

GEMEINDE WEINBÖHLA

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2019 „WOHNGEBIET BROCKWITZER STRASSE“

ENTWURF i.d.F. vom 30.04.2021

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	3
2	Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	3
2.1	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13b BauGB	3
2.2	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	4
2.3	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ..	4
2.4	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ..	4
2.5	Zusammenfassung	4
3	Planungsgrundlagen	5
3.1	Lage des Plangebietes	5
3.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	5
3.3	Beschreibung des Plangebietes	5
3.4	Nutzungsbeschränkungen	5
3.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
4	Städtebauliche Konzeption	7
5	Grünordnerische Konzeption	8
6	Erschließungskonzeption	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	13
7.4	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	14
7.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck	14
7.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
7.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)....	14
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14

7.9	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
7.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	16
7.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8	Kennzeichnungen.....	17
9	Hinweise	17
10	Flächenbilanz	17
11	Voraussichtliche Auswirkungen	17
11.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung	17
11.2	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
11.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	19
11.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange.....	20

Anlage: Bemessung Versickerungsmulden

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten vor allem für den Mietwohnungsbau will die Gemeinde Weinböhla die im Südwesten der Ortslage an die Wohnbebauung Brockwitzer Straße angrenzende Fläche planerisch als Wohnbauland entwickeln. Wegen der bisher unzureichenden Bereitstellung von Flächen für den Mietwohnungsbau liegt der Gemeinde Weinböhla bereits eine Rüge des Mieterbundes vor. Zur Stärkung des sozialen Miteinanders sollen neben verschiedenen Angeboten für Wohnformen (einschließlich altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen) auch die Voraussetzungen für soziale und gesundheitliche Angebote (z.B. Begegnungsstätten, Physiotherapie) geschaffen werden. Darüber hinaus ist die Integration kleiner Versorgungseinrichtungen wünschenswert. Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte daher die Bemühung um Bindung von Partnern für soziale Einrichtungen.

Wenngleich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla für den Wohnungsbau noch verschiedene Entwicklungsflächen beinhaltet, hat sich im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Standortanalyse herausgestellt, dass diese Flächen in der Regel nur für die Deckung des Bedarfs an Eigenheimen geeignet sind. Der Standort Brockwitzer Straße hat mit seiner fußläufigen Entfernung von ca. 500 m zum S-Bahn-Haltepunkt Neusörnwitz günstigste Standortvoraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum mit Anbindung an den ÖPNV.

Neben dem vorrangigen städtebaulichen Erfordernis der Flächenbereitstellung für Mietwohnungsbau soll dieser Standortvorteil auch für eine ergänzende Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich genutzt werden, da auch hier perspektivisch eine zunehmende Nachfrage nach Wohnstandorten für Pendler ohne eigenes Auto erwartet wird. Dieser Sachverhalt ist für eine klimafreundliche Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung, da Weinböhla durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl an Auspendlern geprägt ist (4.346 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort ggü. 1.483 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmern am Arbeitsort)¹,

2 Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

2.1 Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Fläche schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weinböhla an.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt 6.340 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

$$\text{WA1: } 6.220 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 2.490 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 12.825 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = \text{ca. } 3.850 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe: } \qquad \qquad \qquad \text{ca. } 6.340 \text{ m}^2$$

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Brockwitzer Straße“ wird daher im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen). § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2019 gefasst.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen, Gemeindestatistik 2019, Stand 30.06.2018

2.2 Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Durch die Planung des Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist damit erfüllt.

2.3 Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ und das europäische Vogelschutzgebiet SPA „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. Die Entfernung zum Rand von diesen beiden Schutzgebieten beträgt ca. 2,5 km. Vom geplanten Wohngebiet sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete zu erwarten. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ist damit erfüllt.

2.4 Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demnach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Wohngebiet stellt selbst ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG dar. Im Umkreis von mindestens 5 km zum Planänderungsbereich sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist damit erfüllt.

2.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan kann im Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da es sich um einen Plan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird deshalb nicht durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Weinböhl, deren Bebauung hier entlang der Sörniewitzer Straße unmittelbar in die Ortslage Neusörniewitz der Gemeinde Coswig übergeht. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Brockwitzer Straße und im Norden an die Bebauung entlang der Brockwitzer bzw. Sörniewitzer Straße an. In ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Neusörniewitz.

3.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten von der Brockwitzer Straße
- im Westen von der Zufahrt zum Grundstück Cliebener Straße 122 der Gemarkung Brockwitz und zu den südlich davon liegenden Gartengrundstücken
- im Südwesten von den Grenzen der gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 683/1, 684/3, 684/19, 685/1 und 687/1 Gemarkung Brockwitz
- im Süden von der nördlichen Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 1381/4 Gemarkung Weinböhl
- im Osten von den westlichen Grenzen des Wohngrundstücks Sörniewitzer Straße 33a und den Gartengrundstücken 1344/4, 1344/3, 1380b und 1380c Gemarkung Weinböhl.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1342/1 und 1343/1 sowie Teile des Flurstücks 1343/2 der Gemarkung Weinböhl. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,64 ha.

3.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, überwiegend als Ackerland. Im nördlichen Teil grenzt Bestandswohnbebauung an, im südlichen Teil Garten- und Wiesenflächen. Die Geländetopografie ist eben und fällt nur ganz leicht mit max. 1% von Nordosten nach Südwesten hin ab.

Auf den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen hat sich durch Nutzungsauffassung in einer ehemaligen Gärtnerei ein Wald entwickelt.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch den zusammenhängenden Siedlungsbereich entlang der Kreisstraße K 8016 und der Sörniewitzer Straße sowie im Osten, Süden und Westen durch die beiden Eisenbahnlinien Dresden-Leipzig (über Riesa bzw. über Meißen, letztere gleichzeitig S-Bahn-Trasse) stark anthropogen geprägt. Durch den Eisenbahnbetrieb liegt eine deutliche Lärmvorbelastung des Plangebietes vor.

3.4 Nutzungsbeschränkungen

Wald

Im Osten des Plangebietes grenzt auf den Flurstücken 1344/3 und 1345/1 Gemarkung Weinböhl Wald an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Bei der Bestockung handelt es sich um einen ca. 15-jährigen Birken-Reinbestand, welche aus einer natürlichen Sukzession auf dem ehemaligen Gärtnereigelände hervorgegangen ist.

Für das Flurstück 1344/3 Gemarkung Weinböhl liegt mit Schreiben des Landkreises Meißen, Amt für Forst und Kreisentwicklung vom 20.11.2020 die Waldumwandlungsgenehmigung vor. Die Fläche wird perspektivisch wieder als Garten genutzt, so dass für die Bebauung im Plangebiet der 30m-Waldabstand gemäß § 25 SächsWaldG zum verbleibenden Wald auf Flurstück 1345/1 Gemarkung Weinböhl maßgeblich ist: *„Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.“*

Zum Ausgleich für die Waldumwandlung ist gemäß SächsWaldG die Neuanlage von Wald erforderlich. Die Ersatzfläche im Umfang von ca. 2.100 m² umfasst den südlichen Teil des Flurstückes 1343/1 der

Gemarkung Weinböhla im Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Erst-aufforstungsgenehmigung liegt mit Schreiben des Landkreises Meißen, Amt für Forst und Kreisentwick-lung vom 01.12.2020 vor. Mit der Aufforstungsfläche ist zu den als Wochenendhaus o.ä. genutzten Gebäuden auf Flurstück 684/19 Gemarkung Brockwitz, Stadt Coswig sowie 1380 b und 1380 c der Gemarkung Weinböhla ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Die Fläche im Waldabstand ist als Wald-rand mit Sträuchern und klein bleibenden Bäumen anzulegen.

Leitungsbestand

Im Westen des Plangebietes existiert eine Niederspannungsfreileitung zum Gebäude Cliebener Straße 122 und den südlich davon liegenden Gartengrundstücken, im weiteren Verlauf quert diese Niederspannungsfreileitung im südlichen Teil das Plangebiet von Osten nach Westen. Der Leitungsbestand ist ein-schließlich seiner Schutzabstände im weiteren Planverfahren zu beachten.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Schaltschrank des AZV, zu dem von der Brockwitzer Straße aus Strom- und Telekommunikationskabel führen.

3.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes soll als Fläche für Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft zur Verfügung stehen (M3: Umwandlung von Garten- und Wiesenflächen in Wald bzw. Streuobstflächen oder extensiv genutzte Gärten). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

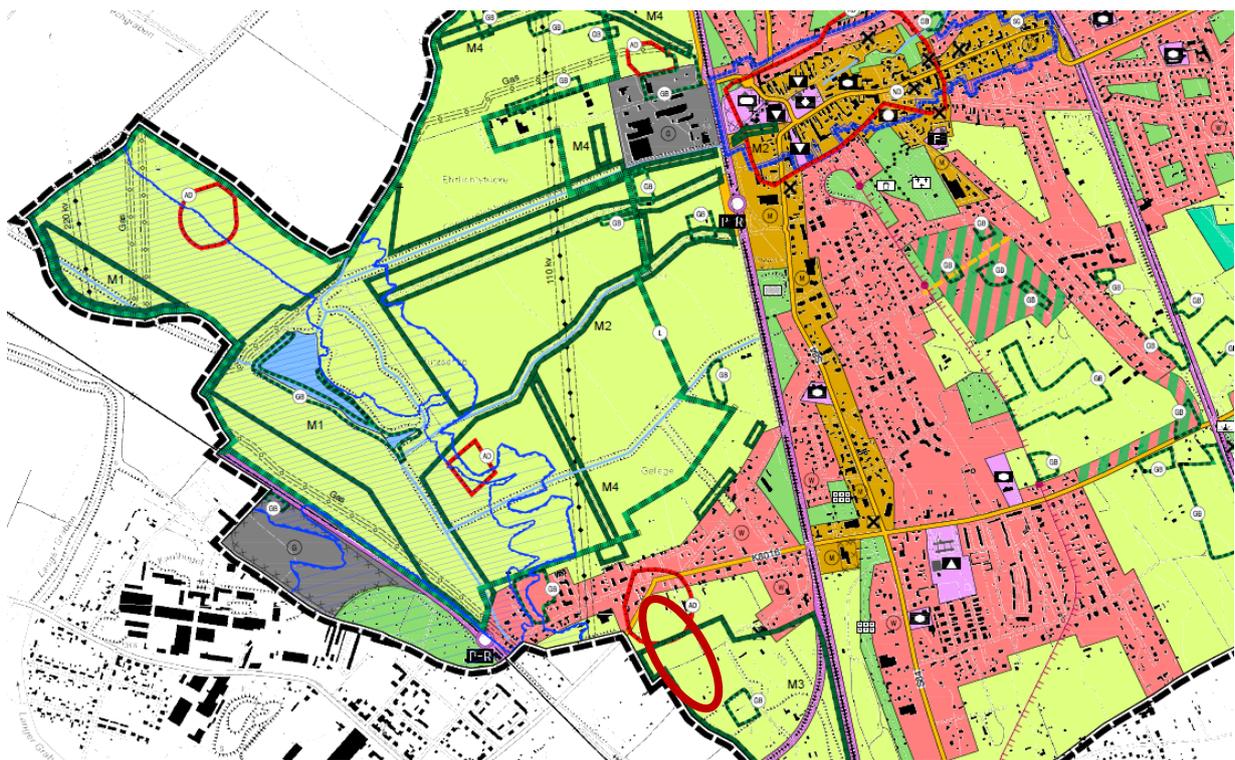


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Weinböhla

4 Städtebauliche Konzeption

Gemäß dem vorliegenden Gestaltungsplan sollen zweireihig straßenbegleitend zur Brockwitzer Straße ca. 50 Wohneinheiten im dreigeschossigen Geschosswohnungsbau entstehen, die daran anschließende Fläche ist für die Errichtung von 15 ein- bis zweigeschossigen Eigenheimen vorgesehen. Um möglichst große zusammenhängende Quartierinnenhöfe zu schaffen, sind die Baukörper nah an der Brockwitzer Straße und der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

Die bauliche Dichte der Bereiche mit Geschosswohnungsbau soll dem im allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaß entsprechen, um die Flächen möglichst effektiv für die Bedarfsdeckung in diesem Sektor nutzen zu können. Um dennoch einen hohen Anteil an Gemeinschaftsgrünflächen zu gewährleisten, sollen die Pkw-Stellplätze für die Mietwohnungen in Tiefgaragen errichtet werden. Für Besucherverkehr, Wartungs- und Lieferfahrzeuge o.ä. stehen im öffentlichen Straßenraum der geplanten Erschließungsstraße Stellplätze zum Kurzzeitparken zur Verfügung. Der Nachweis der Rettungswege erfolgt im Baurechtsverfahren, grundsätzlich beträgt der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 50 m.



Abb. 2: städtebaulicher Gestaltungsvorschlag (Datengrundlage: Geoportal Sachsen)

Das rückwärtige Einfamilienhausgebiet soll sich hinsichtlich der Baukörperkubaturen und -gestaltung sowie des Durchgrünungsgrades an die für Weinböhlen typische Einfamilienhausbebauung mit großem Hausgartenanteil anpassen. Hierzu zählen insbesondere die Beschränkung auf Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 850 m², damit ist ein hoher Durchgrünungsanteil der Privatgrundstücke gewährleistet. Gleichzeitig wird der Regenwasserabfluss durch eine Beschränkung der Flächenversiegelung (Reduzierung der GRZ auf 0,3) minimiert. Die Lage der Baukörper berücksichtigt den zum verbleibenden Wald erforderlichen Waldabstand im Osten. Nach Süden orientiert sich die Tiefe des Baugebietes an der östlich benachbarten Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg.

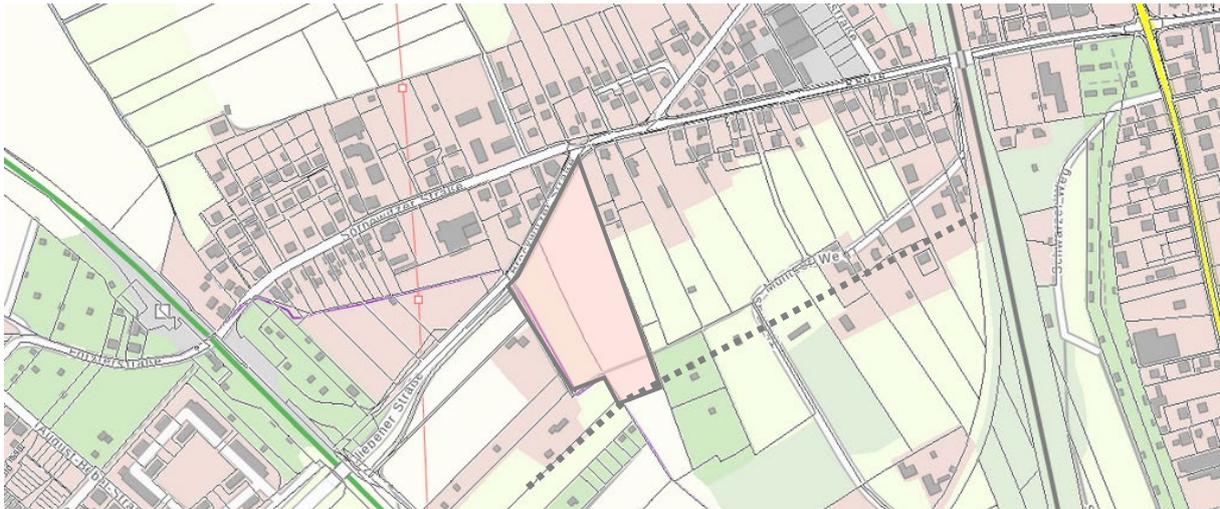


Abb. 3: Siedlungsstruktur (Datengrundlage: Geoportal Sachsen)

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans setzt sich aus zwei Hauptkomponenten zusammen:

1. Innere Durchgrünung des Wohngebietes, die in erster Linie dem Siedlungsklima und dem Orts- / Landschaftsbild dient, mit folgenden Bestandteilen:

- Autofreie Grünflächen im Inneren der beiden Geschosswohnungsbauquartiere mit Aufenthaltsqualität / Kinderspielplatz für die Mieter aller Mehrfamilienhäuser in gemeinschaftlicher Nutzung
- Anordnung linearer Gehölzpflanzungen als Grünzäsur zwischen den Grundstücken für die Mehrfamilienhausbebauung und den Einfamilienhäusern:
- straßenbegleitende Einzelbaumpflanzung auf Privatgrundstücken mit Bindung von Standort und Pflanzqualität
- hoher privater Grünanteil in den Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung durch zusätzliche Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

2. flächige grünordnerische Maßnahmen im südlichen Teil des Geltungsbereiches, die sich aus der vorliegenden Waldumwandlungsgenehmigung, artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten und dem Schutz des Gebietswasserhaushalts ergeben:

- Aufforstung von 0,21 ha naturnaher Laubmischwald
- Anlage einer 0,21 ha großen Fläche für die die großzügige Ausmuldung einer Grünfläche zur Versickerung des im Baugebiet WA 1 und auf den Erschließungsstraßen anfallenden Oberflächenwassers
- Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Fall der Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme der bisherigen Acker- und Grünlandflächen ist daher nicht erforderlich.

6 Erschließungskonzeption

6.1 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Als Bemessungsfahrzeug für die Wohngebieterschließung wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt, außerdem ist der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zu gewährleisten.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Brockwitzer Straße.

Die vorhandene Feldzufahrt zum Flurstück 1343/1 ist für eine Nutzung als Wohngebietszufahrt von ihrer Lage, Dimensionierung und Tragfähigkeit her ungeeignet. Die innere Baugebietserschließung erfolgt daher durch die Schaffung einer neuen Straßenanbindung gegenüber den Gebäuden Brockwitzer Straße 2 und 2a, hierfür sind auch Veränderungen am vorhandenen Straßengraben südöstlich der Brockwitzer Straße erforderlich.

Zwischen den beiden für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Quartieren ist mit einer Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche von 16,5 m die Anordnung von beidseitigen Gehwegen und öffentlichen Stellplätzen (teilweise als Querparker) neben der Fahrbahn möglich.

Die daran anschließende Ringstraße soll als 5,5 m breite Mischverkehrsfläche (Wohnweg gemäß RAS06) ausgebildet werden. Aufgrund der geringen Zahl der Anliegergrundstücke wird dies zur Minimierung der Flächenversiegelung für vertretbar gehalten. Einfriedungen haben jeweils einen Abstand von 0,75 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, so dass insgesamt ein lichter Querschnitt von 7,0 m als Bewegungsfläche für die Feuerwehr bzw. für den Winterdienst zur Verfügung steht. Zusätzlich könnte der westliche Abschnitt der Ringstraße von Nord nach Süd als Einrichtungsverkehr ausgewiesen werden, da vom Baugebiet WA 1 wegen der hier vorgesehenen Tiefgarage und der öffentlichen Parkplätze im vorderen Teil der Haupteerschließung hier kein Individualverkehr hingeführt wird.

Da die beiden südlichsten Baufenster eine Entfernung von maximal 50 m von der Ringstraße haben, ist die Anordnung einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bzw. die Feuerwehr nicht erforderlich. Abfallbehälter können am Abholtag am Straßenrand unter Beachtung privater Grundstückszufahrten und unter Gewährleistung der Sichtfreiheit unmittelbar vor der Ringstraße aufgestellt werden. Die 5,5 m breite Verkehrsfläche der Anbindung der südlichen 2 Baugrundstücke ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Innerhalb des Plangebietes ist die Mitnutzung der Fahrbahn durch Radfahrer unproblematisch. Das geringe zu erwartende Verkehrsaufkommen erfordert keine Anlage straßenbegleitender Radwege.

Wirtschaftswege

Für Unterhaltungszwecke der im südlichen Geltungsbereich gelegenen Versickerungsanlagen sowie der Wald- und Offenlandflächen ist die Fortsetzung der Erschließungsstraße als Wirtschaftsweg notwendig.

Des Weiteren existiert derzeit eine Wegeverbindung im Süden des Plangebietes zwischen dem Anliegerweg im Westen und den Gärten im Osten des Plangebietes. Die Wegeverbindung zu den Gärten soll durch Festsetzung eines Fahrrechts für deren Eigentümer und Nutzer vom südlichen Ende der neuen Erschließungsstraße aufrechterhalten werden. Die Beibehaltung des westlichen Wegeabschnitts ist nicht erforderlich.

Fußwege

Wie oben beschrieben, ist zwischen den beiden für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Quartieren die Anlage straßenbegleitender Fußwege vorgesehen. Um der nachfolgenden Erschließungsplanung der Verkehrsanlagen ausreichend Flexibilität einzuräumen, wird auf eine detaillierte Festsetzung von deren Lage im Bebauungsplan aber verzichtet.

Separate Fußwege sind jedoch in Fortsetzung des vorhandenen Fußwegs an der Brockwitzer Straße vorgesehen. Die Fußwege sollen dabei hinter der bestehenden Entwässerungsmulde der Straße auf den Flurstücken 1343/1 und 1342/1 errichtet werden. Mit einer Breite von 2,5 m wäre hier die Mitnutzung durch Radfahrer (Gehweg mit Zusatz „Radfahrer frei“) möglich.

Mit der Möglichkeit, die oben genannte Wegeverbindung zu den Gärten östlich des Plangebietes durch die Allgemeinheit zu begehen, ergibt sich eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Thomas-Müntzer-Weg und über diesen ins Ortszentrum. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Köhlerstraße stellt diese Fußwegverbindung eine sinnvolle Alternative dar und wertet das siedlungsnahe Wohnumfeld bedeutend auf.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

- für Einfamilienhäuser auf dem Baugrundstück (Garage oder offener Stellplatz)
- für Mehrfamilienhäuser in der Tiefgarage oder als ebenerdige Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Um die Vorteile der fußläufigen S-Bahn-Anbindung für die Minimierung der Flächenversiegelung durch Stellplätze zu nutzen, wird im Bebauungsplan keine Mindestanzahl festgesetzt: Diese ergibt sich aus der Richtzahltabelle für den Stellplatzbedarf gemäß § 49 Sächsische Bauordnung sowie dem tatsächlichen Bedarf.

Zusätzlich werden im nördlichen Teil der neuen Erschließungsstraße zwischen den Baugebieten WA 1 17 öffentliche Parkplätze geschaffen, d.h. 1 öffentlicher Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten.

ÖPNV-Anbindungen

Das Baugebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen. Die Bushaltestelle Brockwitzer Straße der Linie 411 (Meißen Busbahnhof – Weinböhl Haltepunkt) befindet sich nur wenige Meter nördlich des Baugebietes im Kreuzungsbereich Brockwitzer / Sörnewitzer Straße und wird stündlich in jede Richtung bedient.

Der S-Bahn-Haltepunkt Neusörnewitz liegt ca. 350 m und damit fußläufig vom Baugebiet entfernt. Mit der S-Bahn-Linie S1 (Meißen Triebischtal – Schöna) ist eine halbstündliche Verbindung sowohl in die Kreisstadt Meißen als auch in die Landeshauptstadt Dresden gegeben.

6.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Medienbestandsabfrage der öffentlichen Versorgungsträger.

Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den kommunalen Leitungsbestand in der Brockwitzer Straße.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Unterflurhydranten gesichert.

Für das Bauvorhaben wurde 2019 eine Druck- Mengenmessung durchgeführt. Der anliegende Ruhedruck beträgt 6,8 bar. Es ist im Regelfall eine maximale Löschwassermenge von 114 m³/h möglich.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der Stadtwerke Elbtal in der Brockwitzer Straße.

Im Westen und Süden wird das Plangebiet von einer Niederspannungsfreileitung tangiert bzw. gequert. Die durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitte der Freileitung sollen im Zuge der Baugebieterschließung am Rand der Baugrundstücke erdverlegt werden, um Baufreiheit zu schaffen.

Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den in der Sörnewitzer Straße liegenden Leitungsbestand der Stadtwerke Elbtal gesichert, allerdings ist die Beheizung des Wohngebietes derzeit ausschließlich mit erneuerbaren Energien geplant.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG in der Brockwitzer Straße.

Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer Telekom-Freileitung tangiert. Die durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitte der Freileitung sollen im Zuge der Baugebieterschließung am Rand der Baugrundstücke erdverlegt werden, um Baufreiheit zu schaffen.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Meißen in der Brockwitzer Straße.

Unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Schaltschrank des Abwasserzweckverbandes, zu dem von der Brockwitzer Straße aus Strom- und Telekommunikationskabel führen. Eine Änderung der Bestandssituation ist nicht vorgesehen.

Umgang mit Regenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden im Plangebiet Sickerversuche durchgeführt². Im Rahmen der Vorerkundung sollte eruiert werden, inwieweit sich der oberflächennahe Untergrund zur Versickerung anfallender Wässer eignet. Am 24.04.2019 wurden durch die hartig & ingenieure gmbh drei Probeschürfe bis 0,7 m angelegt. In den Schürfen wurden jeweils drei Sickerversuche durchgeführt und dokumentiert.

Die ermittelte Durchlässigkeit liegt zwischen $k_f = 2,4 \times 10^{-5}$ m/s und $k_f = 6,0 \times 10^{-5}$ m/s. Zur vorläufigen Bemessung von Versickerungsanlagen kann eine mittlere Durchlässigkeit von $k_f = 4 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Der oberflächennahe Untergrund auf der untersuchten Fläche ist damit gemäß gutachterlicher Aussage prinzipiell zur Versickerung anfallender Wässer und zum Bau von dezentralen Versickerungsanlagen (einschließlich Versickerungsbecken) geeignet.

Für das Baugebiet WA 1 wurde anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans eine überschlägige Ermittlung der notwendigen Versickerungsfläche für eine Muldenversickerung durchgeführt (vgl. Anlage zur Begründung). Demnach sind Muldenflächen von 165 m² bzw. 200 m² für den nördlichen bzw. südlichen Teil des Baugebietes WA 1 erforderlich, um das anfallende Regenwasser zu versickern. Das entspricht jeweils ca. 6% der Baugrundstücksgröße und ist damit trotz Unterbauung durch Tiefgaragen realisierbar.

Die Versickerung des auf den Baugrundstücken im Baugebiet WA 2 anfallende Niederschlagswassers soll grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen, hierzu steht aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend Platz zur Verfügung (vgl. Anlage zur Begründung).

Für die Versickerung des Straßenoberflächenwassers ist im Süden des Geltungsbereiches eine separate Fläche vorgesehen. Alternativ kann auch – ggf. abschnittsweise - der Einbau von Rigolen unter der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

² hartig & ingenieure gmbh, Aktenvermerk 26.04.2019: Dokumentation Sickerversuche vom 24.04.2019

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht, werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen).

Im rückwärtigen, für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Teil des Plangebietes werden darüber hinaus alle Nutzungen ausgeschlossen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Zur Gewährleistung des als Planungsziel verankerten hohen Durchgrünungsgrades des Wohnbaustandortes würde auch die Ausweisung entsprechend umfangreicher Besucherparkplätze im Widerspruch stehen. Bei den der Versorgung des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke kommt es auf deren Nutzungsumfang im Einzelfall an, deswegen können sie im Ausnahmefall zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Zum Erreichen eines homogenen Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Brockwitzer Straße und der Bildung einer klaren Raumkante wird im Baugebiet WA 1 die Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe der Baukörper ergibt sich aus dieser beabsichtigten Dreigeschossigkeit in Verbindung mit Anforderungen an zeitgemäße lichte Raumhöhen von bis zu 2,80 m. Das dritte Vollgeschoss ist dabei gemäß den gestalterischen Festsetzungen als Mansardgeschoss auszubilden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geschossigkeit maximal zweigeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m festgesetzt, um eine zweigeschossige Bauweise auch für Gebäude mit flacher geneigten Walmdächern realisieren zu können. Damit wird dem zeitgemäßen Wohnflächenbedarf effektiver Rechnung getragen, was dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das Gebäude erschlossen ist. Da die Geländetopografie relativ eben ist, sind keine besonderen Anforderungen wie in Hanglagen zu berücksichtigen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugebiet WA 1 entspricht gemäß der oben erläuterten städtebaulichen Konzeption dem zulässigen Nutzungsmaß nach BauNVO. Aufgrund des Platzbedarfs für die unter den Gebäuden im Baugebiet WA 1 vorgesehenen Tiefgaragen und deren Zufahrten soll hierfür jedoch eine Überschreitung der GRZ durch diese bis maximal 0,8 zulässig sein, wenn die Geländeoberfläche über diesen Flächen dauerhaft begrünt wird. Damit wird die Überschreitung des Höchstmaßes nach § 17 i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Dagegen wird die Grundflächenzahl im Baugebiet WA 2, das für Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, ein unzuträgliches Maß der Verdichtung zu vermeiden und den Niederschlagswasseranfall zu begrenzen mit einer GRZ 0,3 festgesetzt. Bei einer Min-

dest-Baugrundstücksgröße von 700 m² bedeutet das, dass z.B. ein Hauptgebäude von 160 m² Grundfläche, eine Doppelgarage (50 m²), eine Zufahrt inkl. offener Stellplatz (50 m²), ein Schuppen (10 m²) und eine Terrasse (20 m²) auf dem Baugrundstück eingeordnet werden könnten, da die nach BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

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

Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Gebäude entsprechend der für Weinböhlä typischen Baustrukturen in offener Bauweise zulässig. Eine Begrenzung der Baukörperlängen gegenüber der offenen Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet, da die Baukörper eine abschirmende Wirkung gegenüber Verkehrslärm von der Kreisstraße für die angrenzende Einfamilienhaussiedlung haben.

Die Festsetzung von Einzelhäusern mit einer abweichenden Bauweise in Bezug auf die Längenbegrenzung der Gebäude garantiert im Baugebiet WA 2 die Ausbildung eines lockeren, kleinteiligen Einfamilienhausgebietes.

Überbaubare Grundstücksflächen / Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Geschosswohnungsbauten im Baugebiet WA 1 werden unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen bzw. entlang der Brockwitzer Straße und der rückwärtigen Erschließungsstraße durch Baulinien bestimmt, wobei nach Baunutzungsverordnung ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Mit der Festsetzung von Baulinien erfolgt eine klare Fassung des Straßenraumes bei gleichzeitiger Sicherung einer rückwärtigen Gemeinschaftsgrünfläche auf dem Baugrundstück. Der Abstand der Baulinien entlang der Straßen sichert die Ausbildung eines schmalen Vorgartenbereiches zwischen öffentlicher Straße und Gebäudekante. Die Lage und Größe der Baufenster ist ansonsten durch Baugrenzen festgesetzt. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall und unter Beachtung der Abstandsflächenregelung der Sächsischen Bauordnung die Baugrenzen überschreiten. Auf die Festsetzung einer Baulinie wird für die seitlichen und rückwärtigen Gebäudekanten verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für das einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster von 15 m bleibt der zugrundeliegende städtebauliche Gedanke einer Ausrichtung an den Straßenzügen dennoch gewahrt.

Die Bebauung im rückwärtigen Baugebiet WA 2 ist mit einem gewissen Spielraum aufgrund der Baufenstertiefe von 11 m (Begrenzung aufgrund Waldabstand) bis 15 m (maximaler Spielraum) – entlang der Planstraße ausgerichtet und städtebaulich damit als eigenständiges Quartier von der Bebauung mit Geschosswohnungsbauten an der Brockwitzer Straße abgesetzt. Durch die straßennahe Anordnung wird die Länge der erforderlichen Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden minimiert, was dem Ansatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Stellung baulicher Anlagen

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

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist festgesetzt, dass Garagen und Carports nur hinter der Gebäudeflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass die Hauptgebäude den Straßenraum bilden und untergeordnete bauliche Anlagen in den Hintergrund treten. Zur Sicherung eines zweiten

Stellplätze vor der Garage bzw. dem Carport sind diese mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Ansonsten sind bei der Anordnung von Nebenanlagen lediglich die Vorschriften des Sächsischen Waldgesetzes für den östlichen Rand des Geltungsbereiches zu beachten.

7.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinde Weinböhma beabsichtigt mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke im Baugebiet WA 2 die Erhaltung eines hohen Grünanteils in der rückwärtigen Einzelhaussiedlung.

7.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck

Waldabstandsflächen

Die Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus § 25 Sächsisches Waldgesetz.

Sichtdreiecke

Die Freihaltung der Sichtdreiecke dient der Verkehrssicherheit an den Einmündungsbereichen.

7.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Wirtschaftsweg“ entsprechend der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1) fest. Mit der Festsetzung der inneren Erschließung als allgemeine Straßenverkehrsfläche wird der späteren verkehrsrechtlichen Anordnung bezüglich der Beschilderung (z.B. als Tempo-30-Zone, ggf. Einrichtungsverkehr im westlichen Ringabschnitt) nicht vorgegriffen. Gleichermäßen hat die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung des Straßenraums im nördlichen Teil der Haupteerschließung nur Hinweischarakter, die Festlegung der detaillierte Straßenraumgestaltung ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1) soll eine Wegeverbindung zwischen dem südlichen Ende der öffentlichen Verkehrsfläche und den Gärten im Osten des Plangebietes mit einem Fahrrecht zugunsten deren Eigentümer und Nutzer und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die für die Umverlegung der bestehenden Versorgungsleitungen (Elektroenergie, Telekommunikation) notwendigen Flächen am Rand des Baugebietes sollen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert werden.

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

Begrenzung der Bodenversiegelung

Es ist festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen sind. Die Festsetzung dient der Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten im Baugebiet. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht, um somit die Wahlmöglichkeiten und die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Allerdings ist bei der Verwendung von Pflaster auf einen Fugenanteil von mindestens 30% zu achten, um eine wirksame Versickerung zu ermöglichen.

Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

Eine direkte Rückführung des Regenwassers dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und soll über bestimmte Formen der Bodennutzung (Anlagen von Mulden) erreicht werden. Mittels Sickertests³ wurde nachgewiesen, dass der Untergrund hierfür grundsätzlich geeignet ist.

³ Hartig & Ingenieure GmbH, 26.04.2019: Dokumentation Sickerversuche

Maßnahmefläche M1: öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulde für Niederschlagswasser

Unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung ist es wünschenswert, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zugleich für naturschutzfachliche Maßnahmen nutzbar zu machen, etwa durch die großzügige Ausmuldung einer Grünfläche, die über die meiste Zeit des Jahres trocken liegt. Wenn flache Böschungsneigungen ausgebildet werden, so dass auf eine Absturzsicherung verzichtet werden kann, ist dies in Abhängigkeit von der konkreten entwurflichen Ausgestaltung grundsätzlich möglich. Die Fläche soll gemäß den Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung insgesamt zur Verbesserung der Habitatausstattung als offene, extensiv gepflegte Magerwiese entwickelt werden. Die Anlage mehrerer Steinhaufen für Zauneidechsen zwischen Versickerungsmulde und dem südlich anzuliegenden Waldsaum (s.u.) fördern zusätzlich die Lebensraumfunktion der Fläche.

Die Fläche wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt, überlagert durch eine Festsetzung einer Fläche für die Versickerung von Regenwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Maßnahmefläche M2: Waldrandgestaltung /

Maßnahmefläche M3: Anpflanzung eines mesophilen Eichen-Hainbuchenwaldes

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Waldumwandlungsverfahren für die im Nordosten angrenzenden Flächen der aufgelassenen Gärtnerei durchgeführt und eine Ersatzaufforstung im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgelegt⁴. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Da über die forstlichen Aspekte hinaus aufgrund der Gehölzartenzusammensetzung auch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche mit der Aufforstungsmaßnahme erfolgt, wird die festgesetzte Waldfläche durch die Festsetzung von zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert, die sich aufgrund des Abstandes zur nächstgelegenen Bestandsbebauung bzgl. der Artenzusammensetzung und Wuchshöhen unterscheiden.

Artenschutzfachliche Maßnahmen

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

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

Mit der Vorgabe zur artenschutzfachlichen Abstimmung der technischen Planung bezüglich befestigter Straßen und Wege, Entwässerung, Schachtanlagen inkl. Kanalisation, Medien etc. sollen eventuell mögliche Individuenverluste von Zauneidechsen aus dem Umfeldvorkommen vermieden werden.

Der Einbau von Sperrzäunen vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten dient der Vermeidung von Individuenverlusten der Zauneidechse durch eventuell spontan einwandernde Tiere aus der Umgebung und deren Besiedlung und Eiablage z.B. in Sandhaufen, Lagerflächen etc.

⁴ Landkreis Meißen, Kreisforstamt, 20.11.2020: Waldumwandelungsgenehmigung sowie Landkreis Meißen, Kreisforstamt, 01.12.2020: Erstaufforstungsgenehmigung

7.9 Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Gehölzbeständen

Die Erhaltung der Gehölze an der südlichen Grenze des Flurstücks 1342/1 dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Pflanzgebote

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan folgende Pflanzgebote:

Pflanzgebot 1: Fläche für Gehölzpflanzung

Die beiden vorgesehenen Gehölzstreifen erfüllen einerseits eine Funktion im Grünverbund zwischen angrenzenden Grünflächen und den Gehölzstrukturen im Plangebiet selbst und dienen andererseits als Abschirmung / Grünzäsur zwischen den Flächen mit Geschosswohnungsbau und der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung. Da die Gehölzstreifen innerhalb des Baugebietes liegen und auch eine gestalterische Funktion haben, umfasst die Pflanzenauswahlliste für die Gärten der Ortslage typische Arten.

Pflanzgebot 2: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist neben der o.g. Grünzäsur die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen. Um den Verkehrsraum nicht einzuschränken, sind die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 3 m zulässig. Die Pflanzenauswahlliste berücksichtigt die Absicht, hinsichtlich der Wuchsgröße eine gewisse Homogenität zu erreichen.

Pflanzgebot 3: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

Zur Durchgrünung der Teilflächen mit Einfamilienhausbebauung enthält der Bebauungsplan darüber hinaus ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Als Bezugsfläche für das Pflanzgebot wird die Grundstücksgröße gewählt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind als Straßenbäume zu pflanzende Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, da diese gleichfalls dem Ortsbild dienen. Für das Pflanzgebot werden Obstgehölze festgesetzt, um einen Bezug zu traditionell in der Gegend und näheren Umgebung vorhandenen Streuobstbeständen herzustellen. Zur Auswahl stehen diverse einheimische Obstsorten.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 300 m östlich der S-Bahn-Strecke Dresden – Meißen und ca. 400 m westlich der Eisenbahnstrecke Dresden – Riesa – Leipzig. Gemäß der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes 2017 wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 45 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags deutlich überschritten.

Analog zu anderen Baugebieten in der Gemeinde Weinböhlen mit ähnlicher Lage zu den Eisenbahnstrecken ist daher festgesetzt, dass die Ausbildung von Außenbauteilen für Aufenthalts- und Schlafräume mit einem resultierend bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB (Lärmpegelbereich III) erfolgen muss. Zusätzlich sind in den besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 einzusetzen und die Räume mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten, um die Nachtruhe sowie den Luftaustausch zu gewährleisten.

Problematisch ist außerdem die Errichtung von Luftwärmepumpen in Einfamilienhaussiedlungen. Aus den zulässigen Immissionswerten nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen

zu berücksichtigen ist. Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Während sich die Baukörper im Baugebiet WA 2 an der Dachgestaltung ländlicher Einzelhaussiedlungen orientieren, ist mit der Vorgabe von Flachdachgebäuden für Geschosswohnungsbauten in den Baugebieten WA 1 bewusst eine moderne Baukörpergestaltung gewählt worden, um innerhalb des Bebauungsplans verschiedener Nachfrage Rechnung zu tragen.

Analog sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und von Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mauern würden außerdem Barrieren für Kleintiere darstellen, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel).

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

8 Kennzeichnungen

Die Kennzeichnung des archäologischen Bodendenkmals wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlä übernommen.

9 Hinweise

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

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	26.410 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.220 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	12.825 m ²
Verkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.185 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Versickerungsmulde	2.080 m ²
Fläche für Wald	2.100 m ²

11 Voraussichtliche Auswirkungen

11.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Planvorhabens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt⁵. Im Fazit ergab sich folgende Einschätzung:

Im Rahmen der Realisierung des B-Plans Nr.12/2019 wird in eine intensiv genutzte Ackerflur eingegriffen. Randlich grenzen teilweise Mosaik aus offenen, dichten Gras- und Hochstaudenflächen und Gebüsch sowie lückige Ruderalfluren an. Felduntersuchungen von August 2019 bis September 2020 zeigen im Ergebnis, dass die gering strukturierte und offene Fläche weder von Brutvogelarten noch von der Zauneidechse besiedelt ist. Jedoch befinden sich Lebensraumfunktionen für beide Artengruppen in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet.

Weitere Artengruppen, wie z.B. Amphibien, Fledermäuse oder der Nachtkerzenschwärmer zeigten sich als nicht vorkommend und sind damit nicht planungsrelevant.

⁵ pro bios – ecosystem service, 12.01.2021: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan „Wohngebiet Brockwitzer Straße“

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten konnten keine Bruten in den offenen Acker- und Ruderalfluren nachgewiesen werden. Die Lebensraumfunktionen im Baugebiet beschränken sich auf unregelmäßige Nahrungshabitate für in der Umgebung vorkommende Arten. Die Wirkungsanalyse hinsichtlich zu erwartender, bau-, anlage- und betriebsbedingter Zugriffe (auf Individuen, Lebensstätten und erhebliche Störungen) ergibt, dass keine Zugriffe für diese Artengruppe zu erwarten sind. Die geplanten Grünflächen im südlichen Teil des B-Plangebietes werden positive Auswirkungen für die vorkommenden Gebüsch- und Saumbesiedler haben, da hier potenzielle neue Teillebensräume entstehen.

Im B-Planbereich wurden keine Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. In Randbereichen wurden individuenarme Vorkommen festgestellt. Ein Einwandern der Tiere in die Baufelder kann nicht ausgeschlossen werden. Um den Verbotstatbestand der Verletzung und/oder Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen vor baubedingten Zugriffen erforderlich. Hierzu ist der Einbau von Sperrzäunen vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten erforderlich. Zudem ist eine artenschutzfachliche Abstimmung der technischen Planung zu empfehlen, um erhebliche Falleneffekte und damit zusätzliche Individuenverluste zu vermeiden (anlage- und betriebsbedingte Zugriffe).

Zudem wird die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme empfohlen. Hierfür eignet sich die Herstellung einer offenen, extensiv gepflegten Magerwiese mit Anlage von mindestens 8 Sand-Schotter-Totholzhaufen im Randbereich südlich der Regenwasserrückhaltefläche. Mit dieser Maßnahme kann ein Beitrag zur Förderung des Erhalts und der Entwicklung der lokalen Population beigetragen werden. Spezifische Detail- und Pflegepläne als Arbeitsanweisung und als Grundlage für Erfolgskontrollen können im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet werden.

11.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der B-Plan „Wohngebiet Brockwitzer Straße“ weist im Bestand folgende Biotoptypen auf:

Nr.	CIR	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert
1	421	Grünland, Ruderalflur, trocken-frisch	ca. 6.800 m ²	mittel (15)
2	810	Acker, intensiv genutzt	ca. 19.600 m ²	gering (5)
		Summe	ca. 26.400 m²	

Mit der Überplanung ist der Verlust der derzeit überwiegend intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Durch die Aufforstung im südlichen Teil des Plangebietes, die Anlage von extensiv bewirtschafteten Offenlandflächen im Umfeld der Versickerungsfläche und die Durchgrünung des Wohngebietes wird dieser Eingriff jedoch weitgehend aufgefangen.

Landschaftsbild und Erholung

Durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Brockwitzer Straße“ werden keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen oder verstellt. Die festgesetzte Durchgrünung des Wohnbaustandorts und die Aufforstung eines Laubmischwaldes im südlichen Teil des Geltungsbereiches wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Mit der Festsetzung des Wegerechtes vom südlichen Ende der neuen Baugebieterschließung zu den östlich angrenzenden Gartengrundstücken werden keine erholungsrelevanten Wegeverbindungen zerschnitten.

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des B-Plans „Wohngebiet Brockwitzer Straße“ wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

6.220 m ² Baugebiet WA1 x GRZ 0,4.	= ca. 2.490 m ²
<i>Zuzüglich 100% Überschreitung durch (begrünte) Tiefgaragen</i>	= ca. 2.490 m ²
12.825 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,3.	= ca. 3.850 m ²
<i>Zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen</i>	= ca. 1.925 m ²
3.185 m ² Verkehrsflächen, Wirtschaftswege und Gehwege	= ca. 3.185 m ²
<hr/>	
Summe	=ca. 13.940 m ²

Betroffen sind im Bereich des geplanten Wohngebietes nahezu ausschließlich Böden mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, mittlerem Wasserspeichervermögen und geringer Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe. Die im Süden des Plangebietes gelegenen hochwertigen Böden mit Funktionen besonderer Bedeutung sind zur Aufforstung bzw. zur Nutzungsextensivierung vorgesehen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Gabenreichbachs, dessen Abstand zum Plangebiet beträgt allerdings im Minimum ca. 400 m.

Der Grundwasserflurabstand liegt laut der Karte der Grundwasserdynamik des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Plangebiet zwischen 2 m und 5 m.

Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächengewässersystem im Einzugsgebiet sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser durch vorgesehene Versickerung dem Gebietswasserhaushalt nicht entzogen wird.

Bei einem fachgerechten Umgang mit Abfällen und einem Schmutzwasseranschluss an das örtliche Trennsystem sind erhebliche Auswirkungen durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Abkühlung Kaltluft. Aufgrund der nahezu ebenen Fläche entsteht aber kein wesentlicher Kaltluftabfluss, die geringe Neigung von 1% ist außerdem nach Westen orientiert, so dass es keinen Bezug zu Siedlungsräumen gibt und keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten sind.

Mit der vorgesehen Durchgrünung des Baugebietes und der Aufforstung im Süden des Plangebietes ergeben sich positive Effekte für das Siedlungsklima.

Luftverunreinigungen sind durch das Wohngebiet nicht zu erwarten.

11.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

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

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Die Medienschließung ist bis auf die Niederschlagswasserableitung über das Leitungsnetz in der Brockwitzer Straße gesichert. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

Die Brockwitzer Straße ist als Kreisstraße geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Mit der Anlage straßenbegleitender Fußwege entlang der Brockwitzer Straße wird die Sicherheit für Fußgänger verbessert.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die zu erwartende Einwohnerzahl des Baugebietes im Verhältnis zur gesamten Gemeinde Weinböhla vernachlässigbar gering ist und das Baugebiet der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde dient. Hinsichtlich der Angebote für ältere Menschen wird sich die bestehende Situation mit Umsetzung des Bebauungsplans deutlich verbessern.

11.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß Auslegungshinweis Nr. 2.3.2 des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung gelten die Plansätze des Landesentwicklungsplans (LEP) 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit kann insbesondere die Größe des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes herangezogen werden. Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der Maßgaben der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme handelt. Dies betrifft unter anderem Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen. Derart kleinräumige Planungen beeinträchtigen auch nicht den sonst geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Damit ist klargestellt, dass die Schranken des LEP 2013 einer „Ortsabrundung“ in der Regel nicht entgegenstehen⁶. Diese Auslegung muss nicht einzelfallbezogen geprüft werden.

Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans Oberes Elbtal – Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 entgegen. Das Plangebiet ist zwar Bestandteil des sichtexponierten Elbtalbereiches, die Ausweisung des Wohnbaustandortes steht aber nicht im Widerspruch zu Ziel 4.1.2.3 des Regionalplans. Außerdem liegt es am Rand des Vorbehaltsgebietes „vorbeugender Hochwasserschutz“ mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – geringe Gefahr“. Gemäß der (detaillierteren) Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist das Gebiet selbst von Extremhochwasser jedoch nicht betroffen.

⁶ Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI