasserverhältnisse für das geplante Bauvorhaben geeignet ist.

5.5 Schallschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist bei der städtebaulichen Planung und der rechtlichen Umsetzung zu gewährleisten, dass die von außen auf das geplante Schulgebiet einwirkenden Geräusche (vornehmlich Straßen- und Eisenbahnverkehr) dessen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen und die vom Schulareal ausgehenden Geräusche in die benachbarten Wohnbebauung nicht zu einer Verletzung des bestehenden Schallschutzanspruches führen. In unmittelbarer und entfernter Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich derzeit keine Gewerbeeinheiten, deren Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels wurden separat die Teilbeurteilungspegel des Straßenverkehrs, des Schienenverkehrs, ferner bezüglich des Gewerbelärms der Immissionsrichtwert ‚Tag‘ entsprechend der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (Vorbelastung nach TA Lärm) und die Teilbeurteilungspegel des eigenen erzeugten Lärms für den Beurteilungszeitraum ‚Tag‘ berücksichtigt.

Die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die nach DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte im Plangebiet tagsüber um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Im Ergebnis der Untersuchung werden maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt, die eine entsprechende bauakustische Dimensionierung der Außenbauteile (vornehmlich Fenster) erforderlich machen. Die Bau-Schalldammaße der Außenbauteile der jeweiligen Fassaden sind gemäß der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel in der textlichen Festsetzung aufgeführt.



Geräusche durch Schul- und Sportbetrieb

Der Schulkomplex einschließlich der Sporthalle mit den anliegenden Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie den nutzungsbedingt erforderlichen lufttechnischen Anlagen emittiert Geräusche in die umgebende Wohnbebauung. Im schalltechnischen Gutachten wurde eine standortbezogene Lärmimmissionsprognose erarbeitet, die belegt, dass an einigen Immissionsorten die Richtwerte sehr knapp eingehalten werden. Insbesondere für die Nutzung der Stellplätze ergeben sich zeitlich Nutzungseinschränkungen, die jedoch im Plan nicht festgesetzt werden können. Die zeitliche Nutzung der Stellplätze ist daher im Durchführungs- und Erschließungsvertrag zu sichern.

6 Erschließung

Bestandteil des Vorhabens ist die Herstellung einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße, mit Anbindung an die K 8016, sowie Medienerschließung, Entwässerung, Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und Anschluss an das Trinkwassernetz. Mit der Erschließungsplanung wurde die MoCon Ingenieure GmbH beauftragt, die zum Vorhaben den gemäß § 12 Abs. 3 BauGB erforderlichen Erschließungsplan erstellt hat.

6.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Gemeindegebiet ist an das überregionale Straßennetz angebunden, da mehrere Staatsstraßen durch Weinböhla führen. Die Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Köhlerstraße an, welche als Kreisstraße (K 8016) klassifiziert ist. Dadurch ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Für die Köhlerstraße ist in den nächsten Jahren ein Ausbau geplant, der auch Gehwege vorsieht. Die vom Landkreis Meißen veranlasste Planung der K 8016 hat einen derzeitigen Planungsstand (März 2019) eines Vorentwurfes. Dieser wurde bei der verkehrstechnischen Erschließung berücksichtigt.

Im Rahmen der Planung zur verkehrstechnischen Erschließung wurde im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die aufgrund der unklaren baulichen Entwicklung auf dem Nachbargrundstück (Fl.St. Nr. 1758/4) zum jetzigen Zeitpunkt als Arbeitsstand vorliegt.

Innerhalb des Plangebietes werden die öffentliche und private Straße entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung DIN 14090) ausreichend dimensioniert. Ein uneingeschränktes Befahren für Rettungsfahrzeuge wird somit gewährleistet. Ein Wenden ist auf der privaten Verkehrsfläche der Schule möglich.

Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatznachweis¹² wurde im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung erstellt. Demnach sind für die Schule 20 notwendige Pkw-Stellplätze und 139 Fahrradabstellplätze vorzuhalten. Die Stellplätze für die Schule sind südlich und östlich des Schulgebäudes vorgesehen. Für die Sporthalle sind 20 Pkw-Stellplätze und 40 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Die Stellplätze für die Sporthalle sind entlang der Ringstraße angeordnet.

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

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Friedenstraße“. Dort erreicht man die Buslinie 411 nach Meißen.

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

¹² siehe Anlage 1: Aretz & Wisk (2019): Nachweis der erforderlichen Anzahl der Einstellplätze zur Errichtung des Freien Gymnasiums Weinböhla und einer Sporthalle



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

Das Plangebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle „Friedenstraße“ der Linie 411 (Meißen - Weinböhla) befindet sich ca. 280 m westlich des Plangebietes.

Fußgänger und Radfahrer

Die Stichstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen und wird ihrer Benutzung entsprechend mit einer Gesamtbreite von 8,55 m und mit einem Gehweg ausgebildet. Eine detaillierte Darstellung des Straßenquerschnittes ist dem Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Gemeindeplanung sieht zudem zukünftig einen Weg vom südwestlichen Teil Oststraße bis zur nordwestlichen Plangebietsgrenze vor, der eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Im Bereich der K 8016 liegt eine Trinkwasserleitung DA 125 (PE100-RC). Geplant sind die Anbindung einer Stichleitung und die Verlegung im Straßenbereich der Erschließungsstraße.

Im Planungsgebiet befinden sich private Trinkwasserhausanschlussleitungen der Hinterliegergrundstücke 1763/1, 1763/2 und 1780/2. Die genaue Lage ist nicht bekannt. Die Hinterliegergrundstücke werden an die geplante Trinkwasserleitung neu angeschlossen. Die Leitungsführung außerhalb der öffentlichen Straße ist über Leitungsrechte zu sichern. Die bestehenden privaten Hausanschlussleitungen werden stillgelegt.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h wird über das Trinkwassernetz sichergestellt. Zur Löschwasserentnahme ist ein Unterflurhydrant im Bereich der Erschließungsstraße geplant.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Kanal DN 250 aus Steinzeug abgeleitet. Der Kanal verläuft in der Erschließungsstraße und schließt in der Köhlerstraße an den öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 aus Stahlbeton an. Der geplante Anschlussschacht liegt zwischen Schacht 674 und Schacht 675.

Für Schulgebäude und Sporthalle sind separate Hausanschlussleitungen geplant.

Niederschlagswasser

Zur Verbesserung von Rückhalt und Verdunstung sind Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden sowie Pflasteroberflächen auf den Privat- und Stellplatzflächen festgesetzt. Das auf den Dach- und befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers unterliegt der Erlaubnispflicht und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

Gemäß Geotechnischem Grundgutachten ist der anstehende Boden für eine Versickerung geeignet. Der empfohlene Bemessungs- k_f -Wert beträgt $2 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Es wird eine Gesamtfläche $A_{ges} = 1,03$ ha entwässert. Die rechnerische abflusswirksame Fläche beträgt $A_u = 0,59$ ha.

In der vorliegenden Planung sind zwei Versickerungsanlagen geplant. Bei der Auswahl der Standorte ist die Geländeneigung des Erschließungsgebiets berücksichtigt. Geplant ist eine Versickerung über Rigolen. Die Anlagen bestehen aus einer Blockrigole mit vorgeschalteten Reinigungsstufe um Sedimente und Leichtflüssigkeiten zurückzuhalten. Die Standorte befinden sich im Nordwesten des Plangebietes bzw. im Bereich der westlichen Stellplätze und sind im Erschließungsplan eingetragen.

Stromversorgung

In der Kreisstraße K 8016 sind NS- und HS-Freileitungen vorhanden. Ein Korridor für ein Niederspannungskabel ist in der Erschließungsstraße vorgesehen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen am vorhandenen Netz sind derzeit nicht geplant.

Gas- / Wärmeversorgung



Das vorhandene Gasversorgungsnetz liegt außerhalb des Planungsgebietes. Eine Verlegung einer Gasleitung bzw. eines Anschlusses an die vorhandene Gasleitung ist nicht vorgesehen.

Eine Anbindung an ein Fernwärmenetz besteht nicht.

Die Wärmeversorgung wird über eine lokale Holzpelletheizung (siehe Punkt 4.2 Energiekonzept) realisiert.

Telekommunikation

Ein Datenübertragungskabel der Telekom befindet sich in der Dresdner Straße (S 84). Das Plangebiet soll zukünftig mit aktiver Breitbandtechnik erschlossen werden. Es werden Leerrohre nach der Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung des § 77 Abs. 7 TKG vorgesehen.

Abfallentsorgung

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

Stadtbeleuchtung

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

7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung / Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Bauflächen werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, um das beabsichtigte Vorhaben umzusetzen und den Standort langfristig zu sichern. Das für den Schulbetrieb vorgesehene Gelände, welches den Schulbau, die Sportfreianlagen, den Pausenhof und die erforderlichen Nebenflächen umfasst, werden mit der Zweckbestimmung ‚Schule‘ festgesetzt. Die Fläche der Schulsporthalle, die auch außerschulischen Sportnutzungen dienen soll, ist durch eine Privatstraße vom Schulgelände abgegrenzt und wird mit den Zweckbestimmungen ‚Schule‘ und ‚sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ festgesetzt.

Da die Flächen für Einrichtungen genutzt werden, die öffentliche Aufgaben übernehmen, ist die Trägerschaft der Gemeinbedarfseinrichtungen für die Bauleitplanung unerheblich.

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

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die nach Maßgabe der städtebaulichen Ziele getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren soweit möglich auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche maximal bebaut und versiegelt werden darf.

Für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich des Schulgrundstückes ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Sporthalle ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da hier der Überbauungsgrad aufgrund der kleinen Fläche des Sporthallen-Baugrundstückes verhältnismäßig hoch ist. Insgesamt betrachtet, wirkt sich dies nur geringfügig auf den Überbauungsgrad aller Gemeinbedarfsflächen aus.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird nicht eingeschränkt, da eine Nutzung und Befestigung des überwiegenden Teils des Grundstücks aus funktionalen Gründen (Sportanlagen, Pausenhof, Zufahrten, Wege, Stellplätze, Feuerwehrumfahrt, ...) erforderlich ist.



Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen entsprechend des Vorhabens den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Mit den jeweiligen Festsetzungen zur zulässigen Höhe wird das Vorhaben ermöglicht. Das Ziel einer Einbindung in die Umgebung wird angestrebt, eine Schule und eine Sporthalle weisen jedoch bautypologisch größere Gebäudehöhen auf als die angrenzende Wohnbebauung.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das senkrechte Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante der Attika der festgesetzten Flachdächer.

Für die Schule ist aus den bereits beschriebenen städtebaulichen Gründen die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Der nördliche Gebäudeteil ist eingeschossig vorgesehen, hier ist eine Gebäudehöhe von 4,50 m zugelassen.

Für die Sporthalle ist die Geschossigkeit auf maximal zwei Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,60 m festgesetzt. Die Sporthalle selbst wird eingeschossig gebaut, die Zweigeschossigkeit betrifft den Funktionstrakt mit Sanitär- und Büroräumen.

Die Anforderungen an lichte Raumhöhen von Sporthallen werden in der Vorhabenplanung berücksichtigt und auf ein mögliches Mindestmaß reduziert, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht zwangsläufig ausgeschöpft werden muss.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die geplante angrenzende private Verkehrsfläche mit einer Höhe von 140 m über Normal-Höhen-Null (im DHHN2016). Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden wird als Höhenbezug für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Dieser wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Mit der Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens sollen im Sinne der Barrierefreiheit hohe Sockel und Eingangstrepfen vermieden werden.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Oberlichter und notwendige technische Aufbauten sind im Verhältnis zur Gebäudegröße in ihrer Ausprägung untergeordnet. Deshalb wurde eine Ausnahme festgesetzt, die eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch diese Anlagen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässt. In diesem Zusammenhang ist die weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung zu beachten.

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

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, die durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht aufgrund des konkreten Baukonzeptes geringer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert. Weiterhin werden in der Verbindung von Baugrenzen mit den festgesetzten Gebäudehöhen, die Kubaturen der Gebäude näher definiert, so dass eine differenzierte Höhenentwicklung realisiert werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin mit Festsetzungen zu Nebenanlagen bestimmt. Sportfreianlagen, die bauordnungsrechtlich der Genehmigungspflicht unterliegen, werden mit der entsprechenden Festsetzung (Ausführungen siehe Punkt 7.1.4 der Begründung) in ihrer Lage näher bestimmt.



7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Gemäß des im Anhang beigefügten Stellplatznachweises¹³ sind für die Schule und Sporthalle jeweils 20 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dafür werden Flächen festgesetzt, die sich unmittelbar an die privaten Verkehrsflächen anschließen. Da der Vereinssport nach Schulschluss stattfindet, können die Stellplätze der Sporthalle auch dafür genutzt werden.

Am Eingangsbereich der Schule sind insgesamt vier Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Stellplatzflächen (St) sind nicht notwendig und werden ausgeschlossen.

Flächen für Nebenanlagen

Die Sportfreianlagen, die einer Genehmigungspflicht unterliegen, sind in ihrer Größe und Lage entsprechend des Vorhabenplanes westlich von Schulgebäude bzw. Sporthalle festgesetzt.

Darüber hinaus sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets (in diesem Fall Schule bzw. Sporthalle) selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Dies gilt für Nebenanlagen wie zum Beispiel Pausenplätze, Versammlungsplätze oder ähnliches, die regelmäßig auf Schulgrundstücken gebaut werden.

Garagen sowie freistehende technische Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig, um die Freiflächengestaltung zu begünstigen und den Charakter einer Schule zu unterstreichen.

7.1.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nördlich an die Verkehrsfläche der Köhlerstraße angrenzende Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, überdeckt einen Teil des Bauvorbehaltsgebietes 11-04 für die verkehrliche Anlage „LIO 80 Ortsdurchfahrt Weinböhla“. Das Bauvorbehaltsgebiet¹⁴ wird räumlich abgegrenzt durch Linien von 10 m beiderseitig der geplanten Straßenachse. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, wird mit einer Tiefe von 10 m ausgehend vom derzeitigen Fahrbahnrand festgesetzt. Damit wird der zur Zeit stattfindenden Planung zum Ausbau der Köhlerstraße Rechnung getragen, um in den weiteren Planungsschritten genügend Raum zur Herstellung von verkehrstechnischen Anlagen vorzuhalten. Aus diesem Grund bestimmt die textliche Festsetzung in Kombination mit dem Planzeichen den bestimmten Zweck. Demnach sind nur baulichen Anlagen zulässig, die dem Straßenbau zugeordnet sind.

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Stichstraße im östlichen Teil des Plangebietes dient der Verkehrserschließung des Plangebietes. Sie wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt. Die öffentlich zu widmende Straße bedarf zum Schutz der Schüler und Schülerinnen einer besonderen Erschließungsfunktion und ist deshalb verkehrsberuhigt auszuführen. In dieser Verkehrsfläche ist die Einordnung eines einseitigen Gehwegs vorgesehen. Der geplante Straßenquerschnitt der Verkehrsfläche ist in der Erschließungsplanung dargestellt.

Verkehrsfläche – Privatstraße

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen dienen, ausgehend von der öffentlichen Stichstraße, der verkehrlichen Erschließung der privaten Schule und der Sporthalle. Darüber hinaus dienen sie als Zufahrten zu den festgesetzten notwendigen Stellplatzflächen.

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

Die Integration einer Photovoltaikanlage ist bei großen Dachflächen, wie es bei Schulen und Sporthallen regelmäßig der Fall ist, zur Deckung des Eigenbedarfs an Strom wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Mit der Nutzung von Sonnenenergie wird außerdem ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Aus diesen Gründen wird die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem

¹³ siehe Anlage 1: Aretz & Wisk (2019): Nachweis der erforderlichen Anzahl der Einstellplätze zur Errichtung des Freien Gymnasiums Weinböhla und einer Sporthalle

¹⁴ siehe Anlage 2: Ordnung für das Bauvorbehaltsgebiet der baulichen Anlage LIO 80 Ortsdurchfahrt Weinböhla – Ordnungs-Nr. 11-04



Dach der Sporthalle zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien textlich festgesetzt. Die Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von 99 kWp wird ausschließlich für den Eigenbedarf genutzt.

7.1.8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Erkundungsbericht Regenwasserversickerung wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet ist. Aus diesem Grund ist das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten, zu nutzen oder über Rigolen zu versickern.

Die festgesetzte Fläche

Im Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ist die Versickerung des Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Freiflächen anfällt, über zwei Rigolen vorgesehen. Diese sind unter Punkt 6.2 Stadttechnische Erschließung beschrieben.

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

Im Norden des Plangebietes ist eine ca. 935 m² große private Grünfläche in Anbindung an die Gemeinbedarfsfläche ‚Schule‘ festgesetzt. Mit der festgesetzten Fläche wird eine Grünfläche am Randbereich gesichert, um das Schulumfeld freiraumgestalterisch aufzuwerten.

Mit der nördlichen Grünfläche ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Punkt 7.1.9). verbunden, die eine Entwicklung eines naturnahen Saums vorsieht.

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

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

Maßnahmenfläche M1 – naturnaher Saum

Die im Grünordnungsplan näher beschriebene Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes dient mit der Anlage eines naturnahen Gehölzsaums als Ersatzlebensraum.

Niederschlagswasser

Neben der festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die die erforderliche Versickerung festsetzt. Damit wird gesichert, dass das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und, soweit es nicht vor Ort versickert werden kann, den Rigolen zuzuführen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ist innerhalb der Straßenrandbereiche, die in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zu errichten sind, zu versickern.

Die festgesetzte Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser soll mit Stauden frischer Standort begrünt werden, um die Fläche frei von Nutzungen durch den Schulbetrieb zu halten und somit die Funktion der darunterliegenden Rigole zu sichern. Darüber hinaus wertet das Staudenbeet den Freiraum auf und bietet Lebensraum für Insekten.

Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze, Plätze und Wege auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht einzuschränken. Der permanente Zuwachs an Bodenversiegelung verursacht eine Zunahme des abzuleitenden Regenwassers und damit eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadtoökologischer Sicht besteht daher generell die Zielsetzung, möglichst viel Niederschlag am Entstehungsort zu speichern, zu nutzen und zu versickern. Des Weiteren hat die Flächenversiegelung (Stellplätze, Straßen etc.) die nahezu vollständige Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge.



7.1.11 Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen wurde für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁵ erstellt. Im Rahmen dessen fand eine Erfassung zu Brutvögeln, Zauneidechsen und Höhlenbäumen statt.

Es wurden insgesamt drei Zauneidechsenindividuen im Plangebiet nachgewiesen. Es geht eine Lagerfläche an der Köhlerstraße als geeignetes Habitat der Zauneidechse verloren. Es wurden Festsetzungen getroffen, um eine Tötung und/oder Verletzung von Individuen zu vermeiden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass Sperrzäune aufgestellt (Vermeidungsmaßnahme V2) sowie die Individuen abgesammelt und umgesetzt (Vermeidungsmaßnahme V3) werden. Diese Maßnahmen werden in Verbindung mit der Herstellung von Ersatzlebensraum (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 1) realisiert. Die Erhaltung der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang bleibt damit gewahrt. Als Ersatzhabitat werden auf dem Flurstück 1692/17 der Gemarkung Weinböhla Flächen entsiegelt und dieser Bereich mit einem Stein- und einem Totholzhaufen sowie zwei Mulden strukturiert.

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

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

Die festgesetzte, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche **GF** sichert für Nutzer der Schule und Sporthalle die Zufahrt zu den Stellplätzen auf der privaten Verkehrsfläche. Darüber hinaus wird über die Umfahrt ebenfalls die Zufahrt für Ver- und Entsorgungs- sowie für Rettungsfahrzeuge gesichert.

Die festgesetzte, mit Leitungsrechten zugunsten der Hinterliegergrundstücke 1763/1, 1763/2 und 1780/2 der Gemarkung Weinböhla zu belastende Fläche **L** sichert die erforderliche Umverlegung privater Trinkwasserhausanschlussleitungen.

Die Festsetzungen ersetzen nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

7.1.13 Vorkehrungen zum Schutzzvor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plangebiet zulässige Bebauung wird unter anderem durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Lern- und Arbeitsverhältnisse werden nach Maßgabe der Schallimmissionsprognose¹⁶ an den Baugrenzen resultierende Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (in diesem Fall Unterrichtsräume und Büroräume) festgesetzt. Die jeweils erforderlichen Bau-Schalldämmmaße wurden auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ entsprechend aktuellen der DIN 4109-1, Tabelle 7 (Januar 2018) gutachterlich ermittelt und sind bei der Errichtung von Neubauten einzuhalten. Die angegebenen Werte entsprechen jeweils den Obergrenzen der Lärmpegelbereiche aus Tabelle 8 der DIN 4109 von 1989. Im Anhang des schalltechnischen Gutachtens erfolgte die konkrete Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 1-dB-Stufen.

Zulässige Schallleistungspegel von lufttechnischen Anlagen

Zur Einhaltung der Beurteilungspegel sind die lufttechnischen Anlagen so zu positionieren, dass die Schallausbreitung nicht zu Überschreitungen an den relevanten Immissionsorten führt. Die Schallimmissionsprognose gibt darüber detaillierte Erläuterungen.

Öffenbare Fenster

Da die Sporthalle sich in ca. 20 m Entfernung zu einem ein Wohnhaus befindet, wäre mit Überschreitungen des Schallpegel zu rechnen, wenn an der südwestlichen Fassade die offenbare Fenster eingebaute werden und zur Belüftung der Halle benutzt würden.

¹⁵ Haß Landschaftsarchitekten (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Entwurf)

¹⁶ Akustik Bureau Dresden GmbH (2019): Gutachten VB-Plan 11/19 Weinböhla ABD 42915-01/19



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

Zum Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebietes sowie aus städtebaulichen-freiräumlichen Gründen sind Anpflanzungen von Gehölzen sowie die Begrünungen der Dachflächen der Gebäude festgesetzt. Sie verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse durch Abmilderung von Temperaturextremen und Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftschadstoffen. Grundlage für diese Festsetzungen ist der Grünordnungsplan.

Je nach Art und Alter bieten standorttypische und standortgerechte Bäume und Sträucher Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Stadt- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung.

Anzupflanzende Bäume

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Ausgleich des Eingriffs durch die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Überplanung des Gebietes werden 23 anzupflanzende Bäume innerhalb Flächen für Gemeinbedarf vorgesehen. Die Baumpflanzungen übernehmen zusätzlich die Funktionen als Nahrungshabitat und dienen in der Nähe zu den dornigen Gehölzen der Pflanzflächen als Brutplatz des Gartenrotschwanzes. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteranreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Anzupflanzende Sträucher

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

Um die Wasserleitungen der angrenzenden Grundstücke, nicht zu beeinträchtigen, sind die Anpflanzungsflächen im Bereich der Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu sichern sind, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszusparen.

Pflanzzeitraum

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

Dachbegrünung

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

Dachbegrünungen auf weiteren Gebäuden und Nebenanlagen sind grundsätzlich zulässig.

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

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

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden Flachdächer zugelassen. Die Festsetzungen unterstützen eine zeitgemäße, zweckmäßige und zurückhaltende Gestaltung von Schulen und Sporthallen. Gleichzeitig wird die raumbildende Wirkung, die im Allgemeinen von größeren Gebäuden ausgeht auf ein Mindestmaß begrenzt.

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

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



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

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

Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind ebenfalls komplett in Holz zulässig, da diese in ihrer Wirkung sich den Hauptgebäuden untergeordnen.

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

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

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

7.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.3.1 Archäologie

Das Vorhabenareal liegt teilweise innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmales (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-07]), das nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

7.3.2 Denkmalschutz

Von dem geplanten Vorhaben wird die Umgebung mindestens eines Kulturdenkmals nach § 2 SächsDSchG berührt. Es handelt sich hierbei um das Objekt (Köhlerstraße 62):

- Villa mit Torpfeilern und Einfriedung (zum ehemaligen Spargelgut gehörig); früher wohl Wohnhaus einer Wein-Handlung; gründerzeitlicher Putzbau mit Fachwerkgiebeln; baugeschichtlich und ortsentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung; Weinböhla; Köhlerstraße 62; Gemarkung: Weinböhla; Flurstück: 1750/2.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 Satz 3 SächsDSchG ist die Genehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls Berücksichtigung verlangen.



7.4 Hinweise

Zur Information insbesondere der Grundstückseigentümer, Bauherren, Planungs- und Baubeteiligten sowie der jeweils zuständigen Behörden werden in den Rechtsplan als Ziffer IV der Textlichen Festsetzungen Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

1. Artenschutz – Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme – V1)
2. Bodenschutz
3. Radonschutz
4. Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht
5. Immissionsschutz – zeitliche Einschränkungen der Nutzung
6. Erlaubnispflicht für Versickerung

Im Einzelnen wird hierzu auf Ziffer IV Nummern 1 - 8 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

8 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m² ca.	Flächengröße in % ca.
Gesamtes Plangebiet	18.950	100
Gemeinbedarfsflächen	13.930	74
öffentliche Straßenverkehrsfläche	762	4
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	777	4
private Verkehrsflächen	1.210	7
private Grünflächen	1.000	5
Flächen für Ver- und Entsorgung	776	4
Fläche die von einer Bebauung freizuhalten ist	495	3

9 Anlagen

Anlage 1: Aretz & Wisk (2019): Nachweis der erforderlichen Anzahl der Einstellplätze zur Errichtung des Freien Gymnasiums Weinböhla und einer Sporthalle

Anlage 2: Ordnung für das Bauvorbehaltsgebiet der baulichen Anlage LIO 80 Ortdurchfahrt Weinböhla – Ordnungs-Nr. 11-04



10 Quellen / Gutachten

Quellen:

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Gemeinde Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009; Dresden
- Rahn Education (2019): Betriebsbeschreibung Gymnasium Weinböhla
- Regionaldaten Gemeindestatistik 2017 für Weinböhla (<https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2017&Ags=14627310>; letzter Zugriff: 23.04.2019)

Gutachten:

- Akustik Bureau Dresden GmbH (2019): Gutachten VB-Plan 11/19 Weinböhla ABD 42915-01/19
- Haß Landschaftsarchitekten (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ - Grünordnungsplan (Entwurf)
- Haß Landschaftsarchitekten (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Entwurf)
- IBA mbH (2019): Geotechnisches Gutachten – Hauptuntersuchung
- IBA mbH (2019): Erkundungsbericht Regenwasserversickerung
- IBA mbH (2019): Ergebnisbericht zur abfallrelevanten Untersuchung von Boden

Gemeinde Weinböhla

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gymnasium und Sporthalle Köhlerstraße"

Begründung Teil II Umweltbericht

Planstand:

Entwurf

Durchführung des
Planverfahrens:

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

Auftraggeber:

Dr. P. Rahn & Partner
Schulen in freier Trägerschaft
01099 Dresden gemeinnützige Schulgesellschaft mbH
Salomonstr. 10
04103 Leipzig

Auftragnehmer:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

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

Projekt-Nr.: 19 R 519

Radeberg, 13.11.2019

Begründung TEIL II - Umweltbericht**Inhalt**

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Plangebiet.....	1
1.3	Ziele und Inhalte der Planung.....	2
1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	3
2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	3
2.1	Fachgesetze	3
2.2	Fachpläne	5
2.2.1	Regionalplan.....	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Landschaftsplan	5
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	5
4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	6
4.1	Wirkfaktoren.....	6
4.2	Schutzgebiete	6
4.3	Schutzgüter.....	7
4.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
4.3.2	Fläche	9
4.3.3	Boden	10
4.3.4	Wasser.....	11
4.3.5	Klima und Lufthygiene	11
4.3.6	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung	12
4.3.7	Mensch und menschliche Gesundheit	13
4.3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	13
4.3.9	Wechselwirkungen im Plangebiet.....	14
4.4	Weitere Belange des Umweltschutzes.....	14
4.4.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung.....	14
4.4.2	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	14
4.4.3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	14
4.4.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	15
4.4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	15
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	16
6	Zusätzliche Angaben.....	17
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	17
6.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	18
6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Begründung TEIL II - Umweltbericht

7	Quellen.....	20
----------	---------------------	-----------

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wirkfaktoren	6
Tab. 2:	im Geltungsbereich des VB-Planes vorkommende Biotoptypen	8
Tab. 3:	Liste der Gehölze	8
Tab. 4:	Biotopverluste	9
Tab. 5:	Versiegelungsbilanz	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
Abb. 2:	Vorhabenplan.....	2
Abb. 3:	Überblick über das Plangebiet	7

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) verfolgt die Gemeinde Weinböhla das Ziel, zum einen die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Sportgymnasiums in privater Trägerschaft zu schaffen, zum anderen durch eine zusätzliche Sporthalle das Angebot für ortsansässige Vereine zu ergänzen.

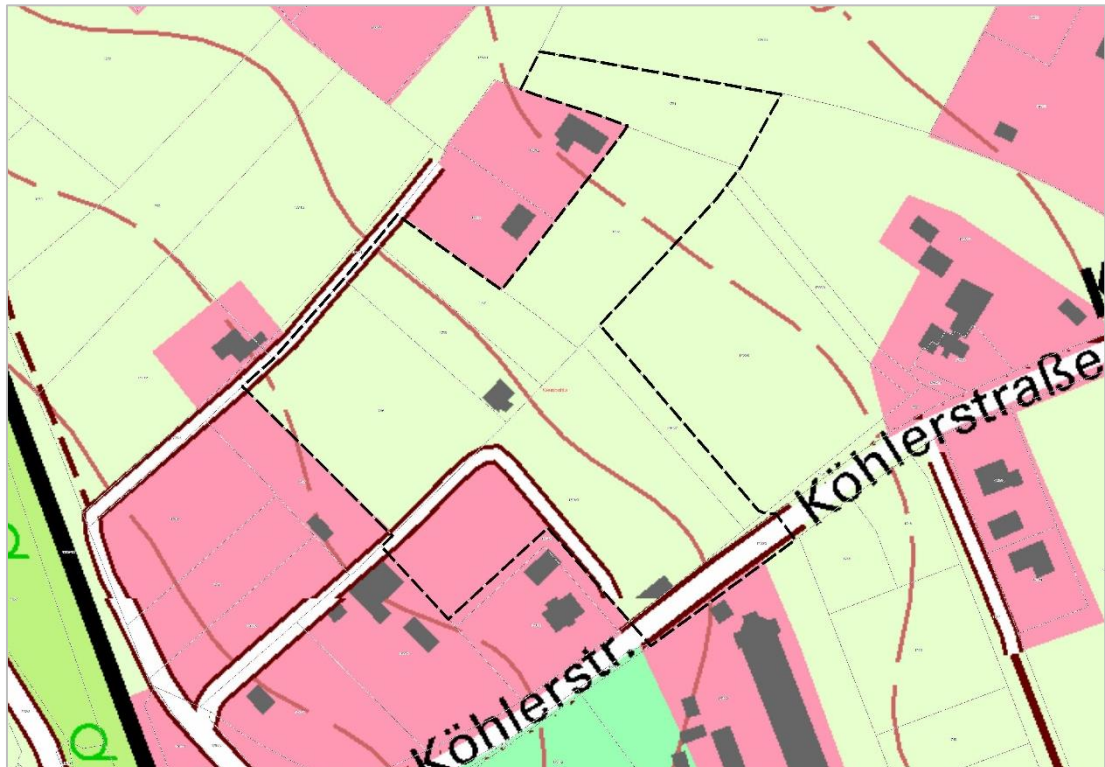
Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis 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 1761, 1762, 1764, 1765, 1766 sowie Teile der Flurstücke 1758/2, 1758/3 und 1758/4 der Gemarkung Weinböhla. Er ist ca. 1,89 ha groß.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhla und ist von lockerer Wohnbebauung umgeben. Im Südosten ist es von der Köhlerstraße und im Nordwesten von einem Weg eingfasst. Nördlich und westlich grenzen Gärten und Ruderalfluren an. Das Plangebiet selbst ist durch Grünland charakterisiert.

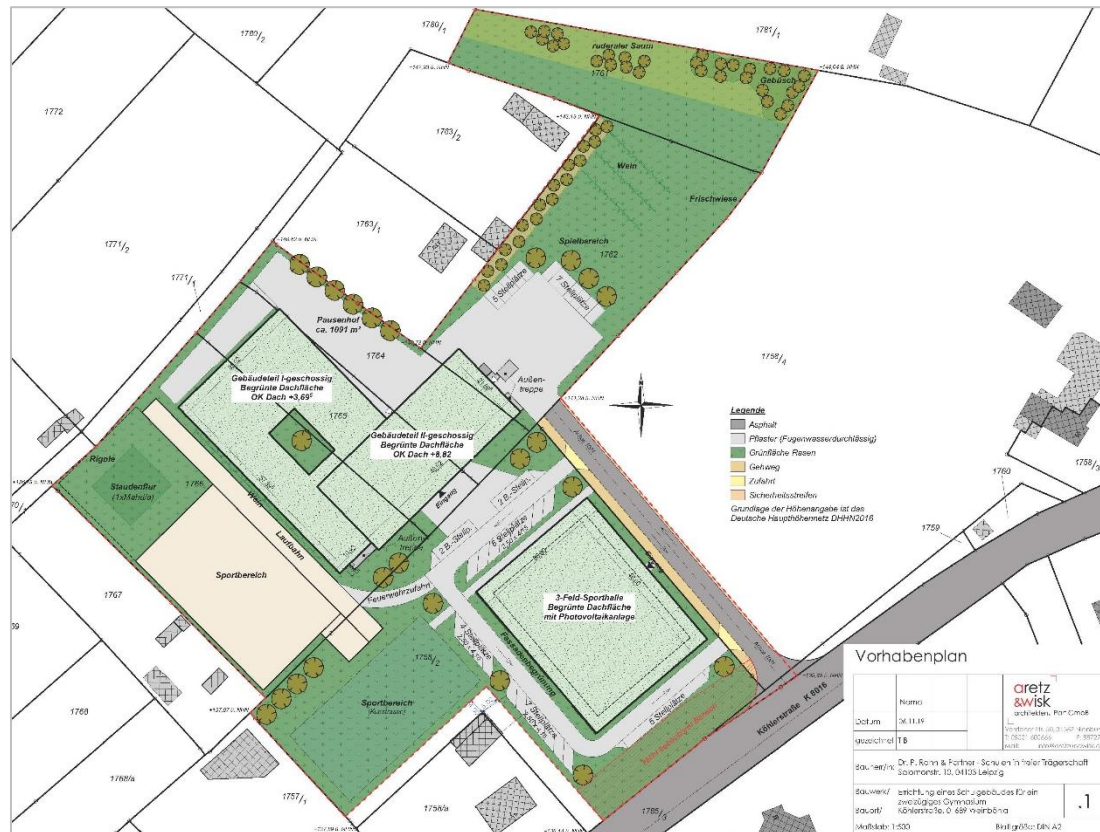
Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (Flurstücke/DTK10, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2019)



1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Im Süden ist die Anordnung eines Schulgebäudes und einer Sporthalle mit Stellplätzen vorgesehen, die durch Sportanlagen im Außenbereich ergänzt werden. Im Norden sind Schulhof und Grünanlagen mit einem Spielbereich sowie kleinflächig Weinanbau (Schulgarten) geplant.

Abb. 2: Vorhabenplan (ARENZ & WISK, Stand 05.11.2019)



1.4 Bedarf an Grund und Boden

Mit dem VB-Plan wird eine Fläche von 1,89 ha überplant. Die Gemeinde bebaut damit einen bisher überwiegend unversiegelten Standort am Ortsrand. Der Bedarf an Grund und Boden setzt sich wie folgt zusammen:

- ca.14.000 m² Gemeinbedarfsfläche, die zu 60 % bzw. 80 % überbaut werden kann,
- ca. 2.750 m² Straßenverkehrsfläche,
- ca. 770 m² Ver- und Entsorgungsfläche,
- ca. 500 m² Vorbehaltsfläche (von Bebauung frei zu halten),
- ca. 1.000 m² Grünflächen.

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 sowie
- 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.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Zielsetzungen Boden

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

- 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)

- Sicherung von Retentionsräumen (Rückhaltung von Schmelz- / Niederschlagswasser),
- 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 der 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 Immissionsgrenz- und Richtwerte,
- 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) unter setzt.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

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 folgende Zielvorgaben für den Geltungsbereich des VB-Planes vor:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets "Wasserressource". Gemäß Grundsatz 13.1 sollen die nachgewiesenen Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten im Sinne der Daseinsvorsorge unter Beachtung des prognostizierten Klimawandels hinsichtlich Stand, Menge und Beschaffenheit erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit der Wasserdargebote gewährleistet ist und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden.

Ferner ist das Plangebiet als Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung gekennzeichnet. Gemäß Grundsatz 7.3.1 ist der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund fehlender geologischer Deckschichten mit Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen durch angepasste Bewirtschaftungsformen / Nutzungen Rechnung zu tragen.

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

Im Planentwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan mit Stand 10/2018 (RPV 2018) ist für das Plangebiet ebenfalls der sichtexponierte Elbtalbereich ausgewiesen. Andere Vorgaben in Bezug auf Natur und Landschaft werden nicht gemacht.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla (2018) ist der südliche Teilbereich des Plangebiets entlang der Köhlerstraße als durchgrünte Wohnbaufläche, der nördlich angrenzende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.2.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Weinböhla verfügt derzeit nicht über einen aktuellen Landschaftsplan.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen, vorwiegend Grünland, weiterhin geprägt. Gegebenenfalls fallen Flächen brach und verwildern oder aber werden in größerem Umfang als Lagerflächen genutzt. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation über das bestehende Maß hinaus sind nicht absehbar. Gemäß dem Willen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) ist Wohnbebauung im Süden vorgesehen, wodurch das Grünland teils überbaut und teils in Gärten umgenutzt würde.

4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 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. 1: Wirkfaktoren

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

Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln.

4.2 Schutzgebiete

Ausgangssituation

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

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (EU-Nr. 4847-303 "Teiche und Gründe im Friedewald") befindet sich nördlich in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet.

Begründung TEIL II - Umweltbericht**Auswirkungen**

Aufgrund der Entfernung zu den Gebieten sowie der geplanten Nutzung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.3 Schutzgüter**4.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt****Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch Grünland charakterisiert. Zum Zeitpunkt der Begehung am 08.04.2019 war das Plangebiet umgebrochen, so dass eine Differenzierung in Extensiv- oder Intensivgrünland nicht möglich war. Die Randbereiche der Flurstücke weisen Ruderalarten, die Bereiche um die Gebäude und Lagerflächen weisen Trittrasen auf. In Teilbereichen ist zerfahrender sandiger Boden ohne Vegetation ausgeprägt.

Gehölze in Form von jungen Robinien und Birken sind im Übergang von Flurstück 1758/2 zu Flurstück 1785/4 als junge Gehölzreihe (sonstige Hecke) vorhanden.

Auf dem Flurstück 1758/2 befinden sich Lagerflächen für Baumaterialien, eine Stellfläche für Kraftfahrzeuge sowie mehrere zusammenhängende kleinere Gebäude. Das Grundstück wird im Westen als Schafweide genutzt und ist von Blaufichten begrenzt.

Abb. 3: Überblick über das Plangebiet



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).

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Tab. 2: im Geltungsbereich des VB-Planes vorkommende Biotoptypen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Bedeutung
412ru	Grünland, artenarm, ruderalisiert	18	hoch
412	extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	25	sehr hoch
413	Intensivgrünland (Schafweide)	10	nachrangig
653	Sonstige Hecke	23	hoch
947	Abstandsfläche, gestaltet (Blaufichten)	10	nachrangig
9513	Straße	0	gering
9514	sonstiger Weg, teilversiegelt	2	gering
9522	Platz / Gebäude versiegelt	0	gering
9523	Platz, unversiegelt	3	gering
962	Lagerflächen, unversiegelt	3	gering
962v	Lagerflächen, versiegelt	0	gering
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. Höhlenreiche Gehölze wurden nicht festgestellt.

Tab. 3: Liste der Gehölze

Baum nr.*	Art	Stamm-Ø in m	Bemerkung
1	Birke	30	
2	Birke	2 x 30	
3	Robinie	30	
4	Kiefer	120	

Baum nr.	Art	Stamm-Ø in m	Bemerkung
5	Robinie	160	
6	Robinie	5	
7	Robinie	50	

*Baumnummer siehe Bestandskarte

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Flächen des Biotopverbunds trockenwarmer Sonderstandorte (LK Meißen 2018) und ist nicht im Biotopverzeichnis (LK Meißen 2015) als gesetzlich geschütztes Biotop gelistet.

Fauna / Artenschutz

Grünland stellt regelmäßig Lebensraum für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar. Im Rahmen der Begehungen im April und Mai 2019 wurden nur im Bereich der angrenzenden Gärten und Gehölze Vögel beobachtet. Die offenen Bereiche sind jedoch Nahrungshabitat für Vögel der Siedlungen und des Offenlandes. Die Gehölzstrukturen bieten den gehölzgebunden brütenden Vogelarten vorrangig Nist- und Ruheplätze und dienen verschiedensten Arten als Nahrungshabitat.

Bei der Erfassungen der Reptilien zwischen April und Juni 2019 wurden zwei Nachweise der Zauneidechse in den Säumen im nordwestlichen Plangebiet sowie ein Nachweis an der Lagerfläche nahe der Köhlerstraße erbracht. Aufgrund der Beräumung der Ablagerungen ist die Habitatausstattung im Plangebiet begrenzt. Ferner wurde eine Blindschleiche im nordwestlichen Plangebiet festgestellt.

Begründung TEIL II - Umweltbericht**Auswirkungen**

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung zu versiegelten Flächen. Anlagebedingt geht hauptsächlich Grünland verloren. Ferner werden Gehölzaufwuchs und sieben Gehölze (siehe Tab.3) beseitigt. 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 m²
412ru	Grünland, artenarm, ruderalisiert	18	10.685
412	extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	25	3.985
653	Sonstige Hecke (Gehölzaufwuchs)	23	120

Der Verlust bereits versiegelter bzw. unversiegelter Wege und Plätze ist keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lebensraumfunktion. Die Umwandlung von Intensivgrünland und gestalteter Abstandsfläche in gestaltete Grünfläche wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, da diese Biotoptypen ebenfalls Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen erfüllen und der Biotopwert annähernd gleich ist.

Auswirkungen Artenschutz

Bezüglich der Vogelarten stellt die Rodung der Gehölze und die damit verbundene mögliche Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen bzw. ihrer Entwicklungsstadien eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dar. Diese kann unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V 1, Fällarbeiten in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. siehe Kap. 5) ausgeschlossen werden. Der Erhaltungszustand der Populationen wird durch Rodung der Gehölze nicht beeinträchtigt. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung von Gebüsch und Gehölzen als weitere Nistmöglichkeiten vorgesehen. Erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten sind nicht zu erwarten.

Es geht eine Lagerfläche an der Köhlerstraße als geeignetes Habitat der Zauneidechse verloren. Die Tötung und/oder Verletzung von Individuen sind bei Durchführung des Aufstellen von Sperrzäunen (Vermeidungsmaßnahme V 2, siehe Kap. 5) sowie Absammeln und Umsetzens der Individuen (V 3) in Verbindung mit der Herstellung von Ersatzlebensraum (CEF 1) vermeidbar. Die Erhaltung der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt. Als Ersatzhabitat werden auf dem Flurstück 1692/17 der Gemarkung Weinböhla Wohngebäude und Nebenanlagen entsiegelt und der Bereich der entsiegelten Flächen mit einem Stein- und einem Totholzhaufen sowie 2 Mulden strukturiert.

4.3.2 Fläche**Ausgangssituation**

Mit dem VB-Plan wird eine Fläche von ca. 1,89 ha überplant. Sie stellt zum Großteil unverdichtete, kaum versiegelte Grünlandbereiche dar.

Auswirkungen

Der VB-Plan stellt eine Ergänzung des Ortsrandes von Weinböhla dar. Wie im Kap. 4.3.3 dargestellt, werden durch die Planung ca. 0,95 ha Fläche neu versiegelt bzw. teilversiegelt.

Begründung TEIL II - Umweltbericht**4.3.3 Boden****Ausgangssituation**

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, Ablagerungen und Überbauung. Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

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 und sind überwiegend als frischer Hortisol und kleinflächig als Lockersyrosem-Regosol ausgebildet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (IBA 2019) wurden im Plangebiet pleistozäne, mitteldicht gelagerte Flußsande festgestellt, die infolge der anthropogenen Beeinflussung durch Auffüllung überdeckt bzw. teilweise ersetzt ist. Die Auffüllung wurde überwiegend in gering schwankenden Mächtigkeiten von ca. 0,3 bis 0,9 m, lokal bis ca. 1,4 m erkundet. Sie sind überwiegend aus Fein- bis Mittelsand, schwach schluffig, schwach kiesig, teilweise schwach humos und weisen Einlagerungen von Ziegel-, Beton- und Kohlebruchstücken, Holz- und Wurzelresten auf. Darunter stehen dann bereits größermächtige Flußsande an.

Die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sind aufgrund des mittelsandigen Substrats gering. Aufgrund der eher ungünstigen Bodenstruktur sind die Voraussetzungen für das Pflanzenwachstum und das Bodenleben eingeschränkt. Entsprechend sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Bedeutung als Lebensraum gering.

Aufgrund der Mächtigkeit der Aufschüttung ist eine Ansprache als Lockersyrosem-Regosol mit Archivfunktion nicht gegeben.

Auswirkungen

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 m²	Faktor	anrechenbare Fläche in m²
Bestand			
versiegelte Flächen (Gebäude, Lagerflächen)	930	1	930
sonstiger Weg, teilversiegelt	345	0,5	173
Summe Bestand			1.103
Planung			
Gemeinbedarf Schule, versiegelter Anteil (gemäß Vorhabenplan)	6.990	1	6.990
Gemeinbedarf, teilversiegelter Anteil (gemäß Vorhabenplan)	4.050	0,5	2.025
Straße	1.550	1	1.550
Summe Planung			10.565
Bestand			1.103
Planung			10.565
Netto-Neuversiegelung			9.462

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine rechnerische Neuversiegelung von 9.462 m² zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt). Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff.

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.

4.3.4 Wasser**Ausgangssituation**

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2019) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Elbe". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, so dass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Der chemische Zustand ist schlecht. Belastungen bestehen vor allem hinsichtlich Nitrat, Sulfat, Trichlorethylen, Tetrachlorethylen. Das Grundwasserschutzpotenzial ist ungünstig (LFULG 2019). Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bis in 6 m Tiefe kein Grundwasser nachgewiesen.

Die Bedingungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plangebiet aufgrund der Substratverhältnisse mit geringem Feinkornanteil günstig (IBA 2019).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser vollständig vor Ort zu versickern bzw. zu speichern und zu nutzen. Ferner ist zur Verzögerung des Abflusses Dachbegrünung auf 65 % der Dachflächen von Schulgebäude und Sporthalle sowie wasserdurchlässige Beläge für die Stellplatzflächen und Pausenhöfe festgesetzt. Mithilfe dieser Minderungsmaßnahmen und des gut eingeschätzten mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasser-Neubildungsrate durch Neuversiegelung 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.

4.3.5 Klima und Lufthygiene**Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt in der Makroklimastufe "Hügelland und untere Berglagen mit mäßig trockenem Klima". Der Jahresdurchschnittsniederschlag wird mit 540 - 680 mm angegeben, die

Begründung TEIL II - Umweltbericht

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 Umfeldes aufgrund der hohen Durchgrünung der zersiedelten Ortsstruktur als gering einzustufen. Das Plangebiet stellt als Grünlandfläche Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets dar.

Auswirkungen

Während der Bauphase sind verstärkte Staubeentwicklungen bei der Entfernung der Pflanzendecke und 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.

Durch die Überbauung und Versiegelung des Standorts und die damit einhergehende Aufheizung der überbauten Flächen wird das Mikroklima verändert und das Kaltluftentstehungsgebiet deutlich verringert. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Anpflanzungen von Gehölzen sowie die Anlage von Dachbegrünungen auf den Dachflächen der Gebäude festgesetzt. Sie verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse durch Abmilderung von Temperaturextremen und Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftschadstoffen. Ferner erfolgt die Minderung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungen auf Wegen, Stellplätzen und Plätzen.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen sowie der geringen klimatischen Belastung des Umfeldes aufgrund der hohen Durchgrünung der zersiedelten Ortsstruktur sind die Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.

Der Standort und die Nutzung als Schule mit Sportanlagen sind aufgrund ihrer Art und Lage nicht besonders anfällig gegenüber Folgen des Klimawandels.

4.3.6 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung**Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Dresdener Elbtalweitung". Es ist durch einen hohen Grünanteil und den offenen Charakter der Grünlandflächen innerhalb eines bebauten Siedlungsgebietes mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gekennzeichnet. Es ist arm an strukturierenden Elementen. Es bestehen Beeinträchtigungen durch die Lärm- und Schadstoffemissionen durch die angrenzenden Köhlerstraße und der im Westen verlaufenden Bahnstrecke.

Die ästhetische Qualität lässt sich wesentlich aus den charakteristischen Elementen einer Landschaft / Ortslage, ihrer Eigenart und ihrer Vielfalt ableiten. Das Plangebiet ist relativ arm an Strukturen und wenig vielfältig. Bedingt durch die bestehende Nutzung als Grünland innerhalb einer Ortslage besteht eine eingeschränkte Naturnähe. Die Landschaftsbildqualität wird insgesamt als mittelwertig eingestuft.

Auswirkungen

Durch Überbauung des Standortes mit Gebäude bis zu einer max. Höhe in Teilbereichen von 9,60 m und der geplanten Anpflanzung von Gehölzen wird das Landschaftsbild verändert.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Aufgrund der Lage umgeben von vorhandenen Siedlungsstrukturen, die ebenfalls zweigeschossig sind, ist die Raumwirksamkeit allerdings nicht erheblich. Durch Vorgaben zur Höhe und äußeren Gestaltung der Gebäude in ortstypischen Materialien und Farben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes gegeben.

4.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit**Ausgangssituation**

An den Geltungsbereich des VB-Planes grenzen im Norden, Osten und Süden Wohnhäuser an. Die Siedlungslage Weinböhla weist im Randbereich eine lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung auf. Das Plangebiet ist umzäunt und nicht öffentlich zugänglich. Es hat daher eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vorbelastungen bestehen durch Lärm- und Schadstoffemissionen der im Süden angrenzenden relativ stark befahrenen Köhlerstraße ohne Gehweg und der Bahnstrecke.

Auswirkungen

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

Mit der Nutzung des Schulkomplexes geht eine Zunahme des Zielverkehrs sowie der Lärmbelastung vorwiegend am Tage einher. Eine Gefährdung von Fußgänger und Radfahrer wird durch die Nutzung des westlichen Eingangs ausgeschlossen.

Um eine erhebliche Erhöhung der Lärmbelastung auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu verhindern, wurden Festsetzungen bezüglich einzuhaltender maßgeblichen Außenlärmpegeln und Lärmpegelbereichen sowie Schallleistungspegel für lufttechnische Anlagen getroffen. Ferner ist der Vereinssport in den Abendstunden sowie sonntags begrenzt. Als Grundlage dienen die schalltechnischen Untersuchungen des ABD (2019).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben treten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

4.3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Süden innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-07]).

Auf der südlichen Seite der Köhlerstraße, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Villa mit Torpfeilern und Einfriedung (gründerzeitlicher Putzbau mit Fachwerkgiebeln), die als Bau- und denkmal baugeschichtlich und ortsentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung ist.

Ferner verläuft eine Trinkwasserleitung durch das Flurstück 1762, welches die beiden nördlich gelegenen Grundstücke von der Köhlerstraße her erschließt.

Auswirkungen

Bodenarbeiten im Bereich des Kulturdenkmals bedürfen der Erlaubnis des Landesamtes für Archäologie. Unter Beachtung der von der Behörde angeordneten Schritte (z.B. archäologische Grabung, Dokumentation) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut verbleiben.

Durch Bodeneingriffe können archäologische Funde zerstört werden. Daher ist im Bereich des vermuteten Kulturdenkmals vor Beginn von Bodeneingriffen durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Um die Würde des gegenüberliegenden Kulturdenkmals zu wahren, sind Vorgaben zur Einfriedung vorgesehen.

Vorhabenbedingt beanspruchte sonstige Sachgüter (Zäune, u.a.) werden im Zuge der Bauarbeiten wiederhergestellt und ggf. angepasst.

4.3.9 Wechselwirkungen im Plangebiet

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

4.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt durch das Befahren für Müllfahrzeuge über die geplante öffentliche Stichstraße mit Wendehammer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Meißen. Entsorgungsträger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE).

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz in der Köhlerstraße wird in das Plangebiet hinein erweitert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unter Nutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Das Entwässerungskonzept sieht die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vor.

Die Entsorgung der Abbruchmassen der Flächenbefestigungen und bestehenden Gebäude erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Gemäß der abfallrelevanten Untersuchung von Boden (IBA 2019) entsprechen die am Feststoff untersuchten Mischproben der vorhandenen Bodenauffüllung der Einbauklasse Z 1. Die im Eluat untersuchten Parameter weisen den Zuordnungswert Z 0 auf. Schüttstoffe aus den beim Baugrubenaushub anfallenden Böden sind demnach im eingeschränkten offenen Einbau bei bodenmechanischer Eignung wiederverwendbar. Das Material kann also unterhalb einer Mutterbodenabdeckung im Grundstück verbleiben.

4.4.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine Vorhaben im näheren Umfeld des B-Plan-Gebietes bekannt, mit denen Wechselwirkungen bestehen.

4.4.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebe nach Störfallverordnung befinden sich nicht in der Nähe (in Gröbern 4 km entfernt).

Von dem zulässigen Vorhaben geht nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Bei einem Schulbetrieb, im Rahmen des naturwissenschaftlichen Unterrichts nie auszuschließende kleinere Brände, Explosionen oder Verpuffungen sind mit kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden.

Die angrenzenden Flächennutzungen stellen Wohnbebauung, Garten- und Grünlandnutzung dar, von denen eine geringe Gefahr für schwere Unfälle ausgeht.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

4.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es bestehen keine Besonderheiten.

4.4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla (2018) ist der südliche Teilbereich des Plangebiets entlang der Köhlerstraße als durchgrünte Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass eine Überbauung der Fläche bereits als Wille der Gemeinde besteht. Durch das Vorhaben wird der Ortsrand entlang der Köhlerstraße an dieser Stelle sinnvoll ergänzt und einer geordneten Nutzung zugeführt.

Gründe für die Wahl des Standortes sind die gute Erreichbarkeit über die Köhlerstraße (Kreisstraße 8016) mit Anbindung an den ÖPNV und auf der sich auch die Grundschule befindet sowie die Verfügbarkeit von gemeindeeigenen Grundstücken in entsprechender Größe. Alternative Grundstücke im Gemeindegebiet erfüllten diese Kriterien nicht.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es bestehen folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

- Bauzeitenregelungen (V1)

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu erfolgen. Einer Tötung bzw. Verletzung von Gelegten und Vögeln wird somit entgegengewirkt.

- Errichten von Sperrzäunen (V2)

Um das Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld zu verhindern, sind vor der Baufeldfreimachung entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 1763/1, 1763/2 und weiterführend bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches temporäre Sperrzäune aufzustellen.

- Artenschutzrechtliche Kontrolle (V3)

Vor der Baufeldfreimachung der Lagerfläche an der Köhlerstraße ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Die Feldsteinmauer ist vorsichtig abzutragen. Vorkommende Zauneidechsen sind abzufangen und in das hergerichtete Ersatzhabitat Flurstück 1692/17 Gemarkung Weinböhla umzusetzen. Die Maßnahme ist durch den Fachgutachter zu begleiten und im Zeitraum April bis September durchzuführen.

Schutzgut Boden

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

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

Die Versiegelung ist mittels wasserdurchlässiger Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze zu minimieren.

Schutzgut Wasser und Klima

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstücks zurückzuhalten, zu nutzen und zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots gering zu halten.

Die Versiegelung ist mittels wasserdurchlässiger Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze zu minimieren. Um eine Verzögerung des Wasserabflusses und des Aufheizens der Flächen zu erreichen, ist ferner auf ca. 2.700 m² Dachbegrünung und ca. 150 m² Fassadenbegrünung vorgesehen.

- Dachbegrünung (P1)

Auf dem Schulgebäude und der Sporthalle sind die Dachflächen extensiv mit einem Bewuchs aus Sedumarten und Wildkräutern (z. B. Thymian) zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht hat mindestens 7 cm zu betragen.

- Fassadenbegrünung (P2)

Die südwestliche Fassade der Sporthalle ist flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu kommen je nach Abstimmung mit der Architektur Selbstklimmer (z. B. Wilder Wein) oder Gerüstkletterer (z. B. Akebie, Geißblatt, Strahlengriffel) in Frage. Die für eine erfolgreiche Begrünung erforderlichen Voraussetzungen, wie ausreichend Wurzelraum (Pflanzstreifen von mind. 0,5 m durchwurzelbarer Tiefe) und Kletterhilfen (Wandabstand von 10 cm) sind zu beachten.

Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (775 m²) dient der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, um Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots gering zu halten. Die Versickerungsfläche ist mittels Ansaat von Frischwiese zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere der Kernbereich der Fläche soll extensiv gepflegt sein (Mahd einmal jährlich), um einen Beitrag als Ersatzlebensraum zu leisten.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Nicht vermeidbar bzw. minimierbar ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung. Damit geht auch der unvermeidbare Verlust der Biotoptypen einher, welcher ebenfalls einen kompensationspflichtigen Eingriff nach Naturschutzrecht darstellt.

Es ist eine artenschutzrechtliche, vorgezogene Maßnahmen herzustellen:

- CEF 1 - Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen (siehe auch Maßnahme E1)

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung funktionsfähiger Lebensräume durch Verbesserung der Habitatstrukturen extensiv genutzter Flächen für die Zauneidechse. Auf dem Flurstück 1692/17 der Gemarkung Weinböhlä werden das Wohngebäude und Nebenanlagen abgebrochen und geräumt, nicht heimische Stauden und Gehölze (z. B. Flieder, Fichten) entfernt und mittels Ansaat (Regiosaatgut, Mahdgutübertragung) Magerrasen hergestellt. Der

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Bereich der entsiegelten Flächen ist mit 2 Stein- und Totholzhaufen (mit Ästen und Stubben der gerodeten Gehölze) sowie 2 Mulden (ca. 20 cm tief, mit grabbarem Material) zu strukturieren.

Die Maßnahmen zum Ausgleich umfassen:

- Herstellung eines naturnahen Saums mit Gebüsch auf 1.000 m² (M1),
- Festsetzungen zur Pflanzung von 23 Bäumen,
- Anpflanzen einer freistehenden Hecke von 210 m² (P3),
- Entsiegelung und Anlage von Magerrasen in Weinböhla (1.170 m², externe Kompensationsmaßnahme E1),
- Anlage einer extensiven Frischwiese in Weinböhla (5.160 m², extern, E2),
- Aufforstung von Laub-Nadel-Mischwald bei Kreinitz (3.600 m², extern, E3),
- Ökokontomaßnahme Erweiterung FND "Birkwitzer Wiese" (85.875 WE, extern, E4).

Die Neuversiegelung stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar, welcher nicht auf dem Gebiet des B-Planes kompensiert werden kann. Bezüglich Entsiegelungsmöglichkeiten kann seitens der Gemeinde Weinböhla nur das zur Entsiegelung vorgesehene Flurstück 1692/17 Gemarkung Weinböhla angeboten werden. Weitere geeignete Flächen zur Entsiegelung können von der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß dem bodenfachlichen Ziel werden kleinflächig mittels Entsiegelung Bodennutzungen wiederhergestellt und mittels Aufforstung und Nutzungsextensivierung auf bisher intensiv genutzten Flächen Bodenfunktionen verbessert. Des Weiteren wird die Nutzungsextensivierung von Ackerflächen und bislang intensiv bewirtschafteter Grünlandflächen zum Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen herangezogen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Der zugehörige Grünordnungsplan erfasst die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und bildet entstehende Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz ab. Es stand ferner das Baugrundgutachten (IBA 2019), das Schallgutachten (ABD 2019) und der Artenschutzrechtliche Beitrag (HAB 2019) zur Auswertung zur Verfügung.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Umweltbericht sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne hinsichtlich ihrer umweltrelevanten Ziele berücksichtigt. Dazu zählen das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz und die umweltbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weinböhla. Ein Landschaftsplan besteht derzeit nicht.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Alle notwendigen Datengrundlagen konnten bei den zuständigen Fachbehörden bzw. über allgemein zugängliche Datenserver abgefragt bzw. bezogen werden. Verschiedene Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z.B. Boden-, Wasser-, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Wichtig ist die Überwachung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der Artenschutzmaßnahmen sowohl vor Baubeginn (Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz) als auch und nach Realisierung des Vorhabens (Einsatz wasserdurchlässiger Wegebaumaterialien, Dach-, Fassadenbegrünung).

Die rechtzeitige Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1) sowie die Herstellung der festgesetzten Kompensations- und Pflanzmaßnahmen sowie deren Zustand sind zu überwachen. Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Es besteht ferner die Pflicht archäologische Bodenfunde, schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten zu melden.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) verfolgt die Gemeinde Weinböhla das Ziel, zum einen die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Sportgymnasiums in privater Trägerschaft zu schaffen, zum anderen durch eine zusätzliche Sporthalle das Angebot für ortsansässige Vereine zu ergänzen. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhla und ist von lockerer Wohnbebauung umgeben. Im Südosten ist es von der Köhlerstraße und im Nordwesten von einem Weg eingefasst. Nördlich und westlich grenzen Gärten und Ruderalfluren an. Das Plangebiet selbst ist durch Grünland charakterisiert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1761, 1762, 1764, 1765, 1766 sowie Teile der Flurstücke 1758/2, 1758/3 und 1758/4 der Gemarkung Weinböhla. Er ist ca. 1,89 ha groß.

Im Süden ist die Anordnung eines Schulgebäudes und einer Sporthalle mit Stellplätzen vorgesehen, die durch Sportanlagen im Außenbereich ergänzt werden. Im Norden sind Schulhof und Grünanlagen mit einem Spielbereich sowie kleinflächig Weinanbau (Schulgarten) geplant.

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen, vorwiegend Grünland weiterhin geprägt. Gegebenenfalls fallen Flächen brach und verwildern oder aber werden in größerem Umfang als Lagerflächen genutzt. Gemäß dem Willen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) ist Wohnbebauung im Süden vorgesehen, wodurch das Grünland teils überbaut und teils in Gärten umgenutzt würde.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Durch die Vorhabensrealisierung wird ca. 15.000 m² Grünland durch Überbauung und Umwandlung zu versiegelten oder begrünten Flächen des Schulkomplexes beseitigt. Ferner werden Gehölzaufwuchs und sieben Gehölze ohne Höhlen gefällt. Insgesamt werden ca. 9.462 m² Boden neu versiegelt. Dieser Verlust der Biotope und die Versiegelung von Boden

Begründung TEIL II - Umweltbericht

stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden dar, da sowohl die Bodenfunktionen als auch Lebensraumfunktionen vollständig verloren gehen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen in andere Schutzgüter treten nicht auf.

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

- Schutz des Bodens und Beseitigung bauzeitlicher Bodenbelastungen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- wasserdurchlässiger Befestigungen für notwendige Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze,
- begrünte Versickerungsfläche,
- Dachbegrünung (2.700 m², P1),
- Fassadenbegrünung (150 m², P2).

Die Kompensation erfolgt durch:

- Herstellung eines naturnahen Saums mit Gebüsch (1.000 m², M1),
 - Festsetzungen zur Pflanzung von 23 Bäumen,
 - Anpflanzen einer freistehenden Hecke (210 m², P3),
 - Entsiegelung und Anlage von Magerrasen in Weinböhla (1.170 m², extern E1),
 - Anlage einer extensiven Frischwiese in Weinböhla (5.160 m², extern, E2),
 - Aufforstung von Laub-Nadel-Mischwald bei Kreinitz (3.600 m², extern, E3),
- Ökokontomaßnahme Erweiterung FND "Birkwitzer Wiese" (85.875 WE, extern, E4).

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),
- Errichten von Sperrzäunen (V2),
- Artenschutzrechtliche Kontrolle (V3),
- Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen (CEF 1).

7 Quellen

ABD- AKUSTIK BUREAU DRESDEN GMBH

Gutachten VB-Plan 11/19 Weinböhla ABDb 42915-01/19 vom 31.10.2019

BAUGB - BAUGESETZBUCH

Baugesetzbuch i. d. F. 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

BBODSCHV - BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

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

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

GEMEINDE WEINBÖHLA 2018:

Flächennutzungsplan Weinböhla, in Kraft getreten am 19.02.2018

HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002:

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

HAß LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2019

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 28.10.2019

IBA - INGENIEURGESELLSCHAFT F. BAUGRUND- U. ALTLASTENUNTERSUCHUNG MBH DRESDEN 2019

Geotechnisches Gutachten, Stand 25.10.2019

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

Bodendaten aus der digitalen Bodenkarte: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm, eingesehen am 10.04.2019

Bodendaten aus der Auswertekarte Bodenschutz: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm, eingesehen am 10.04.2019

Interaktive Karten zum Zustand des Grundwasserkörpers: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm, eingesehen am 10.04.2019

Interaktive Karte zur Hydrogeologischen Übersichtskarte 200: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm eingesehen am 10.04.2019

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2009:

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

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2018:

Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, Entwurf 2. Gesamtfortschreibung, in mit Stand 10/2018

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist

Begründung TEIL II - Umweltbericht

SÄCHSKRWBODSCHG - SÄCHSISCHES KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND BODENSCHUTZGESETZ
vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

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 Be-
reich der Wasserpolitik