

GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan Nr. 07/2018 ,Wohnbebauung Am Vogel‘

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 12.02.2021

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:

Haß Landschaftsarchitekten

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



Inhalt

Teil I - Begründung

0	Allgemein.....	4
1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren.....	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Angrenzende Bauungspläne und sonstige Planungen	6
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Umweltbelange	7
5.1	Grünordnung	7
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Baugrund / Auffüllung / Versickerungsfähigkeit.....	9
5.4	Lärmschutz	10
6	Erschließung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.1.1	Straßenverkehr	10
6.1.2	Ruhender Verkehr	11
6.1.3	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
6.1.4	Fußgänger und Radfahrer	11
6.2	Stadttechnische Erschließung.....	11
6.2.1	Schmutzwasser	11
6.2.2	Niederschlagswasser	11
6.2.3	Trinkwasser	12
6.2.4	Löschwasserversorgung.....	12
6.2.5	Stromversorgung	12
6.2.6	Gas- / Wärmeversorgung	12
6.2.7	Telekommunikation	12
6.2.8	Abfallentsorgung.....	12
6.2.9	Stadtbeleuchtung.....	13
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 (§ 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, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	14
7.1.5	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).....	14



7.1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)...	14
7.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
7.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
7.1.9	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB).....	15
7.1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
7.1.11	Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
7.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
7.1.13	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	16
7.1.14	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	17
7.1.15	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	17
7.1.16	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	17
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	18
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	18
7.2.2	Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	19
7.3	Hinweise der Fachplanungen.....	19
8	Flächenbilanz	19
9	Quellen / Gutachten	19

Teil II - Umweltbericht



Teil I - BEGRÜNDUNG

0 Allgemein

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. Sie verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung, unter anderem mit einem S-Bahn- und einem Straßenbahnanschluss, und eine gute soziale Infrastruktur. Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit 10.381 Einwohner¹.

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Für eine brachliegende Fläche an der Forststraße ist unter Berücksichtigung der angrenzenden gewachsenen Wohnbebauung die Entwicklung eines ca. 1 ha großen Wohngebietes vorgesehen. Die Fläche ist von drei bereits bestehenden Straßen umgeben. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weinböhla von 2018² ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (Neuweisung W 3 Forststraße). Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, ist für die Verwirklichung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziele

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

- Schaffung von Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ wurde am 02.05.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte im November 2020. Anschließend wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet.

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

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten Weinböhlas, ca. 2 km vom Ortskern entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020

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



- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 2793/5 der Gemarkung Weinböhlen
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 2865/2 (Forststraße) der Gemarkung Weinböhlen
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Straße Bergsiedlung / Teilflächen der Flurstücke 3106 und 2865/2 der Gemarkung Weinböhlen
- im Südwesten durch die südliche Grenze der Straße Bergsiedlung / östliche Grenze der Flurstücke 2861/s, 2861/t, 2861/u, 2861/v, 2861/w, 2861/x, 2861/y der Gemarkung Weinböhlen
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 2797/7, 2797/5, 2797/3, 2797/p sowie Teilflächen der Flurstücke 2797/q, 2797/1 und 2818/1 der Gemarkung Weinböhlen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2795/1, 2795/2, 2795/3, 2796, 2797/4, 2797/6, 2797/8, 2818/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 2797q, 2797/1, 2818/1 (Am Vogel), 2865/2 (Forststraße) und 3106 (Bergsiedlung) der Gemarkung Weinböhlen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachliegende Grünfläche mit vereinzelt Laub- und Nadelbaumbestand dar. Eine Teilfläche im Norden wird von der Gemeinde Weinböhlen temporär als Lagerplatz für Aushub etc. Im Rahmen von Straßenbauarbeiten genutzt.

Durch das Gebiet verläuft im Norden eine unbefestigte und nicht öffentlich gewidmete Wegeverbindung zwischen der Forststraße und der Straße ‚Am Vogel‘. Nördlich des Plangebietes befinden sich private Nutzgärten.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Forststraße / K 8014 soll ausgebaut werden (derzeit liegt eine Voruntersuchung / Leistungsphase 2 vor). Im Plangebiet selbst befinden sich die Fläche des geplanten Gehweges sowie des zwischen Gehweg und Fahrbahn geplanten Grünstreifens mit den bestehenden Straßenbäumen. Östlich der Forststraße befinden sich Gartenflächen.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft die öffentlich gewidmete Straße ‚Bergsiedlung‘, die auch die dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern erschließt. Im Westen des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit Einfamilienhäusern, die von der öffentlich gewidmeten und teilweise ausgebauten Straße ‚Am Vogel‘ erschlossen werden.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist bis auf die bereits ausgebaute Straße ‚Bergsiedlung‘ nahezu unversiegelt. Es ist geprägt durch einige sandige Flächen, Schotter, Lagerflächen, Ablagerungen, Wege sowie Wiesenflächen.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Nord nach Süd zwischen der nördlich verlaufenden Straße Am Vogel und der südlich des Plangebietes verlaufenden Bergsiedlung um ca. 2,50 m ab. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich in einer Senke, die etwa 1,00 bis 1,50 m tiefer liegt als die sie umgebenden Straßen bzw. Wege. Es ist vorgesehen, die Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen aufzufüllen.

Nach Aussage des Landesamtes für Archäologie im Rahmen der Beteiligung ist das Planvorhaben von archäologischer Relevanz. Dies wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es handelt sich dabei um ein neolithisches Gräberfeld (D-61040-08) und um eine bronzezeitliche Siedlung (D-61040-16). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen daher durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Darauf wird auf dem Rechtsplan hingewiesen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

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

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

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



Gemeinde Weinböhlen mit den genannten Mittelzentren zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig bzw. Dresden – (Coswig – Großenhain) - Berlin.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 25 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Coswig in ca. 5 km, Radebeul in ca. 10 km sowie Meißen in ca. 8 km Entfernung.

Gemäß der Ziffer 2.2.1.3 (Z) soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Das Gemeindezentrum von Weinböhlen befindet sich in etwa 2 km Entfernung, dort finden sich auch viele Nahversorger und sonstige Läden des täglichen Bedarfs.

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

Die Gemeinde Weinböhlen sieht sich verpflichtet, im Rahmen einer flächeneffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes geeignete unbebaute Fläche zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhlen liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴ sind unter anderem folgende für den Bauungsplan relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion ‚Tourismus‘

Eine besondere Gemeindefunktion ist gemäß Kapitel 1.4 LEP eine Funktion, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter einer nichtzentralörtlichen Gemeinde dominiert und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über die eigene Gemeinde hinausgeht. Dies begründet sich insbesondere im Status als ‚staatlich anerkannter Erholungsort‘⁵.

Weitere Aussagen, die das Plangebiet und die näher Umgebung betreffen, gibt es nicht.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weinböhlen verfügt über einen seit 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan⁶ für das gesamte Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Bauungsplan entspricht damit der Darstellung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und wird damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht. Der Bauungsplan bedarf demnach keiner Genehmigung.

3.4 Angrenzende Bauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend bestehen bisher keine weiteren Bauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der am 25.05.2020 in Kraft getretene Bauungsplan ‚Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße‘. Südöstlich entlang der Forststraße befindet sich der am 26.11.2018 in Kraft getretene Bauungsplan ‚Forststraße / Auerweg‘.

Für die Forststraße / K 8014 selbst ist durch den Landkreis Meißen ein Ausbau geplant. Derzeit liegt eine Voruntersuchung Leistungsphase 2) vor. Dieser Planungsstand ist berücksichtigt.

4 Städtebauliches Konzept

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Planung sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor, die sich in die umgebenden Strukturen einfügt. Zu den umgebenden Straßen ist entsprechend des Bestandes eine

⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

⁵ Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2018): Kur- und Erholungsorte im Freistaat Sachsen, 22.01.2018

⁶ Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



Giebelständigkeit der Gebäude vorgesehen. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Geschoss im Dachraum einzuordnen ist. Entlang der Forststraße und teilweise an der nördlich verlaufenden Straße ‚Am Vogel‘ ist aus städtebaulichen Gründen mit Hilfe von Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Dachneigung eine höhere Bebauung zulässig als in den Bereichen, die unmittelbar an die Bestandsbebauung grenzen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung.

Zusätzlich wird die kleine öffentliche Grünfläche im südöstlichen Bereich erhalten und dauerhaft gesichert.

Es ist vorgesehen, die Senke in der Mitte des Plangebietes mit geeignetem Material bis auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzufüllen. Dies ist aufgrund des teilweise anstehenden Felses erforderlich, um die medienseitige Erschließung sowie die vorgesehene Versickerung gewährleisten zu können. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Aufschüttung verträglich.

Die Grundstücke werden über die angrenzenden Straßen erschlossen, bis auf die Forststraße müssen diese zu diesem Zweck ausgebaut werden. Für die zwei innenliegenden Grundstücke sind private Stichwege vorgesehen.

5 Umweltbelange

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

Als weiterführende Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

5.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan⁷ bewertet den derzeitigen Zustand des Plangebietes und bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bauungsplan ermöglicht werden. Daraus werden Maßnahmen abgeleitet, die neben der Sicherung des erhaltenswerten Gehölzbestandes auch der teilweisen Kompensation der durch Bebauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen.

Neben den Lagerflächen ist der nördliche Bereich durch Gehölzaufwuchs geprägt, während der südliche Bereich eine Ruderalflur trocken warmer Ausprägung aufweist. Die Grünfläche bleibt bis auf die Änderung der Wegebeziehungen als solche erhalten.

Im Plangebiet sind 38 Bäume nach Gehölzschutzsatzung geschützt bzw. als erhaltenswert eingestuft. Erhalten werden Einzelbäume außerhalb der Straßen, innerhalb der Grünfläche sowie an der Forststraße. Für die Fällung von 13 gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhlen geschützten Bäumen entsteht ein kompensationspflichtiger Eingriff.

Ebenfalls ergeben sich durch Versiegelung und Überbauung Beeinträchtigungen, welche einen Eingriff darstellen. Die Bilanzierung des zulässigen Eingriffs aufgrund der zu erwartenden Veränderung der Nutzung der bestehenden Flächen und insbesondere des steigenden Versiegelungsgrades erfolgt auf Basis der ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘.

Als grünordnerische bzw. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Anpflanzung von Bäumen, die Dachbegrünung auf Garagen und Carports, die wasserdurchlässige Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sowie eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets reichen jedoch für die Kompensation nicht aus. Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich neben der Kompensation des Gehölzverlustes ein Kompensationsbedarf von 72.415 Werteinheiten. Im Gemeindegebiet Weinböhlen konnten keine geeigneten, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Ein Nachweis geprüfter Flächen findet sich im Grünordnungsplan (Kapitel 3.2.2). Daher wird nach Abfrage beim Zentralen Flächenmanagement Sachsen (ZFM) und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf ein externe Ökologikontomaßnahme zurückgegriffen - eine anteilige Zuordnung der Ökologikontomaßnahme ‚Windschutzpflanzung Gohla‘ auf dem Gebiet der Stadt Nossen. Es handelt sich um die Anlage von Windschutzhecken und einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 0,74 ha auf intensiv

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan, Bauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf



genutztem Acker (Flurstücke 2/1 und 2/2 in der Gemarkung Gohla). Mit der Extensivierung wird die Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts sowie die Biotop- und Lebensraumfunktionen aufgewertet. Die Maßnahme hat daher Ersatzfunktion für die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope. Die Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Meißen vom 02.11.2009 als Ökokontomaßnahme anerkannt.

Der Vertrag zur Sicherung der Maßnahme liegt bereits vor.

5.2 Artenschutz

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁸ erarbeitet. Das Vorgehen und die Ergebnisse werden in Auswertung dessen nachfolgend kurz zusammengefasst. Für weiterführende Aussagen zur Methodik und den Ergebnissen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

In einem 1. Arbeitsschritt wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens selektiert und geprüft, inwieweit diese Arten für die artenschutzrechtliche Prüfung von Relevanz sind. Im 2. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die als relevant ermittelten Arten. Die Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigt dabei auch eventuell notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen. Die gegebenenfalls in einem 3. Arbeitsschritt erforderliche Prüfung der natur-schutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG war im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Zwischen März und Juni 2020 wurden im Plangebiet faunistische Erfassungen durch das Büro Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. zu Avifauna und Reptilien durchgeführt. Ferner wurden die Gehölze als potentiell Habitat des Eremiten begutachtet. Die Untersuchung kam hinsichtlich der einzelnen Arten zu folgenden Ergebnissen:

Brutvogelarten

Es kommen Arten der durchgrünten Siedlungen vor. Es handelte sich bei den Beobachtungen fast ausschließlich um Nahrungsgäste, die sich vor allem auf der ruderal geprägten Freifläche von Samen ernähren. Die Gehölze sind nur zum Teil als Brutgehölze geeignet, da sie oft noch jung sind und wenig dicht wirkende Strukturen aufweisen. Bruten von Gebüschbrütern sind dennoch potenziell nicht auszuschließen. Als einziger möglicher Brutvogel im Plangebiet trat der Bluthänfling auf, der als "besonders geschützt" einzuordnen ist. Ein Nest wurde nicht gefunden. Streng geschützte Arten oder Arten des Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Zauneidechsen

Während der durchgeführten Begehungen von März bis Juni 2020 wurden einzelne Individuen der Zauneidechse direkt nachgewiesen. Die Beobachtungen konzentrierten sich auf gehölzreiche Saumbereiche mit kleinen Böschungen. Insgesamt wurden bei vier Begehungen zehn Individuen beobachtet.

Amphibien

Auf der Fläche befinden sich keine Standgewässer. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Steinbruch in ca. 50 m Entfernung, der durch die vielbefahrene Forststraße vom Plangebiet getrennt ist. Von einer Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Art Springfrosch, für den Altdaten zum Steinbruch vorliegen, ist aufgrund der Bevorzugung von Wäldern als Landlebensraum nicht auszugehen.

Eremit

Der Gehölzbestand ist größtenteils noch relativ jung. Einzelne ältere Eichen und Kiefern stehen nur im Norden und Nordwesten. Hinweise auf den Eremit konnten in den älteren Gehölzen nicht gefunden werden, da die Stämme in sich geschlossen waren bzw. keinen starken Stamm besaßen.

Höhlenreiche Einzelbäume und Pflanzen

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt. Eine Stiel-Eiche (Baum-Nr. 10 im GOP) mit einer kleinen Höhle im nördlichen Randbereich des Plangebiets wird erhalten.

Maßnahmen

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf



Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen müssen folgende Maßnahmen zur Bauzeit bzw. zur Errichtung eines Ersatzhabitats und Umsetzung der Zauneidechsen eingehalten werden bzw. erfolgen:

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln zu erfolgen, d. h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Damit wird die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln vermieden und es werden baubedingte Störungen minimiert. Auf diese Regelung wird auf dem Rechtsplan hingewiesen, eine Festsetzung ist nicht möglich.

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population der Zauneidechse müssen funktionsfähige Lebensräume in Zusammenhang mit der Zauneidechsenpopulation der Heidesandtrasse neu geschaffen werden (vorgezogene Maßnahme FCS 1). Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen. Als Ersatzhabitat ist die Optimierung eines Teils der Flurstücke 1700, 1701, 1702/1 der Gemarkung Weinböhlen, ca. 2,46 ha, vorgesehen (die Lage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden). Eine Fläche von mindestens ca. 3.000 m² ist durch zehn Totholzhaufen (mit Ästen und Stubben der gerodeten Gehölze) sowie durch die Anlage von zehn Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Sollte eine rechtliche Sicherung dieser Maßnahmenfläche nicht möglich sein, ist rechtzeitig eine andere geeignete Fläche mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern. Die vertragliche und rechtliche Sicherung dieser externen Maßnahme muss vor Satzungsbeschluss erfolgen.

Vor der Baufeldfreimachung sind die Zauneidechsen auf den Flurstücken 2795/1, 2795/2 und 2795/3 der Gemarkung Weinböhlen mittels Errichtens von Sperr- und Fangzäunen sowie mit Fangeimern und mehrfachen Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitats umzusetzen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten. Besonders geeignet ist der Zeitraum nach der Winterruhe von Mitte April bis zur Eiablage Mitte Juni ggf. bis September. Es ist vorab eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Diesbezüglich wird im Bauungsplan eine bedingte Festsetzung getroffen, die sichert, dass diese Maßnahme erst erfolgen und abgenommen sein muss, bevor mit Bauarbeiten im Plangebiet begonnen werden kann.

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.

5.3 Baugrund / Auffüllung / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde ein Baugrundgutachten⁹ erstellt.

Baugrund

Als Baugrundsichten wurden zuoberst Mutterboden und Auffüllungen, darunter Mittelsand bis Mittelkies und als unterste Schicht Blockschutt bis zu Fels in unterschiedlichen Höhen angetroffen. Der Fels steht im Nordosten des Plangebietes am höchsten an (ca. 0,6 m). Grundwasser bzw. zeitweilig aufstauendes Sickerwasser wurde bei 1,50 bzw. 2,40 m angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird im Festgestein bei 5 m angenommen. Weiterhin werden Gründungsempfehlungen gegeben. Die bautechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind zu beachten.

Es wird empfohlen, das Baugrundgutachten nach Vorliegen der detaillierten Planungen zu den Bauwerken fortzuschreiben, um gegebenenfalls die Gründungsempfehlungen zu präzisieren und die Planungen an die bestehenden Untergrundverhältnisse anzupassen.

Auffüllung

Es ist vorgesehen, die Senke in der Mitte des Plangebietes mit geeignetem Material bis auf die Höhe der angrenzenden Straße, das bedeutet an der tiefsten Stelle um ca. 1,50 m, aufzufüllen. Diesbezüglich sowie zur Versickerungsfähigkeit wurde das Baugrundgutachten ergänzt (Stand 01.02.2021). Demnach muss die flächenmäßige Verfüllung mit verdichtungsfähigem Material der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II erfolgen. Entsprechende Herkunftsnachweise bzw. Deklarationsanalysen sind auf Verlangen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf dem Rechtsplan. Weiterhin muss das Material

⁹ Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch (2020/2021): Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes, 01689 Weinböhlen Am Vogel und Ergänzung (Maßnahmen zu Verfüllungsarbeiten und zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser)



eine gute Durchlässigkeit (kf-Wert von $\geq 10^{-5}$) aufweisen, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist.

Eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung wird empfohlen.

Versickerung

Eine Versickerung des im Plangebiet auf befestigten und bebauten Flächen muss gewährleistet werden, da eine Ableitung nicht möglich ist. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Versickerungsfähige Schichten liegen im Untergrund der untersuchten Standorte vor (Schicht 2). Der grundwassergesättigte Bereich wird nicht erreicht. Da teilweise der Fels hoch ansteht und eine Auffüllung geplant ist, wird empfohlen, nach Abschluss der vorgesehenen Geländeanfüllung die erforderlichen Versickerungsanlagen für jedes Grundstück individuell zu planen.

5.4 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 8014 (Forststraße). Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹⁰ erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm der Forststraße maßgebend ist. Anderweitiger Verkehrslärm spielt keine Rolle. Sonstige Lärmquellen Gewerbelärm bzw. Sport- und Freizeitanlagen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Forststraße werden vornehmlich an der anliegenden Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet WA tags von 55 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 6 dB und nachts von 45 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 5 dB überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen der Bau einer Schallschutzwand nicht in Frage kommt, muss auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Darüber hinaus müssen Schlafräume einschließlich Kinderzimmer an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Bebauung an der Forststraße mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind Terrassen der Bebauung an der Forststraße von dieser abgewandt, auf der Westseite, anzuordnen.

Mit diesen Maßnahmen können unzulässige Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Für detailliertere Aussagen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

6 Erschließung

Die Vorplanung der Erschließung erfolgt durch das Büro MoCon Ingenieure GmbH. Die folgenden Aussagen basieren zum Teil auf dieser Planung.

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Forststraße, welche als Kreisstraße K 8014 klassifiziert ist. Diese bindet nördlich an die Moritzburger Straße / Staatsstraße S 80 an. Dadurch ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung.

Für den geplanten Ausbau der Forststraße liegt eine Voruntersuchung (Leistungsphase 2) vor. Unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der Kreisstraße wurden die Zufahrten von der Forststraße soweit möglich minimiert. Die drei Zufahrten dürfen lediglich als Anliegerzufahrten bis max. 4 m Breite angelegt werden. Sollten diese vor dem Straßenausbau der Forststraße gebaut und damit Arbeiten am Straßenkörper notwendig werden, wird auf die Zustimmungspflicht gemäß § 18 des Straßengesetzes für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz - SächsStrG) hingewiesen.

Die Straßen Am Vogel und Bergsiedlung müssen innerhalb des Plangebietes zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ausgebaut werden. Das im Norden verlaufende, noch

¹⁰ Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43318-01/21 Rev. 01 zum Bebauungsplan Nr. 07/2018 für das Bauvorhaben ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ in 01689 Weinböhlen



unbefestigte Teilstück der Straße Am Vogel soll öffentlich gewidmet werden. Für diese drei Straßenabschnitte ist der Ausbau auf einer Gesamtbreite von jeweils mindestens 7,00 m vorgesehen. Lediglich das Teilstück im Norden ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten breiter. Diese Breite ermöglicht den Begegnungsverkehr und einen einseitigen Fußweg. Die öffentlichen Straßen werden entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Die Erschließungsstraßen sind von ruhendem Verkehr freizuhalten, um ausreichend Anfahrtsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu gewährleisten. Einzelne Besucherstellplätze sind auf dem nördlichen Abschnitt der Straße Am Vogel vorgesehen.

6.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Weinböhlen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In ca. 400 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle ‚Laubenschlößchen‘ des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO). Dort erreicht man die Busverbindungen zum S-Bahn-Haltepunkt Weinböhlen sowie zum Busbahnhof Meißen. In ca. 400 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle ‚Laubenhöhe‘.

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. 2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

In ca. 3 km Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Weinböhlen. Von da aus besteht Anschluss an die S-Bahn S 1 Meißen - Schöna.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Im Rahmen des Ausbaus der Forststraße wird auf der westlichen Straßenseite, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt, ein ca. 2,50 m breiter Fußweg geplant. Diese Teilfläche liegt innerhalb des Plangebietes. Für die neu auszubauenden Erschließungsstraßen Am Vogel und Bergsiedlung ist vorgesehen, jeweils einen ca. 1,50 m breiten Fußweg zu integrieren. Separate Fahrradwege sind nicht vorhanden bzw. vorgesehen, Radfahrer nutzen die Fahrbahn.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bestehende Leitungsnetze an. Diese müssen erweitert bzw. teilweise erneuert werden. Die Details werden rechtzeitig mit den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern abgestimmt. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu berücksichtigen.

6.2.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Freigefälle über die öffentlichen Abwasserkanäle (DN 250) in den Straßen Am Vogel (westlich) und Bergsiedlung. Zur Entsorgung der nördlich gelegenen Parzellen ist ein Schmutzwasserkanal neu zu errichten. Das Schmutzwasser wird über Übergabeschächte und Anschlüsse an den vorhandenen bzw. geplanten Schmutzwasserkanal abgeleitet. Hierzu ist für jedes Grundstück ein Anschlusskanal zu verlegen.

Die Entsorgung der östlichen Parzellen kann über die vorhandene öffentliche Abwasserdruckleitung (63x5,8 PEHD) in der Forststraße (Gehweg) bzw. über einen neu zu verlegenden Freigefälle-Schmutzwasserkanal mit Anbindung an die Bergsiedlung erfolgen. In diesem Bereich muss das Schmutzwasser des Plangebietes über Druckentwässerung, inklusive Hauspumpstationen abgeleitet werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückgehalten und genutzt bzw. versickert werden. Der Anschluss an die bestehenden Abwasserkanäle ist nicht möglich, da das Netz hydraulisch dafür nicht ausgelegt ist.



Das Baugrundgutachten¹¹ hat ermittelt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken über entsprechend große Rigolen grundsätzlich möglich ist. Es wird empfohlen, nach Abschluss der vorgesehenen Geländeauffüllung die erforderlichen Versickerungsanlagen für jedes Grundstück individuell zu planen. Vorgaben zum Rückhaltevolumen und konkreten Versickerungsanlagen erfolgen daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Für die Versickerung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist möglich.

Das auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche versickert. Es wird über Straßeneinläufe gefasst und über geplante Blockrigolen mit vorgeschalteten Behandlungsanlagen versickert. Die Bemessung erfolgt für eine überdurchschnittliche Überstauhäufigkeit, da kein Gewässer für einen Notüberlauf im näheren Umfeld zur Verfügung steht.

6.2.3 Trinkwasser

Um die Trinkwasserversorgung im Erschließungsgebiet sicherzustellen, ist um das Gebiet herum der Altbestand aufgrund der zu geringen Dimension zu erneuern bzw. neue Trinkwasserleitungen (DN 100 PE) herzustellen. Für den nördlichen und östlichen Bereich ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung erforderlich. Im westlichen und südlichen Bereich ist eine Erweiterung der vorhandenen Dimension notwendig. Damit kann ein Ringschluss erreicht werden.

Die trinkwassertechnischen Baumaßnahmen sind durch ein DVGW zertifiziertes Unternehmen durchzuführen. Die Wasserversorgungs- und Abwassersatzung sowie die Materialeinsatzrichtlinie (Trinkwasser) der Gemeinde Weinböhlen sind zu berücksichtigen.

6.2.4 Löschwasserversorgung

Es muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht überschreiten.

Nach dem Neubau der Trinkwasserleitung im Norden sowie dem Ersatz der Leitungen im Westen und Süden sowie dem Bau von Hydranten kann der Löschwasserbedarf nach Aussage Eigenbetrieb Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhlen gedeckt werden.

6.2.5 Stromversorgung

Leitungsbestand befindet sich in allen angrenzenden geplanten Straßenräumen, außerhalb der Fläche des Wohngebietes. Ein Korridor für ein Niederspannungskabel ist in den Erschließungsstraßen vorgesehen.

6.2.6 Gas- / Wärmeversorgung

Gasleitungen liegen in der Straße Bergsiedlung und anschließend teilweise in der Straße Am Vogel an, außerhalb der Fläche des Wohngebietes. Eine Gasversorgung ist derzeit nicht vorgesehen. Fernwärmeleitungen sind nicht vorhanden.

6.2.7 Telekommunikation

Leitungsbestand befindet sich in den angrenzenden Straßenräumen der Forststraße, der Bergsiedlung und westlich Am Vogel, außerhalb der Fläche des Wohngebietes. Eine Versorgung der künftigen Bebauung ist nach erfolgten Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich. Ein Korridor für Informationskabel ist in den Erschließungsstraßen vorgesehen.

6.2.8 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet kann die Abfallentsorgung durch das Befahren für Müllfahrzeuge über die geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet werden. Die Abfallbehälter der Grundstücke sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Die Abfallbehälter der innenliegenden Grundstücke werden am Abholtag im Bereich der Zufahrten bereitgestellt. Auf den Grundstücken selbst ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.

¹¹ Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch (2020/2021): Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes, 01689 Weinböhlen Am Vogel und Ergänzung (Maßnahmen zu Verfüllungsarbeiten und zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser)



6.2.9 Stadtbeleuchtung

Ein Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Erschließungsstraßen wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Ein Korridor für ein Beleuchtungskabel ist in den Nebenanlagen der Erschließungsstraßen vorgesehen.

7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

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

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

Innerhalb des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes geschaffen. Das Bebauungskonzept greift die städtebauliche Struktur und bauliche Dichte der umliegenden Wohngebiete auf. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu First- und Traufhöhen sowie Dachneigung etc. wird in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 unterschieden.

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Planung eines kleinteiligen Wohngebietes und der Erschließungssituation sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Zur Wahrung des Wohngebietscharakters werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

Die Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, und damit bis zu einer GRZ von 0,45 zu überschreiten, wird nicht eingeschränkt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen ist somit bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dadurch sollen die für eine Wohnbebauung in dieser Lage notwendigen Stellplätze und Zufahrten in einem gebietsverträglichen Maß ermöglicht werden.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Die jeweiligen Festsetzungen werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer Einbindung in die Umgebung getroffen.

In beiden Teilgebieten werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Forststraße ist aus den in Kapitel 4 bereits beschriebenen städtebaulichen Gründen eine Traufhöhe von 4,40 m bis 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,10 m festgesetzt. Hier ist eine Bebauung mit höheren Einfamilienhäusern vorgesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Damit wird auf die Gebäude in unmittelbarer Umgebung



Bezug genommen. Weiterhin soll in „zweiter Reihe“ zur Forststraße eine Bebauung mit niedrigeren Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche, von der aus das Baugrundstück erschlossen wird, und zwar an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Straßenbegrenzungslinie. Davon abweichend wird der Höhenbezugspunkt für die beiden in zweiter Reihe liegenden Grundstücke auf 193,50 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist hier zu weit entfernt, um maßgebend sein zu können, daher wird auf die zukünftige Geländehöhe orientiert.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, um ortsuntypische hohe Sockel und Eingangstreppe zu vermeiden. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) wird definiert als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe (FH) wird definiert als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante des Dachfirstes.

Abweichung von der Höhe baulicher Anlagen

Um die Errichtung von untergeordneten Vor- und Anbauten für die geplanten Einfamilienhäuser zu ermöglichen, ist die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe für solche baulichen Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig.

7.1.3 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Es wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um die gewünschte kleinteilige Bebauung zu erreichen und verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die durch die Gebäude und Gebäudeteile aber nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser 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.

Ausnahme von der Baugrenze

Für die Errichtung von Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Dies gibt den Bauherren einen weiteren Gestaltungsfreiraum. Zu beachten ist dabei, dass entlang der Forststraße Terrassen aus Schallschutzgründen nur auf der Westseite der Gebäude angeordnet werden dürfen.

Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) ist im Plangebiet für die Baufelder an der Forststraße und zu den umgebenden Straßen mit der Schmalseite / Giebelseite festgesetzt und orientiert sich damit an der überwiegend giebelseitigen Ausrichtung der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung. Für die Baufelder im Norden sowie in zweiter Reihe sind keine Vorgaben erforderlich.

7.1.4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 550 m² zu parzellieren. Dies soll eine ortstypische lockere und durchgrünte Bebauung gewährleisten.

7.1.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Nachzuweisende Stellplätze

Um die Erschließungsstraßen von zusätzlichem ruhendem Verkehr freizuhalten, wird der Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen auf jedem Baugrundstück festgesetzt. Der Nachweis kann zum Beispiel durch einen Stellplatz vor Garage / Carport erfolgen.

7.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen ist in den Allgemeinen



Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

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

Straßenverkehrsfläche

Entlang der Forststraße wird innerhalb des Plangebietes ein ca. 4,10 m bis 6,70 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um diese entsprechend der Straßenausbauplanung der Forststraße für den geplanten Gehweg sowie Straßenbegleitgrün vorzuhalten. Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft entlang der Flurstücksgrenze, welche innerhalb der geplanten Ausbaufäche der Forststraße verläuft.

Für die drei geplanten Baugrundstücke, welche von der Forststraße aus erschlossen werden sollen, wird die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Dadurch sind hier weitere Zufahrten ausgeschlossen. Die Bereiche können geringfügig verschoben werden, wenn dadurch keine Straßenbäume beeinträchtigt werden. Die Breite ist auf 4 m beschränkt, um eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Forststraße zu vermeiden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die übrigen Baugrundstücke werden durch die auszubauenden Erschließungsstraßen Am Vogel und Bergsiedlung erschlossen. Diese Straßen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt, was den Bedürfnissen der geplanten Wohnbebauung entspricht. Diese drei Straßenabschnitte sind mit einer Gesamtbreite von mindestens 7,00 m festgesetzt, um die unter Kapitel 6.1.1 vorgesehenen Straßenraumaufteilung zu ermöglichen. Das Teilstück im Norden ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten breiter. Im Norden dieses Teilstücks ist Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt und es sind Besucherstellplätze vorgesehen.

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

Im Süden des Plangebietes ist eine ca. 840 m² große öffentliche Grünfläche zwischen den Straßen Bergsiedlung und Forststraße mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ festgesetzt. Damit wird die derzeit bestehende Grünfläche dauerhaft gesichert. Eine ergänzende Gestaltung und Bepflanzung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wären wünschenswert. Eine Durchwegung in wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.

7.1.9 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Um die vorgesehene Auffüllung der Senke in der Mitte des Allgemeinen Wohngebietes bis auf die Höhe der angrenzenden Straße zuzulassen, erfolgt eine diesbezügliche Festsetzung. Die Auffüllung ist zur Sicherung der medientechnischen Erschließung und Versickerung aufgrund des anstehenden Felses erforderlich. Für die Geländeoberfläche der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird daher eine Höhenlage im Bereich von 192,20 m bis 193,80 m ü NHN festgesetzt. Als Fläche für die Aufschüttung wird das Allgemeine Wohngebiet benannt.

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 Niederschlagsentwässerung, zur anteiligen Dachbegrünung und zur Flächenbefestigung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und über geeignete Anlagen zu versickern. Wie in Kapitel 6.2.2 beschrieben, erfolgt keine Vorgabe von Rückhaltevolumen und Art der Versickerungsanlage. Vor Errichtung des jeweiligen Wohngebäudes ist ein Nachweis über die Verbringung des Niederschlagswassers individuell zu führen.

Auch für die Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Forststraße, erfolgt eine Festsetzung zur Versickerung. Das anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen zu versickern. Dies ist in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum wird als weitere Maßnahme eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der



ökologischen Situation leisten. Geeignet ist ein Bewuchs aus Sedum, Gräsern und Wildkräutern. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um auch hier eine anteilige Versickerung zu ermöglichen. Um die Wirksamkeit zu sichern, wird ein Fugenanteil bei gepflasterten Flächen von mindestens 20 % vorgeschrieben. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt dagegen nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Bei Stellplätzen bzw. Zufahrten wäre neben Rasenfugenpflaster auch lediglich die Pflasterung der Fahrspuren oder eine Schotterung möglich.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer beziehungsweise Nutzer des in zweiter Reihe liegenden Grundstücke zu belastende Fläche soll die Erschließung der beiden innenliegenden Baugrundstücke sichern. Eine Bepflanzung oder Bebauung im Bereich dieser Flächen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

7.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie in Kapitel 5.4 Lärmschutz beschrieben, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (im Allgemeinen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) hinter den im Beiplan 1 der Textlichen Festsetzung gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Somit kann bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Schutz erreicht werden. Von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

Lüftungseinrichtungen

Zusätzlich sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies betrifft die Nord-, Ost- und Südfassaden der Bebauung an der Forststraße, da hier die Beurteilungspegel den Wert von 45 dB(A) überschreiten.

Außenwohnbereiche

Auch Außenwohnbereiche sollten soweit möglich geschützt werden. Die Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen) der Bebauung an der Forststraße sind daher an der von der Forststraße abgewandten Gebäudeseite (Westseite) anzuordnen.

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

Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Eingrünung innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan¹².

Im Plangebiet sind 38 Bäume nach Gehölzschutzsatzung geschützt bzw. als erhaltenswert eingestuft. Für die Fällung von 13 gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhlen geschützten Bäumen entsteht ein kompensationspflichtiger Eingriff, der durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 vorgesehen ist. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden standortgerechten Bäume bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Orts- und

¹² Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan, Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf



Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchtereicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Um die Baumpflanzungen zeitnah umzusetzen, sind diese spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

7.1.14 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes und der geplanten Geländeauffüllung Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Gehölzfläche sowie Bäume am nördlichen Rand des Plangebietes, Straßenbäume entlang der Forststraße sowie Bäume in der im Süden gelegenen Grünfläche. Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7.1.15 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der durch die Planung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Auch im Gemeindegebiet Weinböhlen konnten keine geeigneten, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Daher wird, wie in Kapitel 5.1 Grünordnung beschrieben, auf eine externe Ökokontomaßnahme zurückgegriffen. Dem zulässigen Eingriff wird ein Teil der ‚Ökokontomaßnahme Windschutzpflanzung Gohla‘ mit einer Aufwertung in Höhe von 72.415 Wertpunkten gemäß der ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen mit Bescheid vom 02.11.2009 anerkannt (Az.: 670/364 40-Ökokonto / Kompensationsflächenkataster - 29693/2009). Es handelt sich um die Anlage von Windschutzhecken und einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 0,74 ha auf intensiv genutztem Acker (Flurstücke 2/1 und 2/2 in der Gemarkung Gohla).

Zur Sicherung der Umsetzung muss der Vertrag zwischen dem ‚Vorhabenträger‘ und dem Zentralen Flächenmanagement Sachsen (ZFM) muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Der Vertrag liegt bereits vor.

7.1.16 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes sowie der ordnungsgemäßen Auffüllung werden bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Baumaßnahmen begonnen werden darf.

Artenschutz

Wie in Kapitel 5.2 Artenschutz beschrieben, ist vor Baubeginn ein Abfangen der Zauneidechsen im Plangebiet erforderlich. Um diese umsetzen zu können ist in einem ersten Schritt - als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - die Sicherung und Herrichtung eines Ersatzhabitates (FCS 1) erforderlich. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen.

Es wird daher festgesetzt, dass Baufeldfreimachung sowie Aufschüttung zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes erst zulässig sind, wenn die Herrichtung eines Ersatzhabitates - FCS 1 - sowie die ‚Vermeidungsmaßnahme V 2 - Umsiedlung Zauneidechsen‘ erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurden sowie das Baufeld durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.

Derzeit ist als Ersatzhabitat die Optimierung eines Teils der Flurstücke 1700, 1701, 1702/1 der Gemarkung Weinböhlen, ca. 2,46 ha, vorgesehen. Eine Fläche von mindestens ca. 3.000 m² ist durch zehn Totholzhaufen (mit Ästen und Stubben der gerodeten Gehölze) sowie durch die Anlage von zehn Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Sollte eine rechtliche Sicherung dieser Maßnahmenfläche nicht möglich sein, ist rechtzeitig eine andere geeignete Fläche mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern.

Nach der Abnahme des Ersatzhabitats und der Erteilung einer entsprechenden schriftlichen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde kann das Absammeln und Umsetzen der Zauneidechsen erfolgen. Die Vorgehensweise ist kurz beschrieben, zu den Details wird auf den



Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten und muss im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni erfolgen.

Aufschüttung

Zu der geplanten Auffüllung erfolgt eine bedingte Festsetzung, die besagt, dass die Auffüllung einheitlich vor den Baumaßnahmen und mit Z0-Material mit einer guten Durchlässigkeit zu erfolgen hat. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde ist unter diesen Voraussetzungen eine Vereinbarkeit von Auffüllung und Versickerung gegeben.

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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Hauptgebäude

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an ortstypischen bzw. in der Umgebung vorherrschenden Dachformen. Wie zuvor beschrieben, sind an der Forststraße höhere Gebäude als im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Die Unterschiede in den festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Festsetzungen zu den Dachneigungen ergänzt.

Zur Dachdeckung der Hauptdächer sowie der Dachaufbauten werden als Materialien gebrannter Ton oder Dachsteine aus Beton sowie Dacheindeckungen in Schiefer zugelassen. Die Farbpalette wird auf naturrote bis rotbraune Färbung und anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glasierte oder glänzende Materialien werden nicht zugelassen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach sind Dacheinschnitte sowie unterschiedliche Ausführungen von Dachgauben auf einem Dach nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten auf einem Gebäude wird auf 2/3 der darunter liegenden Fassadenlänge begrenzt. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 70 cm und am Ortgang auf maximal 35 cm beschränkt, um eine Dominanz der Dächer gegenüber den Fassaden zu vermeiden und regionaltypische Bauformen zu berücksichtigen.

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

Weiterhin wird klargestellt, dass Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen sind.

Nebengebäude

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind Sattel- und Flachdächer zugelassen. Um die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung ermöglichen, muss die Neigung der Satteldächer von Garagen und Carports diese berücksichtigen.

Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden von Wohngebäuden in Putz ausgeführt werden. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen, um ortsuntypische sehr helle und sehr dunkle Farben zu vermeiden.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind mit Putzfassaden oder in Holz zulässig.

Diese Festsetzungen gelten selbstverständlich nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.



7.2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

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

7.3 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zu Artenschutz, Archäologie, Bergbau / Altbergbau, Bodenschutz / Auffüllung, vorbeugendem Radonschutz sowie zum Ausbau der Forststraße gegeben. Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen einzusehen sind. Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

8 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m ² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	14.950	100
Allgemeine Wohngebiete	10.200	68
Verkehrsflächen	3.900	26
- davon Straßenverkehrsfläche Forststraße	1.000	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	2.900	
öffentliche Grünfläche	850	6

9 Quellen / Gutachten

- Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43318-01/21 Rev. 01 zum Bebauungsplan Nr. 07/2018 für das Bauvorhaben ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ in 01689 Weinböhlen
- Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch (2020/2021): Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes, 01689 Weinböhlen Am Vogel und Ergänzung (Maßnahmen zu Verfüllungsarbeiten und zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser)
- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 07/2018 ‚Wohnbebauung Am Vogel‘, Entwurf
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2018): Kur- und Erholungsorte im Freistaat Sachsen, 22.01.2018
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020



Teil II - Umweltbericht

Gemeinde Weinböhla

Bebauungsplan Nr. 07/2018

"Wohnbebauung Am Vogel"

Begründung Teil II
Umweltbericht

Planstand: **Entwurf**

Durchführung des
Planverfahrens: Gemeinde Weinböhla
Rathausplatz 2
01689 Weinböhla
Tel. 035243/343-0

Auftraggeber: Meißner Bau Management GmbH
Dresdner Straße 43
01156 Dresden

Auftragnehmer:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schloßstraße 14
01454 Radeberg

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

Projekt-Nr.: 18 R 544

Radeberg, 12.02.2021

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	2
2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	2
2.1	Fachgesetze	2
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	5
3.1	Wirkfaktoren	5
3.2	Schutzgebiete	5
3.3	Schutzgüter	6
3.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
3.3.2	Fläche	10
3.3.3	Boden	10
3.3.4	Wasser	12
3.3.5	Klima und Lufthygiene	13
3.3.6	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung	13
3.3.7	Mensch und menschliche Gesundheit	14
3.3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	14
3.3.9	Wechselwirkungen	15
3.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	15
3.5.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung	15
3.5.2	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	15
3.5.3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	16
3.5.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe	16
3.5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	16
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	17
5	Zusätzliche Angaben	18
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	18
5.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	18
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
6	Quellen	21

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Wirkfaktoren	5
Tab. 2:	im Plangebiet vorkommende Biotoptypen nach SMUL (2009)	6
Tab. 3:	Liste der Einzelgehölze	7
Tab. 4:	erfasste Art mit artenschutzrechtlicher Bedeutung	9
Tab. 5:	Versiegelungsbilanz	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
---------	---------------------------------	---

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) verfolgt die Gemeinde Weinböhla das Ziel, Flächen für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen und mit angrenzenden Siedlungsstrukturen zu verbinden.

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 2795/1, 2795/2, 2795/3, 2796, 2797/4, 2797/6, 2797/8, 2818/3 sowie Teile der Flurstücke 2797/q, 2797/1, 2818/1, 2865/2 und 3106 der Gemarkung Weinböhla. Er ist ca. 14.950 m² groß.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhla und ist von lockerer Wohnbebauung und Gärten umgeben. Im Süden und Westen ist es von den Straßen "Bergsiedlung" und "Am Vogel" und im Osten von der Forststraße (K 8014) eingefasst. Nördlich grenzen Gartengrundstücke an. Das Plangebiet selbst ist eine Brache mit Gehölzen und wird zum Teil als Lagerfläche mit Aufschüttungen im Rahmen von gemeindlichen Baumaßnahmen genutzt.

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



1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel ist es Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung unter Einfügung in die Umgebung zu schaffen. Weiterhin werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung,
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Verkehrs- und Medieneerschließung,
- Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Berücksichtigung der Umweltbelange.

Der Bebauungsplan trifft u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern
- GRZ 0,3, max. zweigeschossig, mit Vorgaben zu Trauf und Firsthöhe
- Straßenverkehrsflächen mit 7,00 m Breite, z. T. mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich,
- öffentliche Grünfläche,
- wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Wohngebietes,
- Dachbegrünung der Garagen und Carports,
- anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, zu nutzen und zu versickern.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Mit dem B-Plan wird eine Fläche von 14.950 m² überplant. Es wird damit ein bisher unversiegelter Standort nahe dem Ortsrand bebaut. Der Bedarf an Grund und Boden setzt sich wie folgt zusammen:

- ca. 10.200 m² Allgemeines Wohngebiet, welches zu 30 % bzw. bis 45 % überbaut werden kann,
- ca. 3.900 m² Verkehrsfläche (inkl. Straßennebenflächen),
- ca. 850 m² öffentliche Grünfläche.

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.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

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.

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)

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens,
- 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),

Begründung TEIL II - Umweltbericht

- Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Eingrünung untypischer Gebäude etc.),
- Erhöhung der landschaftlichen Erlebniswirksamkeit der siedlungsnahen Freiräume durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen (Einbindung der Ortschaften in die umgebende Landschaft).

Zielsetzungen Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

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

Die Leitziele werden insbesondere beim Schutzgut Mensch durch Grenz- und Richtwerte für Lärm- und Luftschadstoffbelastungen (§ 50 BImSchG, DIN 18005, 39. BImSchV, TA Luft) untersetzt.

Zielsetzungen Kultur- und Sachgüter

(gesetzliche Grundlagen: SächsDSchG, BNatSchG, BauGB)

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

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPV 2020) ist das Plangebiet innerhalb des Gebiets mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels dargestellt. Gemäß Grundsatz 4.1.3.1 sollen bei der Nutzung des Bodens seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhl (2018) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Weinböhl verfügt nicht über einen aktuellen Landschaftsplan.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Wirkfaktoren

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

Tab. 1: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art der Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
Bau-/anlagebedingt												
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.

3.2 Schutzgebiete

Ausgangssituation

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

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz" verläuft östlich in einem Abstand von ca. 320 m zum Plangebiet.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (EU-Nr. 4847-303 "Teiche und Gründe im Friedewald") befindet sich nördlich in ca. 560 m Entfernung zum Plangebiet.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Auswirkungen

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

3.3 Schutzgüter

3.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist allseitig durch Straßen bzw. Wege eingefasst und wird durch Baumreihen bzw. Gebüsch begleitet. Es ist durch ruderalen Vegetation gekennzeichnet und wird teilweise als Lagerfläche für Baumaterialien und Ablagerung für Grünschnitt genutzt. In den Randbereichen treten Gehölze und Gehölzaufwuchs hinzu.

Der südliche Bereich der Ruderalflur zeigt eine trocken warme Ausprägung und weist überwiegend Ruderalarten (z. B. Graukresse, Rainfarn, Kan. Goldrute, Ochsenzunge, Natternkopf, Zottelwicke) auf. Arten der Glatthaferwiesen (z. B. Glatthafer, Fuchsschwanz, Wiesenschafgarbe) und Magerkeitszeiger (z. B. Bergsandglöckchen, Sedum, Zypressenwolfsmilch) treten hinzu, dominieren den Bestand jedoch nicht.

Im nördlichen Teil ist die Ruderalflur vermehrt durch Brombeere, Brennnessel, Gräser und Gehölzaufwuchs geprägt.

Gerade in den Randbereichen entlang der Wege sind Gehölze vorhanden. Entlang der Forststraße im Osten bilden sie eine Reihe aus überwiegend Spitz-Ahorn, entlang der Straße "Am Vogel" aus überwiegend jungen Kiefern. Eine Baumgruppe aus starken Stiel-Eichen (Stammumfang ca. 2 m) und Eschen befindet sich im Nordwesten.

Im Süden befindet sich eine Grünanlage, die als kleiner Platz mit Scherrasen von einer alten Pappel und Kiefern geprägt ist und von Ziersträuchern umsäumt wird.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Biotoptypen des Plangebietes.

Tab. 2: im Plangebiet vorkommende Biotoptypen nach SMUL (2009)

Code	Biotyp	Biotopwert	Bedeutung
421	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	17	mittel
421ga	Ruderalflur, frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs	17	mittel
421ga	Ruderalflur, frischer Standorte mit Brombeergesträuch	15	mittel
622	Gehölzreihe, mehrere Nadelbaumarten	23	hoch
641	Einzelbaum	24	hoch
663	Gebüsch frischer Standorte	23	hoch
949	Sonstige Grünanlage	10	nachrangig
9513	Straße (vollversiegelt)	0	gering
9514	Sonstiger Weg, unversiegelt	3	gering
9522	Sonstiger Platz, teilversiegelt	2	gering
9523	Sonstiger Platz, unversiegelt	3	gering
956	Verkehrsbegleitgrün	5	gering
962	Lagerflächen, unversiegelt	3	gering
963	Sonstige Ablagerung	3	gering

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Code	Biototyp	Biotopwert	Bedeutung
Bedeutungsstufen:			
0-6	geringe Bedeutung		
7-12	nachrangige Bedeutung		
13-18	mittlere Bedeutung		
19-24	hohe Bedeutung		
25-30	sehr hohe Bedeutung		

Die Karte Biotope zeigt den Biotopbestand im Plangebiet. Einzelgehölze über 100 cm Stammumfang sind in Anlehnung an die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhla (2011) als wertgebend beurteilt und in nachfolgender Liste aufgeführt sowie in der Karte "Bestand" mit Baumnummer dargestellt. Die Baumreihe entlang der Forststraße ist als wertgebend für das Ortsbild ebenfalls enthalten. Bei den übrigen Gehölzen handelt es sich vielfach um jungen Gehölzaufwuchs. Darüber hinaus kommen vor allem jüngere Nadelgehölze entlang der Straßen "Am Vogel" und "Bergsiedlung" vor. Sie werden als Fläche berücksichtigt.

Um den Eingriff in den Gehölzbestand zu minimieren, sind mehrere Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Das betrifft größere Bäume außerhalb der Verkehrsflächen und des Wohngebietes sowie die Bäume in der Grünanlage. Sie sind ebenfalls mit Baumnummer versehen.

Tab. 3: Liste der Einzelgehölze

Baumnr.*	Art	Stammumfang in cm	Bemerkung
1	Stiel-Eiche	170	
2	Stiel-Eiche	220	
3	Stiel-Eiche	110	
4	Esche	120	
5	Stiel-Eiche	130	
6	Stiel-Eiche	100	
7	Kiefer	120	
8	Stiel-Eiche	160	
9	Weide	100	
10	Stiel-Eiche	150	Höhle, Erhalt
11	Stiel-Eiche	70	Erhalt
12	Stiel-Eiche	100	altes Nest, Erhalt
13	Stiel-Eiche	90	Erhalt
14	Stiel-Eiche	130	Erhalt
15	Stiel-Eiche	130	Erhalt
16	Kiefer	110	Erhalt
17	Kirsche	70	Erhalt
18	Stiel-Eiche	110	Erhalt
19	Stiel-Eiche	90	Erhalt
20	Stiel-Eiche	90	Erhalt
21	Robinie	120	Baumreihe, Erhalt
22	Robinie	80	Baumreihe, Erhalt
23	Robinie	70	Baumreihe
24	Spitz-Ahorn	50	Baumreihe
25	Spitz-Ahorn	70	Baumreihe, Erhalt
26	Spitz-Ahorn	60	Baumreihe, Erhalt

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Baumnr.*	Art	Stammumfang in cm	Bemerkung
27	Spitz-Ahorn	70	Baumreihe
28	Spitz-Ahorn	70	Baumreihe, Erhalt
29	Spitz-Ahorn	60	Baumreihe, Erhalt
30	Kiefer	120	
31	Pappel	270	Erhalt
32	Kiefer	90	Erhalt
33	Kiefer	110	Erhalt
34	Kiefer	110	Erhalt
35	Kiefer	100	Erhalt
36	Kiefer	90	Erhalt
37	Kastanie	100	Erhalt
38	Kastanie	270	Erhalt

*Baumnummer siehe Anhang 1 Karte Biotope

Das Plangebiet ist nicht bedeutsam im Biotopverbund trockenwarmer Sonderstandorte, die Böschung im Norden ist als Potentialfläche gekennzeichnet (LK MEIßEN 2018). Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Biotopverzeichnis (LK MEIßEN 2015) gelistet bzw. wurden auch keine bei der Begehung festgestellt. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Fauna

Das Plangebiet stellt potenziell Lebensraum für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar. Es wurden zwischen März und Juni 2020 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Zauneidechse, Brutvögeln und Eremit durch die AG Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. (NSI 2020) durchgeführt.

Im Rahmen der Begehungen 2020 wurden auf den Gehölzen keine Horste, aber an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Eiche mit einer Höhle (Baumnr. 10) festgestellt. Die Gehölze sind potenziell als Niststandort für Vogelarten geeignet. Es konnten neun Vogelarten festgestellt werden. Offenbar brüten sie in der näheren Umgebung und nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche und Revierabgrenzung. Ein adulter Bluthänfling konnte mit einem flüggen Jungvogel nachgewiesen werden.

Mehrere Zauneidechsen wurden im besonnten Saum der Gehölze im Norden des Plangebietes vorgefunden. Auch an der westlichen Böschung sowie auf der Ruderalflur konnten einzelne Tiere beobachtet werden. Das Quartierpotenzial und die Nahrungssituation sind günstig.

Einzelne ältere Eichen und Kiefern sind in sich geschlossen und besitzen keinen starken Stamm, der einen Holzmulmkörper ausbilden kann. Aus diesem Grund kann ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet durch den Eremiten besiedelt wird (NSI 2020).

Es wurden folgende Arten als artenschutzrechtlich relevant nachgewiesen (gemäß LFULG 2017). Nähere Angaben sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (HAß 2021) zu entnehmen.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Tab. 4: erfasste Art mit artenschutzrechtlicher Bedeutung

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	VSchRL/ FFH-RL	BNat- SchG	RL SN	RL D	EZH SN	Status
Vögel							
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	-	b	V	3	FV	Brutvogel
Elster	<i>Pica pica</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	b	-	-	FV	Nahrungsgast
Reptilien							
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	x	s	3	V	U1	Nachweise vorhanden
Legende:							
FFH-RL:		x - Art im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt					
BNatSchG:		b - besonders geschützt, s - streng geschützt					
RL SN:		1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, V - Vorwarnliste (LFULG 2017)					
RL D		1 - vom Aussterben bedroht, 2 - stark gefährdet, 3 - gefährdet, V - Vorwarnliste, D - Daten unzureichend, G - Gefährdung unbekannt (BFN 2009, GRÜNEBERG et al. 2015)					
EZH		Erhaltungszustand in Sachsen FV - günstig, U1 - ungünstig-unzureichend (LFULG 2017)					

Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung von Ruderalfluren und Gehölzflächen in ein Wohngebiet mit Gärten und Verkehrsflächen. Die Biotoptypen üben in mittlerem Umfang Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus, sodass der Verlust dieser Funktionen eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Die Umwandlung von Lagerplätzen, Wegen und befestigten Flächen ist aufgrund der geringen Lebensraumfunktion der Biotoptypen nicht erheblich.

Der Verlust von Einzelbäumen erfolgt in Anlehnung an die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhl. Damit entsteht für 13 zu fällende Gehölze mit Stammumfängen über 100 cm bzw. in der Baumreihe entlang der Forststraße ein kompensationspflichtiger Eingriff.

Mit dem Verlust von Biotopen geht der Verlust bestehender Habitatstrukturen von Tieren einher. Es kommen Vogelarten der durchgrünenden Siedlungen vor. Es handelte sich bei den Beobachtungen fast ausschließlich um Nahrungsgäste, die sich vor allem auf der ruderal geprägten Freifläche von Samen ernähren. Als einziger möglicher Brutvogel im Plangebiet trat der Bluthänfling auf, der als "besonders geschützt" einzuordnen ist. Bei der Erfüllung der Verbotsstatbestände stellt die Rodung der Gehölze und die damit verbundene mögliche Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen bzw. ihrer Entwicklungsstadien eine Betroffenheit dar. Diese kann jedoch unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme 1) ausgeschlossen werden.

Das Potenzial des Standortes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist gering, aufgrund der überwiegend jungen Gehölze, den randlichen Einflüssen, wie Straßenverkehr und Fahrzeugbewegungen im Gelände. Es wurde nur der Nachweis eines möglichen Brutvogels erbracht. Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenziell Fortpflanzungsstätten weit verbreiteter Arten verloren. Gehölze mit Höhlen gehen nicht verloren. Bei den vorkommenden Arten handelt

Begründung TEIL II - Umweltbericht

es sich um nicht nistplatztreue Arten, die in der Lage sind in jeder Brutsaison neue Nester anzulegen bzw. zu besiedeln und ihre Brutreviere zu wechseln.

Im Rahmen der Grünordnung ist neben dem Erhalt von Gehölzen, die Anpflanzung von Obstbäumen vorgesehen, die als Strukturen für Vögel zur Verfügung stehen sowie die Schaffung von Gärten und Gründächern zur Nahrungssuche vorgesehen. Erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten sind nicht zu erwarten (Haß 2021).

Während der durchgeführten Begehungen wurden zehn Individuen der Zauneidechse direkt nachgewiesen. Die Beobachtungen konzentrierten sich auf gehölzreiche Saumbereiche mit kleinen Böschungen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Es gehen geeignete Habitate der Zauneidechse verloren. Die Tötung und/oder Verletzung von Individuen sind bei Durchführung des Absammelns und Umsetzens der Individuen (Vermeidungsmaßnahme 2) in Verbindung mit dem Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzhabitaten (FCS 1) vermeidbar. Die Erhaltung der Population im Bereich der Heidesandtrasse bleibt gewahrt (Haß 2021).

3.3.2 Fläche**Ausgangssituation**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 1,5 ha überplant, die größtenteils unversiegelt ist.

Auswirkungen

Der B-Plan stellt eine Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Weinböhl dar. Wie im Kap. 3.3.3 dargestellt, werden durch die Planung ca. 6.510 m² Fläche neu versiegelt.

3.3.3 Boden**Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Meißner Massiv der Elbezone. Der Festgesteinsuntergrund wird von Syenodioriten (Monzoniten) gebildet und die Oberkante des Festgesteins liegt bei 0,6 - 3,1 m unter Gelände. Eine Verwitterungszone ist kiesig-sandig bis sandig-schluffig ausgebildet und reicht bis 1,0 - 1,8 m, im zentralen Teil des Gebietes bis zur Oberfläche. In den Randbereichen besteht eine geringmächtige Bedeckung durch Lockergesteine des Quartärs, die sich ausschließlich aus glazifluvialen Sanden der Saale-I-Kaltzeit zusammensetzt. Der Bodenaufbau besteht gemäß Baugrundgutachten im Bereich der Schicht 1 (0,00 - 0,40 m) aus Mutterboden und Auffüllungen, in Schicht 2 (0,40 - 1,70 m) aus Mittelsand bis Mittelkies (schwach schluffig) und in Schicht 3 (ab 1,70 m) aus Blockschutt, bis Fels, entfestigt (BAUGRUNDBÜRO DR. MATTHIAS MOKOSCH 2020).

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LFULG 2020) sind die Böden des Plangebietes überwiegend der Substrateinheit "Böden aus periglaziären Lagen über Fest- oder Lockergestein" zugeordnet und sind überwiegend als Braunerden aus Skelettsand über Sandskelett ausgebildet.

Die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion ist aufgrund des sandigen Substrats mittel ausgeprägt. Entsprechend sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Bedeutung als Lebensraum ebenfalls mittel zu bewerten. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, oder Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung, sind nicht vorhanden (LFULG 2020).

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die Tätigkeit des Menschen verändert und vorbelastet. Beeinflussungen resultieren im Wesentlichen aus der Verdichtung der Böden durch Befahren und Lagerung. Altlasten sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch neue Versiegelung bzw. Überbauung entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Übersicht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Teilbereichen die Planung zur Forststraße, für die zeitgleich der Ausbau geplant wird. Der derzeitige Planungsstand z. B. zum Gehweg ist in den Karten dargestellt und in der Bilanz berücksichtigt.

Tab. 5: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
Bestand			
versiegelte Flächen (Straßen)	475	1	475
teilversiegelte Flächen (Schotter, Pflaster)	90	0,5	45
Summe Bestand			520
Planung			
Wohngebiet, versiegelter Anteil (GRZ 0,3 von 10.200 m ²)	3.060	1	3.060
Wohngebiet, teilversiegelter Anteil (Zufahrt, Wege, Stellplätze gem. Überschreitung bis GRZ 0,45)	1.530	0,5	765
versiegelte Straßenverkehrsfläche	3.205	1	3.205
Summe Planung			7.030
Bestand			520
Planung			7.030
Netto-Neuversiegelung			6.510

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine rechnerische Neuversiegelung von ca. 6.5100 m² zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt). Es handelt sich um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Ferner sind großflächig Auffüllungen im Geltungsbereich geplant, damit die Verlegung der Medien außerhalb des Festgesteins erfolgen kann. Dies führt im zentralen Bereich des Wohngebiets zu Aufschüttungen von bis zu 1,60 m Höhe. Es ist vorgesehen zur Geländeregulierung Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II mit guter Durchlässigkeit zu verwenden. Unter Verwendung entsprechender Böden ist nicht von größeren Verunreinigungen auszugehen. Die Bodenfunktionen werden verändert, bleiben jedoch in ihrer Funktion als Lebensraum, Filter, Puffer und Funktion im Wasserhaushalt erhalten. Daher wird keine erhebliche Beeinträchtigung für die unversiegelten, aufgeschütteten Bereiche festgestellt.

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.

3.3.4 Wasser

Ausgangssituation

Die Grundwasserführung erfolgt gemäß HÜK 200 (LFULG 2020) im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Magmatit geführt und ist in mittlerem Maße durchlässig. Nach Aussagen des Baugrundgutachtens (BAUGRUNDBÜRO DR. MATTHIAS MOKOSCH 2020) wird ein Grundwasserleiter durch das Festgestein gebildet, während in den lückenhaft verbreiteten Heidesanden keine Zuflüsse auftreten. Aufstauendes Sickerwasser kann in den stärker schluffigen Bereichen der Verwitterungszone und am Übergang zum Festgestein nach starken und anhaltenden Niederschlägen sowie in Tauperioden auftreten. Grundwasser wurde nur in zwei Bohrungen bei 1,5 m bzw. 2,4 m, jeweils mit schwachen Zuflüssen angetroffen. Dabei handelt es sich um zeitweilig aufstauendes Sickerwasser. Der Bemessungswasserstand (HGW) wird mit 5 m unter Gelände angenommen.

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2020) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Moritzburg".

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt (LFULG 2020), sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut. Das Grundwasserschutzpotenzial ist ungünstig (LFULG 2020).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Auswirkungen

Die Schmutzwasserbeseitigung des geplanten Wohngebietes erfolgt unter Nutzung der bestehenden örtlichen Infrastruktur mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert bisher auf der gesamten Fläche. Kanaleinläufe der Straßen "Bergsiedlung" und "Am Vogel" sind nicht vorhanden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden und mittels geeigneter Anlagen versickern. Ebenso ist das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen "Bergsiedlung" und "Am Vogel" über Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung vorgesehen.

Zur Verringerung des Gebietsabflusses wird die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze sowie die Begrünung der Dachflächen der Nebenanlagen vorgeschrieben. Ferner ist vorgesehen zur Geländeregulierung Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 mit guter Durchlässigkeit zu verwenden. 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.

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPV 2020) ist das Plangebiet innerhalb des Gebiets mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels dargestellt. Daher ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser so weit möglich innerhalb des Plangebiets zu sammeln, zu nutzen und zu versickern.

Begründung TEIL II - Umweltbericht**3.3.5 Klima und Lufthygiene****Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt in der Makroklimastufe "Hügelland und Untere Berglagen mit mäßig trockenem Klima". Der Jahresdurchschnittsniederschlag wird mit 540 bis 680 mm angegeben, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,7 - 8,3°C (HAASE & MANNSFELD 2002).

Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung des Plangebietes sind aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang von locker bebauten Gebieten zur offenen Landschaft mit hohen Durchgrünungsanteil als gering einzustufen.

Bezüglich der Lufthygiene ist von Vorbelastungen durch die im Osten angrenzende Kreisstraße K 8014 auszugehen.

Auswirkungen

Während der Bauphase sind verstärkte Staubentwicklungen 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 beeinflusst. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde die GRZ auf 0,3 (bzw. mit zulässiger Überschreitung bis 0,45) begrenzt. Damit wird eine möglichst lockere Bebauung gewährleistet. Es sind Anpflanzungen von Gehölzen sowie die Anlage von Dachbegrünungen auf Garagen und Carports 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 und Stellplätzen.

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

3.3.6 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung**Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Stadtlandschaft Dresden" (LEP) in der Ortslage Weinböhl. Die ästhetische Qualität lässt sich wesentlich aus den charakteristischen Elementen einer Landschaft / Ortslage, ihrer Eigenart und ihrer Vielfalt ableiten.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch einen hohen Grünanteil und den offenen Charakter innerhalb eines locker bebauten Siedlungsgebietes mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, mehr oder weniger einheitlichem Baustils gekennzeichnet. Es weist mit Baumreihen, Weinflächen, Weiden und Gärten eine Vielzahl strukturierender Elemente auf und ist vielfältig.

Das Plangebiet selbst ist relativ arm an Strukturen und wenig vielfältig. Bedingt durch die Nutzung als Brache und Lagerfläche innerhalb einer Ortslage besteht eine eingeschränkte Naturnähe. Die Ablagerungen von Baumaterialien und Grünschnitt sind unansehnlich und stören den Gesamteindruck. Im Süden besteht eine kleine gestaltete öffentliche Grünfläche, die zum Verweilen genutzt werden kann.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Die Ortsbildqualität des Plangebietes selbst wird als gering eingestuft, das Umfeld als hochwertig.

Auswirkungen

Aufgrund der Begrenzung der Gebäudehöhe und Vorgaben zur Gebäudestellung und Dachform in Anlehnung an die westlich angrenzenden Wohnhäuser stellen visuelle Auswirkungen der geplanten Neubebauung keine wesentliche Verschlechterung dar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bau-, anlage-, oder betriebsbedingt nicht zu erwarten.

3.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Ausgangssituation

An den Geltungsbereich grenzen im Süden und Westen Wohngebiete an. Die Siedlungslage Weinböhlä weist in ihrem Randbereich eine lockere Bebauung mit hoher Durchgrünung auf. Im Süden befindet sich eine kleine gestaltete, öffentliche Grünfläche zur Erholungsnutzung. Das Plangebiet ist über die bestehenden Wegeverbindungen zugänglich. Ein unbefestigter Weg führt entlang der Forststraße (K 8014).

Vorbelastungen der Wohnqualität resultieren aus den Verkehrsimmissionen (Straßenlärm, Erschütterungen, Abgase) entlang der K 8014 im Osten.

Auswirkungen

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase sind zeitlich befristet und werden daher als unerheblich beurteilt.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (ABD 2021) wird der Beurteilungspegel für die Lärmart Straßenverkehr sowohl tags als auch nachts innerhalb der Baugrenzen im WA 1 an der Forststraße überwiegend überschritten. Es sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensionierter Außenbauteile, insbesondere für Schlafräume) maßgebliche Außenlärmpegel der Fassaden einzuhalten.

Ferner sind an der Forststraße Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Es sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen) der Bebauung an der Forststraße an der von der Forststraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die Vorgaben zu den einzuhaltenden maßgeblichen Außenlärmpegeln der Fassaden, den Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereiche sind im Rechtsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Unter Beachtung der Vorgaben ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen gegeben und es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

3.3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist von archäologischer Relevanz wie archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegen (neolithisches Gräberfeld [D-61040-08], bronzezeitliche Siedlung [D-61040-16], LFA 13.11.2020).

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Medien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen und Wege.

Auswirkungen

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. Damit werden erhebliche Auswirkungen vermieden.

Medien werden im Rahmen des Straßenausbaus verlegt bzw. berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.3.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden und der Biotopausstattung. So bewirkt der erhöhte Versiegelungsgrad des Bodens eine geringe Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen, was sich wiederum auf den Wasserhaushalt, das Klima und das Ortsbild auswirkt.

3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen als Lagerfläche und Brache weiterhin geprägt. Gegebenenfalls würden größere Flächen als Lagerfläche genutzt oder es fallen weitere Flächen brach und wachsen im Rahmen der Sukzession mit Gehölzen zu. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der klein-klimatischen Situation über das bestehende Maß hinaus sind nicht absehbar.

3.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

3.5.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt durch das Befahren mit Müllfahrzeuge über die geplanten Erschließungsstraßen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Meißen.

Die Entsorgung der Ablagerungen / Lagerflächen richtet sich nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

Das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz 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 parzellenweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vor.

3.5.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Zeitgleich werden Planungen zum Ausbau der Kreisstraße 8014 (Forststraße) erarbeitet. Diese wurde für die Flurstücke im Geltungsbereich mit derzeitigem Arbeitsstand in den Geltungsbereich aufgenommen und beinhalten den Gehweg und die Baumreihe entlang der K 8014 sowie die Grünfläche im Süden. Insbesondere, die mit Versiegelung in Zusammenhang stehenden Auswirkungen, wie der Verlust bzw. die Einschränkung von Bodenfunktionen, Lebensraumverlust und Erwärmung des Mikroklimas werden verschärft. Es ist durch einen geringen Versiegelungsgrad und Begrünung darauf hinzuwirken, die Auswirkungen zu minimieren.

Begründung TEIL II - Umweltbericht

3.5.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebe nach Störfallverordnung befinden sich nicht in der Nähe (ca. 6 km entfernt in Gröbern bei Niederau). Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes. Damit besteht keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle i. S. d. der Störfall-Verordnung.

Von den zulässigen Vorhaben (Wohngebiet) geht nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Mit möglichen Bränden sind kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden. Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die angrenzenden Flächennutzungen stellen Wohnbebauung, Garten- und Grünlandnutzung dar, von denen eine geringe Gefahr für schwere Unfälle ausgeht.

3.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es bestehen keine Besonderheiten.

3.5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

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

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung sind im B-Plan berücksichtigt:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Um den Eingriff in den Gehölzbestand zu minimieren, sind mehrere Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Sie sind während der Bauarbeiten gemäß den Anforderungen der DIN 18920 (Baumschutz im Baustellenbereich) vor Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Bodenabtrag / Abgrabung, Vernässung und mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Es bestehen folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

- Bauzeitenregelungen - Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (V 1)
- Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung (V 2) mittels Errichten von Sperr- und Fangzäunen und Umsetzen in vorbereitete Ersatzhabitate (siehe Maßnahme FCS 1),
- Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensräumen der Zauneidechse (FCS 1) durch Strukturierung von 3.000 m² Fläche mit zehn Totholzhaufen und Anlage von zehn Mulden mit grabbarem Material.

Begründung TEIL II - UmweltberichtSchutzgut Boden

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

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. Es sind Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II mit guter Durchlässigkeit zur Geländeregulierung zu verwenden.

Schutzgut Wasser

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Wohngebiet ist innerhalb der Grundstücke zu sammeln, zu nutzen und zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots gering zu halten. Ebenso ist das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen "Bergsiedlung" und "Am Vogel" über Rigolen innerhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung vorzusehen.

Zur Verringerung des Gebietsabflusses wird die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze sowie die Begrünung der Dachflächen der Nebenanlagen vorgeschrieben.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Um die mikroklimatischen Verhältnisse zu verbessern ist die Anlage von Dachbegrünungen auf Garagen und Carports festgesetzt. Es werden dadurch kleinflächig Temperaturextremen abgemildert.

Ferner erfolgt die Minderung der Versiegelung und damit der Aufheizung der von Flächen durch wasserdurchlässige Befestigungen auf Wegen und Stellplätzen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Um Beeinträchtigungen durch Lärmwirkungen im Bereich der Forststraße zu vermeiden bzw. zu mindern ist vorgesehen:

- Es müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen hinter den Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe textl. Festsetzung 10.1) und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.
- An der Bebauung der Forststraße sind die Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen) der Bebauung an der Forststraße sind an der von der Forststraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

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

Begründung TEIL II - Umweltbericht

darstellt. Gemäß dem bodenfachlichen Ziel wird der Entwicklungsmöglichkeit durch Nachverdichtung einer bereits vorbelasteten Fläche entsprochen. Durch Nutzungsextensivierung auf bisher intensiv genutzten Flächen werden Bodenfunktionen verbessert.

Die Maßnahmen zum Ausgleich umfassen:

- Baumpflanzungen (22 standortangepasste Laubbäume oder Obstbäume),
- Dachbegrünung der Garagen und Carports (Vegetationstragschicht mind. 10 cm),
- Ökokontomaßnahme "Windschutzpflanzung Gohla" (Anlage von Windschutzhecken und einer Streuobstwiese auf intensiv genutztem Acker mit einer Aufwertung in Höhe von 72.415 Wertpunkten).

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung 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 (BAUGRUNDBÜRO DR. MATTHIAS MOKOSCH 2020), das Schalltechnische Gutachten (ABD 2021) und der Artenschutzrechtliche Beitrag (HAß 2021) zur Auswertung zur Verfügung.

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

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.

5.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Wichtig ist die Überwachung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der Artenschutzmaßnahmen sowohl vor Baubeginn (Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen, Absammeln und Umsetzen der Zauneidechsen) als auch während (zum Erhalt festgesetzte Gehölze) und nach Realisierung des Vorhabens (Einsatz wasserdurchlässiger Wegebbaumaterialien, Dachbegrünung, Schallmaßnahmen).

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.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Weinböhla das Ziel Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung unter Einfügung in die Umgebung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Weinböhla und ist von lockerer Wohnbebauung und Gärten umgeben. Im Süden und Westen ist es von den Straßen "Bergsiedlung" und "Am Vogel" und im Osten von der Forststraße (K 8014) eingefasst. Das Plangebiet selbst ist eine Brache mit Gehölzen und wird zum Teil als Lagerfläche mit Aufschüttungen im Rahmen von gemeindlichen Baumaßnahmen genutzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2795/1, 2795/2, 2795/3, 2796, 2797/4, 2797/6, 2797/8, 2818/3 sowie Teile der Flurstücke 2797/q, 2797/1, 2818/1, 2865/2 und 3106 der Gemarkung Weinböhla. Er ist ca. 14.950 m² groß.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände durch die bestehenden Nutzungen als Lagerfläche und Brache weiterhin geprägt. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation über das bestehende Maß hinaus sind dann nicht absehbar. Gegebenenfalls werden größere Flächen als Lagerfläche genutzt oder es fallen weitere Flächen brach und wachsen im Rahmen der Sukzession mit Gehölzen zu oder werden gemäß dem Willen der Gemeinde (Flächennutzungsplan) durch eine anderweitige Wohnbebauung genutzt.

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

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung von Ruderalflur und Lagerfläche zu versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen. Insgesamt werden ca. 6.510 m² Boden neu versiegelt. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche (Lebensraumfunktion, Funktion im Wasserhaushalt). Es handelt sich um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Im Rahmen der Begehungen 2020 wurden auf den Gehölzen keine Horste, aber an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Eiche mit einer Höhle festgestellt. Die Gehölze sind potenziell als Niststandort für Vogelarten geeignet. Es konnten neun Vogelarten festgestellt werden. Offenbar brüten sie in der näheren Umgebung und nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche und Revierabgrenzung. Ein adulter Bluthänfling konnte mit einem flüggen Jungvogel nachgewiesen werden. Mehrere Zauneidechsen wurden im besonnten Saum der Gehölze im Norden des Plangebietes vorgefunden. Auch an der westlichen Böschung sowie auf der Ruderalflur konnten einzelne Tiere beobachtet werden. Das Quartierpotenzial und die Nahrungssituation sind günstig. Das Vorkommen von Eremiten wurde ausgeschlossen. Artenschutzrechtlich von Belang sind die Vogelarten sowie die Zauneidechse.

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind oder Konflikte durch Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes gelöst werden können.

Um Beeinträchtigungen durch Lärmwirkungen insbesondere der Forststraße auf das Wohngebiet beurteilen zu können, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Unter

Begründung TEIL II - Umweltbericht

Einhaltung der Vorgaben zu den einzuhaltenden maßgeblichen Außenlärmpegeln der Fassaden, den Lüftungseinrichtungen und den Außenwohnbereichen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.

Erhebliche Beeinträchtigungen in andere Schutzgüter treten nicht auf.

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

- Erhalt von Gehölzen inkl. Baumschutz während der Bauphase,
- Schutz des Bodens und Beseitigung bauzeitlicher Bodenbelastungen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Verwendung von Bodenmaterialien der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II mit guter Durchlässigkeit zur Geländeregulierung,
- Zurückhalten und Versickern von anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich",
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für notwendige Zufahrten und Stellplätze im Wohngebiet,
- Anlage von Dachbegrünungen auf Garagen und Carports,
- Vorgaben zu den einzuhaltenden maßgeblichen Außenlärmpegeln der Fassaden, den schallgedämpften Lüftungseinrichtungen und Außenwohnbereichen.

Es bestehen folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

- Bauzeitenregelung - Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (V 1),
- Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung (V 2),
- Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensräumen der Zauneidechse (FCS 1).

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch:

- Festsetzungen zur Pflanzung von 22 standortangepassten Laubbäumen oder Obstbäumen,
- Festsetzung zur Dachbegrünung der Garagen und Carports (Vegetationstragschicht mind. 10 cm),
- Ökokontomaßnahme "Windschutzpflanzung Gohla" (Anlage von Windschutzhecken und einer Streuobstwiese auf intensiv genutztem Acker).

6 Quellen

- ABD - AKUSTIK BUREAU DRESDEN 18.01.2021
Schalltechnische Gutachten ABD 43318-01/21 zum Bebauungsplan Nr. 07/2018
- BAUGB - BAUGESETZBUCH
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- BAUGRUNDBÜRO DR. MATTHIAS MOKOSCH
Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes 01689 Weinböhlen Am Vogel, Gemarkung Weinböhlen, Flst. 2795
- BBODSCHG - BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ
vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- GEMEINDE WEINBÖHLA 2018:
Flächennutzungsplan Weinböhlen, in Kraft getreten am 19.02.2018
- GEMEINDE WEINBÖHLA 2011:
Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Weinböhlen, beschlossen am 02. November 2011
- HAASE, G. & MANNSFELD, K. 2002:
Naturraumeinheiten, Landschaftsfunktionen und Leitbilder am Beispiel von Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 250. Deutsche Akademie für Landeskunde, Flensburg
- HAß LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2021
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 07/2018 "Wohnbebauung Am Vogel", 12.02.2021
- LFA - LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE
13.11.2020 Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan Nr. 07/2018
- LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2020:
Bodendaten aus der digitalen Bodenkarte: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/28325.htm, eingesehen am 25.08.2020
Bodendaten aus der Auswertekarte Bodenschutz: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/26192.htm, eingesehen am 25.08.2020
Interaktive Karten zum Zustand des Grundwasserkörpers: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm, eingesehen am 25.08.2020
Interaktive Karte zur Hydrogeologischen Übersichtskarte 200: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm eingesehen am 25.08.2020

Begründung TEIL II - Umweltbericht

- LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2017:
Tabelle: In Sachsen auftretende Vogelarten, Version 2.0 (Stand 30.03.2017), Abruf unter: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/Tabelle_In-Sachsen-auftretende-Vogelarten_2.0.xlsx
Tabelle: Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (außer Vögel) in Sachsen, Version 2.0 (Stand 12.05.2017), Abruf unter: www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/Tabelle_Streng-geschuetzte-Arten_ausser-Voegel.xlsx
- LK - LANDKREIS MEIßEN 2018:
Themenkarte zu Biotopverbund trockenwarmer Standorte, im Internet unter: https://cardomap.idu.de/lramei/?BM=TOPI_1&TH=biotopverbund_xerotherm&pos-xy=394983|5671614&pos-mark=false&pos-offset=8000, eingesehen am 11.04.2019
- LK -LANDKREIS MEIßEN 2015:
Biotopverzeichnis Landkreis Meißen, Gemeinde Weinböhla Stand 16.01.2015 im Internet unter: http://www.kreis-meissen.org/download/Landratsamt/Biotopverzeichnis_Weinboehla_20150116.pdf, eingesehen am 11.04.2019
- NSI - AG NATURSCHUTZINSTITUT REGION DRESDEN E.V. 2020:
Erfassung der Zauneidechse *Lacerta agilis* und Avifauna im Plangebiet „Am Vogel“ Flurstück 2795 in Weinböhla, Endbericht 15.09.2020
- RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2020:
Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, 17.09.2020
- 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
- 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
- SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT [HRSG.] 2009:
Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden
- WHG - WASSERHAUSHALTSGESETZ
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- WRRL - WASSERRAHMENRICHTLINIE
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik