

GEMEINDE WEINBÖHLA

BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG „BÄCKERSCHE HOFSTRASSE“ WEINBÖHLA

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	3
2.5	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	3
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Stadttechnische Erschließung	4
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser	7
5.6	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	8
5.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6	Kennzeichnungen	10
7	Hinweise	10
8	Flächenbilanz	10
9	Voraussichtliche Auswirkungen	10
9.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	10
9.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	10
9.3	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
9.4	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	11
9.5	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	11

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla straßenbegleitend entlang der Bäckerschen Hofstraße Wohnbauflächen vor. Während Bauvorhaben auf der südwestlichen Straßenseite nach § 34 BauGB im planungsrechtlichen Innenbereich bewertet werden, ist für die nordöstliche Straßenseite aufgrund der dort derzeit überwiegend vorhandenen Gartennutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat daher in seiner Sitzung am 07.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße“ gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Weinböhla nördlich der Köhlerstraße.

2.2 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Bäckersche Hofstraße“ (südliche Grenze der Grundstücke Bäckersche Hofstraße 27 bis 31)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2849/5, 2849/6, 2853/12, 2861/5 und 2861/7 sowie deren Verlängerung durch die Flurstücke 2846/2, 2847/2, 2848/2, 2850/5, 2851/4 und 2854/3 Gemarkung Weinböhla,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Weges auf Flurstück 2861/17 Gemarkung Weinböhla
- im Westen durch die südwestliche Straßenseite der Bäckerschen Hofstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2846/1, 2847/1, 2848/1, 2849/1, 2849/3, 2849/4, 2850/1, 2850/3, 2851/2, 2853/5, 2853/6, 2853/7, 2853/9, 2853/11, 2854/4, 2854/5, 2854/6, 2835/1, 2861/4, 2861/20 und 2861/21 der Gemarkung Weinböhla vollständig sowie Teile der Flurstücke 2846/2, 2847/2, 2848/2, 2850/5, 2851/4, 2853/12, 2854/3, 2834/2 Gemarkung Weinböhla.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11.700 m². Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Rechtsplan in Originalgröße.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Bäckersche Hofstraße und die nordöstlich daran angrenzenden Gartenflächen bis zu einer Tiefe von ca. 50 m. Die Bäckersche Hofstraße zeichnet sich durch beengte Straßenverhältnisse aus. Die Breite der befestigten Fahrbahn beträgt 3 m, die des Straßenflurstücks 4 m.

Einzelne Gartenflächen umfassen dichten Gehölzbestand v.a. an Ziergehölzen, andere dienen als Nutzgarten, u.a. für Weinanbau oder Wiese. Im überplanten Bereich befindet sich ein umfangreicher Gebäudebestand an Nebengebäuden, Garagen und Gartenlauben sowie einzelne Wochenendhäuser bzw. Wohngebäude. Wohngebäude existieren darüber hinaus auch oberhalb am Hang außerhalb des überplanten Bereiches (Bäckersche Hofstraße 51, 53, 53a), die Grundstücksflächen zwischen Bäckerscher Hofstraße und Wohngebäuden werden als Zufahrt zum rückwärtigen Wohngebäude und als Hausgarten genutzt.

Das Plangebiet steigt insgesamt von ca. 170 m ü. NHN im Süden auf ca. 182 m ü. NHN im Norden an, außerdem sind die Grundstücke nach Südwesten Richtung Elbtal hin exponiert. Innerhalb eines einzelnen Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten Höhenunterschiede von bis zu 5,0 m auf.

Das Plangebiet wird von folgenden angrenzenden Nutzungen umgeben:

- im Südwesten: Wohnbebauung entlang der südöstlichen Straßenseite der Bäckerschen Hofstraße
- im Südosten: Wohnbebauung entlang der Köhlerstraße
- im Nordwesten: Wohnbebauung im Bereich der Außenbereichssatzung „Bäckersche Hofstraße“
- im Nordwesten: von den rückwärtigen Gartengrundstücken der beplanten Flächen sowie den Wohngrundstücken Bäckersche Hofstraße 51, 53, 53a.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla ist die überplante Fläche im als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

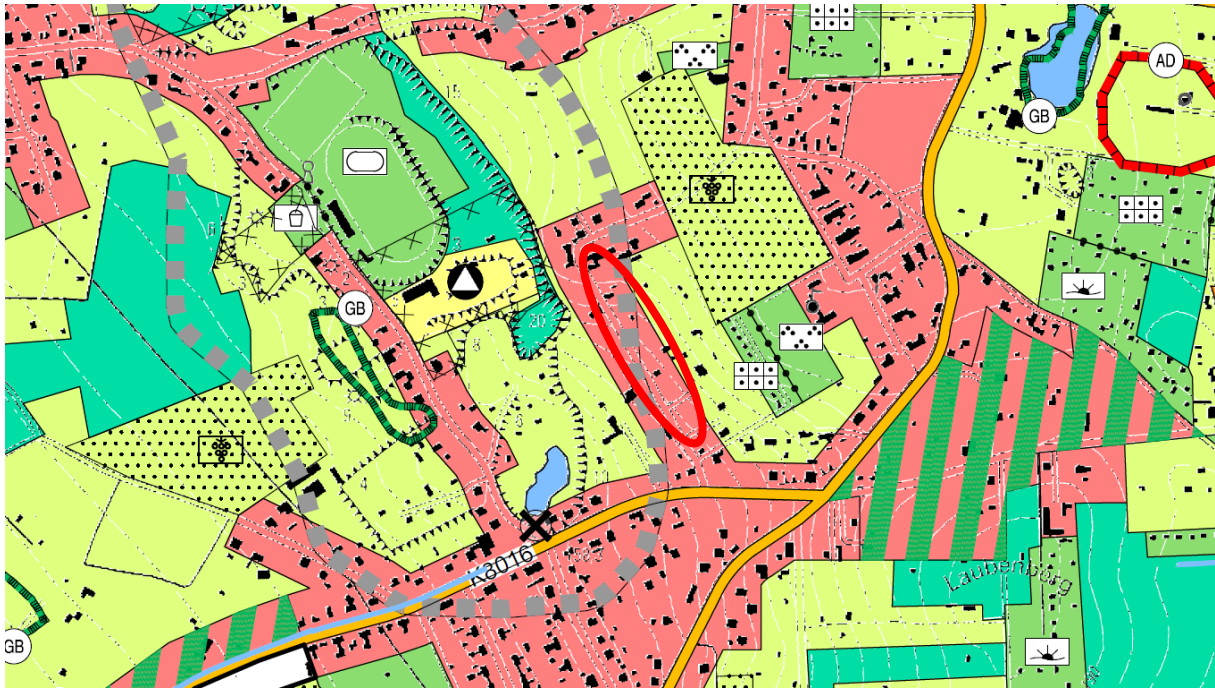


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Weinböhla

2.5 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt

$$9 \text{ Baugrundstücke im Baugebiet WR: } x \text{ GR } 200 \text{ m}^2 = 1.800 \text{ m}^2$$

Sie liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB.

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 158 „Teiche und Gründe im Friedewald“) liegt mit seiner dem Bebauungsplan nächstgelegenen Teilflächen „Funkenteich“ ca. 1 km östlich vom Plangebiet. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption sieht die Ergänzung einer stark durchgrünten straßenbegleitenden Bebauung mit Einfamilienhäusern auf der nordwestlichen Seite der Bäckerschen Hofstraße vor. Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der umgebenden ein- bis zweigeschossigen Bestandswohnbebauung.

Aufgrund der Bestandsnutzung als Teil der Wohngrundstücke Bäckersche Hofstraße 51 bzw. 53a wird für die Flurstücke 2854/5, 2854/3 und 2861/20 kein Baufenster festgesetzt. Die vorhandenen sowie zusätzliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass es keiner Baufensterfestsetzung bedarf.

Maßgeblich für die Möglichkeit einer Bebauung ist der Umgang mit anfallendem Regenwasser. Da das öffentliche Kanalsystem keine zusätzlichen Mengen aufnehmen kann, ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zwingend. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld eine Baugrund- und Versickerungsuntersuchung durchgeführt¹.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse in der Bäckerschen Hofstraße wird in mittiger Lage eine Ausweichstelle festgesetzt, die im Begegnungsfall bzw. als Bewegungsfläche für die Feuerwehr im Brandfall zu nutzen ist. Da der Bebauungsplan lediglich für 6 bisher nicht bebaute Grundstücke das Baurecht herstellt, wird die Errichtung einer Ausweichstelle als ausreichend angesehen.

Ruhender Verkehr

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestellen „Laubenhöhe“ und „Weg zum Sportplatz“ befinden sich in jeweils max. 400 m Entfernung zum Plangebiet in der Köhlerstraße.

Fußgänger

Fußgänger können die wenig frequentierte Bäckersche Hofstraße als Mischverkehrsfläche mitnutzen.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser / Schmutzwasser / Stromversorgung / Telekommunikation

Die stadttechnische Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit Ausnahme der Regenwasserbewirtschaftung gesichert, da alle Gartengrundstücke bereits im Bestand an den Leitungsbestand (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) in der Bäckerschen Hofstraße angeschlossen sind.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Seitens des Kommunalservice Brockwitz-Rödern wurde eine Hydrantenprüfung des Hydranten BâHoSt-KP70 im Knotenpunktbereich Bäckersche Hofstraße / Köhlerstraße durchgeführt. Der anliegende Ruhedruck beträgt 3,8 bar. Es ist eine maximale Löschwasserentnahmemenge von 54 m³/h möglich. Eine Garantie für die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz kann aber grundsätzlich nicht gegeben werden. Einschränkungen sind insbesondere möglich bei

- Havarien an Trinkwasserleitungen, Druckerhöhungsanlagen, Trinkwasserbehältern und Fasan-
sungsanlagen
- Flächenbränden
- Stromausfall
- Naturkatastrophen bzw. extremen klimatischen Ereignissen.

Alle Baugrundstücke des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße“ liegen im 300 m Löschradius um die Entnahmestelle.

¹ IBU Coswig, 13.03.2019 / 30.09.2019: Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Bäckersche Hofstraße

Regenwasser

Mangels Regenwasserkanal in der Bäckerschen Hofstraße ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Grundstücks zu sammeln, zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern. Dazu wird eine entsprechende Festsetzung unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Zur Prüfung der zwingend erforderlichen Versickerungsfähigkeit wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans Wohnbebauung „Bäckersche Hofstraße“ Weinböhla eine Versickerungsuntersuchung¹ durchgeführt. Der anstehende Boden ist im Plangebiet insbesondere aufgrund des teilweise hoch anstehenden Grundwassers nur bedingt versickerungsfähig. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den Flurstücken 2846/2, 2847/2, 2848/2, 2849/3 und 2861/4 innerhalb der Baugrundstücke problemlos mittels Rigole oder Rohrrigole versickert werden.

Auf den Flurstücken 2853/9 und 2853/11 kommt wegen des hohen Grundwasserstandes vorbehaltlich der Platzverhältnisse nur eine flache Mulden- oder Flächenversickerung in Frage.

Auf den Flurstücken 2851/4 und 2850/5 ist eine Versickerung nur im nordwestlichen, außerhalb des Baugebietes vorgesehenen Grundstücksteil möglich. Das Regenwasser muss dabei vom topografisch tiefer gelegenen Baugrundstück zur Versickerungsanlage gepumpt werden.

Tabelle 5: Empfehlungen für mögliche Versickerungsanlagen im südwestlichen Teil

Flurstück	versickerungs-relevante Schicht	$k_{f,d}$ [m/s]	MHW / Stauer geschätzt [m u. GOK]	Empfehlung VA	max. UK VA [m unter GOK]
2846/2 2847/2 2848/2 2849/3 (2849/4)	Felszersatz	$5 \cdot 10^{-5}$	~ 3,0 ... 3,5	Rigole Rohrrigole	~ 2,0 ... 2,5
2850/5	Versickerung nicht möglich auf Grund hohen Grundwasserstandes				
2851/4 Südwest					
2851/4 Nordost	Heidesand Felszersatz	$1 \cdot 10^{-5}$	~ 1,5	Mulde Fläche Rigole	~ 1,0
2853/11	Heidesand Felszersatz	$2 \cdot 10^{-5}$	~ 1,0	Mulde Fläche	~ 0,2
2853/9	Heidesand	$2 \cdot 10^{-5}$	~ 1,0	Mulde Fläche	~ 0,2
2854/5	Felszersatz	$2 \cdot 10^{-5}$	~ 1,6	Mulde Rigole	~ 0,6
2854/3	Heidesand	$8 \cdot 10^{-5}$	~ 3,5	Rigole Rohrrigole	~ 1,5
2861/4	Felszersatz	$1 \cdot 10^{-5}$			~ 1,0
2861/20	Heidesand	$8 \cdot 10^{-5}$	~ 1,5	Mulde + Rigole	~ 0,5
	Felszersatz	$3 \cdot 10^{-6}$	~ 4,0	Rigole	~ 3,0

Abb. 2: Auszug Versickerungsgutachten, IBU Coswig, 13.03.2019

Versickerungsanlagen sind nach DWA-Regelwerk A 138 zu planen und zu bemessen. Die breitflächige Versickerung über belebte Bodenschichten dient dem Grundwasserschutz.

Die Rückhaltung in Zisternen und die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung ist jederzeit möglich. Dadurch wird ein Beitrag zum Umweltschutz und zum Vorbehaltsgebiet Wasserressource geleistet.

Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sollen zudem wasserdurchlässig befestigt werden, so dass das hier anfallende Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Das auf der Ausweichstelle der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird analog der Bestandssituation in der Bäckerschen Hofstraße in das Mischwasserkanalnetz abgeleitet (ca. 65 m² zusätzlich angeschlossene Fläche).

Abfallentsorgung

Die Bäckersche Hofstraße ist durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbar. Die Entsorgung von Hausmüll ist analog der straßenbegleitenden Bestandsbebauung gesichert.

Die Errichtung eines Wertstoffbehälterstandplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist über vorhandene Anlagen in der Umgebung gewährleistet.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung und die beschränkten Parkmöglichkeiten lassen nur eine reine Wohnbebauung zu. Die Art der baulichen Nutzung wird daher als WR – Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem würden diese Nutzungen dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind ein- oder zweigeschossige Gebäude zu errichten.

Die Festsetzung zur Traufhöhe wurde so gewählt, dass wahlweise die Ausbildung von 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachgeschosses oder die Nutzung des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss möglich ist. Damit wird dem zeitgemäßen Wohnflächenbedarf effektiver Rechnung getragen, was dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Beide Formen sind in der Umgebungsbebauung vertreten. Die Firsthöhe soll aus Gründen des Ortsbildes die Firsthöhe der Bestandsgebäude jedoch nicht erheblich überschreiten, im Fall der Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe muss die Dachneigung dafür entsprechend geringer sein.

Bei der Festsetzung des Unteren Bezugspunktes für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die nach Osten ansteigende Geländeneigung innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks berücksichtigt. Mit der dadurch erreichten Höhenstaffelung sollen umfangreiche Geländeänderungen vermieden werden.

Grundfläche

Zu Sicherung eines hohen Grünanteils und zur Begrenzung der abflusswirksamen Flächen bei Niederschlägen wird im vorliegenden Bebauungsplan anstelle der Grundflächenzahl die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen je Baugrundstück vorgegeben. Da das Plangebiet bereits parzelliert ist, kann daraus grundstücksbezogen die Größe der jeweils notwendigen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser konkret ermittelt werden.

Mit der textlichen Festsetzung wird die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, die infolge der Flächenversiegelung abflusswirksam sind, ausgeschlossen. Zulässig ist eine 50%-ige Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Befestigung.

D.h. Hauptgebäude, Garagen, Schuppen sowie versiegelte Terrassen und Wege dürfen maximal eine Fläche von 200 m², da die Regenwasserbeseitigung ansonsten nicht gesichert ist. Wasserdurchlässige Nebenanlagen dürfen maximal weitere 100 m² des Baugrundstücks überdecken. Eine geringeres zulässiges Nutzungsmaß würde unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen bezüglich Wohnraum- und Stellplatzbedarf in Einfamilienhausgebieten dem Planungsziel entgegenstehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise / höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser als Einfamilienhäuser (d.h. mit einer Wohneinheit je Wohngebäude) in offener Bauweise zulässig. Die Festsetzung garantiert die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Wohngebietes und eine harmonische Einordnung in die angrenzende Wohnsiedlung bzw. den Freiraum. Eine höhere Zahl von Wohnungen je Wohngebäude würde einen erhöhten Flächenbedarf für Gebäude und Stellplätze/Garagen nach sich ziehen und wäre mit den beschränkten Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser nicht vereinbar.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen bestimmt. Aufgrund der nach Osten ansteigenden Geländetopografie innerhalb der Baugrundstücke ist die Anordnung der Versickerungsanlagen i.d.R. in Straßennähe erforderlich, um eine Entwässerung im Freigefälle zu gewährleisten. Zur Vermeidung von Schäden durch Sickerwasser sollte der Abstand zwischen Versickerungsanlage und Kellern (die aufgrund der notwendigen Beschränkung der Fläche für Nebenanlagen nicht ausgeschlossen werden) 10 m nicht unterschreiten. Gleichzeitig sollen die rückwärtigen Grundstücksteile als Hausgarten von Bebauung freigehalten werden. Entsprechend des Flächennutzungsplans soll eine Bebauungstiefe von 30 m nicht überschritten werden. Aus diesen Zwangspunkten heraus ergibt sich die festgesetzte Lage der Bauflächen. Eine geringfügige Abweichung von der Bebauungstiefe ergibt sich nur im Bereich der Bestandsbebauung Bäckersche Hofstraße 47 und 49. In zwei Fällen ist der Bebauungsplan dadurch nur mit Maßnahmen der Bodenordnung (Flächenkauf oder -tausch) umsetzbar.

Wegen der Sichtverhältnisse im beengten Straßenraum und zur Sicherung eines zweiten Stellplatzes vor den Garagen sind diese mindestens 6,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Stellung baulicher Anlagen

Mit der vorgegebenen Stellung der baulichen Anlagen wird eine Gebäudeausrichtung trauf- oder giebelseitig parallel zur Straße erzwungen, um das Ortsbild der Umgebungsbebauung aufzugreifen.

5.4 Verkehrsflächen

Der qualifizierte Bebauungsplan setzt die Bäckersche Hofstraße als Verkehrsfläche fest. Entsprechend des Erschließungskonzeptes wird im Bereich des Flurstücks 2851/4 Gemarkung Weinböhl eine Ausweichstelle festgesetzt, die im Begegnungsfall bzw. als Bewegungsfläche für die Feuerwehr im Brandfall zu nutzen ist.

5.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Da keine Möglichkeit der Regenwasserableitung in das öffentliche Kanalnetz besteht, wurden auf der Grundlage des Versickerungsgutachtens² für jedes Baugrundstück Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Lage und Größe ergeben sich aus dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie den örtlichen Versickerungsverhältnissen, die maßgeblich von der Höhe des Grundwasserstandes abhängen.

Auf den Grundstücken mit ausreichend großem Grundwasserabstand (mindestens 3 m unter Flur) sind Versickerungsflächen von 25 m² für die Anordnung von Rigolen ausreichend. Bei einem Grundwasserflurabstand, der keine Rigolenversickerung zulässt, ist eine Muldenversickerung erforderlich. In Abhängigkeit von der möglichen Muldentiefe ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von 50 bis 100 m² je Baugrundstück.

Mit der flächenkonkreten Festsetzung sind andere, mit der Versickerungsanlage nicht vereinbare Nutzungen (z.B. Carport) auf den betreffenden Grundstücksteilen ausgeschlossen. Sofern im Rahmen

² IBU Coswig, 13.03.2019 / 30.09.2019: Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Bäckersche Hofstraße

der Grundstücksgestaltung eine andere Anordnung beabsichtigt wird, kann auf den textlich festgesetzten Ausnahmetatbestand zurückgegriffen werden. Damit wird für den Bauherrn in gewissem Rahmen eine Flexibilität gewahrt. Bei Änderungen der festgesetzten Versickerungsflächen ist die untere Wasserbehörde im Baurechtsverfahren zu beteiligen und ein entsprechender Versickerungsnachweis zu erbringen.

Auf den Flurstücken 2851/4 und 2850/5 ist eine Versickerung nur im nordwestlichen, außerhalb des Baugebietes als private Grünfläche verbleibenden Grundstücksteil möglich. Dieser wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

5.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße 51, 53 und 53a gesichert.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regelung des Niederschlagswasserabflusses

Es ist festgesetzt, dass das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu sammeln und zu nutzen bzw. breitflächig zu versickern ist. Dadurch wird ein Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebots geleistet.

Flächenbefestigung

Es ist festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen sind. Die Festsetzung dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten im Baugebiet. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 20% zu achten, um eine wirksame Versickerung zu ermöglichen.

Artenschutzfachliche Maßnahmen

Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Mit der Bauzeitenregelung wird die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Ruhestätten von Fledermäusen vermieden.

Mit Hilfe der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird die Tötung von Fledermäusen und Zauneidechsen vermieden. Ggf. sind innerhalb des Baugrundstücks Ersatzquartiere (Fledermauskästen) zu schaffen.

Im Baugebiet vorgefundene Zauneidechsen müssen vor dem Baubeginn auf jedem einzelnen Flurstück durch einen Fachexperten umgesiedelt werden. Das Ersatzhabitat wurde bereits 2018 im Rahmen des Bebauungsplan Forststraße/Auerweg der Gemeinde Weinböhla fertiggestellt, dort wurden dann aber keine Zauneidechsen gefunden. Vor der Umsetzung der Eidechsen ist das Ersatzhabitat zu prüfen und ggf. eine zusätzliche Pflege durchzuführen. Mit der Maßnahme wird der durch zulässige Vorhaben im B-Plangebiet bewirkte Lebensraumverlust von Zauneidechsen aufgefangen, indem rechtzeitig optimierte Habitate im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung gestellt werden. Durch das Verbringen der Tiere aus dem B-Plangebiet in den neuen Lebensraum kann eine Verletzung und Tötung der Tiere im Zuge der Baufeldfreimachung und der Bauarbeiten auf das maximal mögliche Maß reduziert werden.

Die Schaffung von Nisthöhlen / Nisthilfen dient der Aufrechterhaltung von geeigneten Nistplätzen und Quartiersverbünden, um die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang zu wahren.

Die Festsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan darüber ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Als Bezugsfläche für das Pflanzgebot wird die Grundstücksgröße gewählt. Es ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken mit einer Größe von über 500 m² sind je zwei Obstbäume zu pflanzen.

Es werden Obstgehölze festgesetzt, um einen Bezug zu traditionell in der Gegend und näheren Umgebung vorhandenen Streuobstbeständen herzustellen. Zur Auswahl stehen diverse einheimische Obstsorten.

Zur Sicherung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken wird festgesetzt, dass die Pflanzmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen sind. Zur Gewährleistung der Umsetzung dieser Maßnahmen sind die erfolgten Umsetzungen bei der Gemeinde Weinböhla anzuzeigen.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptgebäude als Dachform Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 45° und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig. Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind davon ausgenommen. Damit wird die Gestaltungsvielfalt der Dachlandschaft der Hauptgebäude zugunsten eines Gebietscharakters eingeschränkt. Die Festsetzungen orientieren sich an ortstypischen Dachformen und –neigungen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt sowie Festsetzungen zur Regelung von Dachüberständen, Dacheinschnitten und zur Dachdeckung getroffen.

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

Fassaden

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einordnung in die umgebenden Siedlungen sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Fassaden von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen als flächige Putzfassaden oder als Holzfassaden gestaltet werden. Zusätzlich wird heller Klinker zugelassen, der zwar nicht ortstypisch ist, sich in hellen Farbtönen aber einfügt.

Garagen, Carports, Nebengebäude

Aneinandergrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Sinne eines harmonischen Gebietscharakters angepasst auszuführen.

Einfriedungen

Zur Sicherung eines harmonischen Straßenraumes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer maximalen Höhe von 1,30 m oder geschnittene Laubgehölzhecken – zur Gewährleistung der Sichtfelder an Grundstücksausfahrten mit einer maximalen Höhe von 0,80 m - zulässig.

Der Anstrich der Zäune ist in ortstypisch gedeckten Farbtönen vorzunehmen, um eine Einbindung in die umgebenen Siedlungen zu sichern.

Sockel unterhalb von Einfriedungen sind nur entlang der Bäckerschen Hofstraße zulässig, um einen Geländeausgleich zu ermöglichen. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern und Sockel ausgeschlossen, um die Biotopvernetzung für Kleintiere wie Igel zu erleichtern.

Freiflächengestaltung

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen, um auch innerhalb des Wohngebietes Strukturen und Brutmöglichkeiten für Vögel und Kleintiere zu erhalten.

6 KENNZEICHNUNGEN

Die Kennzeichnung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla übernommen.

7 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

8 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	ca. 11.670 m²
<i>davon:</i>	
Reines Wohngebiet WR	ca. 9.540 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.260 m ²
Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser	ca. 480 m ²
Private Grünfläche	ca. 390 m ²

9 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

9.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete ist nicht zu erwarten, da das nächste Schutzgebiet (FFH-Gebiet Nr. 158 „Teiche und Gründe im Friedewald“) mindestens 1.000 m entfernt liegt und vom Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Teile der bebauten Ortslage getrennt ist. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge kann ausgeschlossen werden, da das Baugebiet an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen vom Wohngebiet nicht aus.

9.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde ein Artenschutzfachbeitrag³ erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

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 den Plan nicht erfüllt sind. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

9.3 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 1.550 m² verbunden:

$$\begin{aligned} &12 \text{ Baugrundstücke im Baugebiet WR: } x \text{ GR } 200 \text{ m}^2 = 2.400 \text{ m}^2 \\ &\text{zzgl. } 50 \% \text{ Überschreitung durch wasserdurchlässige Nebenanlagen} \\ &\quad (\text{Versiegelungsanteil max. } 50\%) = \text{ca. } 600 \text{ m}^2 \\ &\quad \text{Ausweichstelle Straße} = \text{ca. } 70 \text{ m}^2 \\ &\text{Abzüglich Gebäudebestand und befestigte Flächen} = - \text{ca. } 1.520 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren. Betroffen sind Hor-tisole aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten⁴.

³ Haß Landschaftsarchitekten, 11.09.2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße“

⁴ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 23.09.2019

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers ergeben sich infolge der Versiegelung jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme folgender Biotoptypen:

- ca. 0,42 ha Einzelhaussiedlung mit Gärten mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,49 ha Zier- und Nutzgarten mit einem nachrangigen Biotopwert
- ca. 0,20 ha extensiv genutzte Wiesen, teilweise als Lagerfläche genutzt, mit einem hohen Biotopwert
- ca. 0,06 ha Rebflächen mit einem nachrangigen Biotopwert.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

9.4 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Die Medienererschließung ist bis auf die Niederschlagswasserableitung über das Leitungsnetz in der Bäckerschen Hofstraße gesichert. Das Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden.

Die Bäckersche Hofstraße ist durch beengte Straßenverhältnisse gekennzeichnet. Dennoch wird die Verkehrsinfrastruktur für die geplante Einfamilienhausbebauung als ausreichend beachtet. Für den gegenüber der bisherigen Situation häufiger auftretenden Begegnungsfall wird eine Ausweichstelle eingerichtet, so dass die Straßenabschnitte ohne Begegnungsmöglichkeit auf jeweils ca. 100 m Länge reduziert werden. Infolge der geradlinigen Straßenführung sind ausreichende Sichtverhältnisse im Begegnungsfall gewährleistet. Zusätzliche Ausweichmöglichkeiten bestehen bereits jetzt im Bereich mehrerer zurückgesetzter privater Grundstückszufahrten.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung im Verhältnis zur gesamten Ortslage Weinböhla vernachlässigbar gering und die äußere Erschließung gesichert ist.

9.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Nachteilige Auswirkungen auf raumordnerische Belange können ausgeschlossen werden, da die Planänderung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla entwickelt wurde. Der Planänderung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.