

GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan Nr. 09/2018 ,Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Fassung vom 25.05.2021

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	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
4	Städtebauliches Konzept.....	7
5	Umweltbelange	8
5.1	Grünordnung	8
5.2	Artenschutz.....	9
5.3	Baugrund / 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	Gasversorgung	12
6.2.7	Telekommunikation	12
6.2.8	Abfallentsorgung.....	12
6.2.9	Stadtbeleuchtung.....	12
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)	12
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	12
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).....	13



7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	14
7.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ...	14
7.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
7.1.7	Flächen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	14
7.1.8	Flächen für Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)	14
7.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
7.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
7.1.11	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG).....	16
7.1.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	16
7.1.13	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	16
7.1.14	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)	17
7.1.15	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	17
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	17
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	17
	Dachgestaltung.....	17
7.2.2	Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	18
7.3	Hinweise der Fachplanungen	18
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 Regionalbahn- und einem Straßenbahnanschluss, und eine gute soziale Infrastruktur. Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit 10.381 Einwohner¹. In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird für die Gemeinde Weinböhla bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Diese Bevölkerungsentwicklung entspricht nicht dem gegenläufigen Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen.

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde Weinböhla als Wohnort, liegt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnstandorten vor. Für eine brachliegende Fläche nördlich der bestehenden Stichstraße „An den Obstwiesen“ ist unter Berücksichtigung der angrenzenden gewachsenen Wohnbebauung die Entwicklung eines ca. 2,8 ha großen Wohngebietes vorgesehen. Die Gemeinde möchte mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen schaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde das Plangebiet um Flächen erweitert, die eine Durchbindung der Blumenstraße zur Straße „An den Obstwiesen“ ermöglicht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weinböhla von 2018² ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (Neuweisung W 6 An den Obstwiesen / Blumenstraße). 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 Wohnbebauung
- Schaffung einer Verkehrsverbindung zwischen den Stichstraßen „An den Obstwiesen“ und Blumenstraße
- Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen“ wurde am 12.09.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Im Anschluss an die Erarbeitung und Billigung des Vorentwurfes soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger Öffentlicher

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020

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



Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Danach wird unter Berücksichtigung der eingehenden 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) beigelegt.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich räumlich zentral in Weinböhla, etwa 600 m vom Ortskern entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen“ wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 261, 271/1, 271/2, 266/1 sowie südliche Bereiche des Flurstücks 264 (Blumenstraße) der Gemarkung Weinböhla
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 267/1 der Gemarkung Weinböhla
- im Süden und Südosten durch die nördlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 199/4, 266/4, 197/6, 197/4 sowie östliche Teilbereiche des Flurstücks 197/5 („An den Obstwiesen“) der Gemarkung Weinböhla
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 205/1, 206/3, 206/4, 262/4, 262/2, 207/3, 207/8, 257/1 der Gemarkung Weinböhla

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 199/3, 200/2, 200/3, 200/4, 201, 202, 203, 204, 265/1, 265/3, 265/4, 266/3, 266/4, 266/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 197/5 („An den Obstwiesen“) und 264 (Blumenstraße) der Gemarkung Weinböhla. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als brachliegende Ruderalfläche mit vereinzeltem Laub- und Nadelbaumbestand dar. Ebenfalls existieren mehrere aktuell als Gartengrundstücke genutzte Flächen im nördlichen Plangebiet. Als nicht offizieller Parkplatz wird eine südliche Teilfläche des Flurstücks 201 verwendet. Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes die öffentliche Verkehrsfläche „An den Obstwiesen“, während im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Blumenstraße als Sackgasse endet.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich verschiedene Wohntypologien; südlich Geschosswohnungsbau, westlich Einfamilienhäuser mit hohem Durchgrünungsanteil. Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Gartenflächen. Östlich des Areals liegen im Übergang zu den Bahnanlagen der Strecke Dresden - Elsterwerda und Dresden - Leipzig Garten- und Grünflächen sowie ein einzelnes Mehrfamilienhaus vor.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist bis auf die genannten Straßen „An den Obstwiesen“ und der „Blumenstraße“ sowie einzelnen Gartengebäuden weitestgehend unversiegelt. Es ist geprägt durch eine Ruderalflur, Ablagerungen, Wege und Gartenflächen.

Das Gelände im Umfeld des Plangebietes steigt von Westen nach Osten zwischen dem Bahndamm und der Friedensstraße um ca. 7,5 m an. Innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich somit in West-Ost-Richtung ein Höhenunterschied von bis zu 5 m. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 135 m ü. NHN bis ca. 140 m ü. NHN (im DHHN2016).



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 Weinböhla besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhla 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 Weinböhla befindet sich in etwa 600 m Entfernung, dort finden sich auch viele Nahversorger und sonstige Läden des täglichen Bedarfs.

Dem Ziel Z 2.2.1.7 folgend sollen unter anderem 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 Weinböhla 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 Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴ sind unter anderem folgende für den Bebauungsplan 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.

- Der Planbereich wird als Teil 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 Regulationsfunktion 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.

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

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

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 Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



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



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Weinböhla mit markiertem Planbereich, 2018

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich bestehen bisher keine weiteren Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der am 10.06.1993 genehmigte Bebauungsplan „Friedensstraße / Blütenweg“, der die erwähnte Mehrfamilienhausbebauung umfasst.

4 Städtebauliches Konzept

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl durch Einfamilien- als auch durch eine direkt angrenzende Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Planung sieht daher im nördlichen Bereich einen städtebaulich behutsamen Übergang zum bestehenden Einfamilienhausgebiet und den Gartenflächen der Blumenstraße mit ähnlicher Geschossigkeit, Satteldachform sowie annähernd großer Grundfläche vor. Im Sinne einer effizienteren und damit nachhaltigen Flächennutzung ist im südlichen Bereich eine Bebauung mit freistehenden Mehrfamilienhäusern angedacht. Eine Einfügung in die umgebenden Strukturen ist hier durch die Fortsetzung und Aufnahme des Maßstabs der Mehrfamilienhausbebauung südlich der Straße „An den Obstwiesen“ gegeben.

Eine Erschließungsstraße verlängert die Blumenstraße südlich zur Straße „An den Obstwiesen“ und führt sie westlich an der Mehrzahl der geplanten Neubauten des Plangebietes vorbei. Eine nördliche Verlängerung der Straße „An den Obstwiesen“ führt auf öffentliche Stellflächen im östlichen Teil des Planareals. Die Planstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche angedacht sind, ermöglichen eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Gestaltung des Areals. Dies trägt dem Charakter des Wohngebietes und der Funktion als kinder- und familienfreundlicher Begegnungszone Rechnung. Die Geschosswohnungsbauten sind mit den Erschließungsstraßen durch gestaltete Grünräume und verbindende Fußwege räumlich verknüpft.



Städtebauliches Konzept, 2021

5 Umweltbelange

Zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 beigelegt.

Als weiterführende Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist derzeit noch in Bearbeitung und wird im Bebauungsplan-Entwurf umfänglich berücksichtigt. Für detailliertere Aussagen wird auf diese Gutachten verwiesen.

5.1 Grünordnung

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan⁷ bewertet den derzeitigen Zustand des Plangebietes und bilanziert die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan 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.

Der nördliche Bereich und der westlichen Rand des Plangebietes werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Dabei ist ein kleinräumiger Wechsel von Kleingebäuden und gärtnerisch intensiv genutzten Flächen vorhanden. Die zentralen Flächen sowie südliche und östliche Teile des Planbereichs sind durch brachliegende Bereiche geprägt. Hierbei handelt es sich um ehemalige

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung - Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“



Gärten mit Obstbäumen und Gehölzaufwuchs. Insbesondere im östlichen Bereich liegt eine lockere Baum- und Strauchvegetation mittlerer bis alter Ausprägung vor, die überwiegend aus Strauch- und Obstgehölzen besteht. Die darunterliegende Vegetation ist z.T. frischer, z. T. trockener und ruderalisiert und weist Arten der Glatthaferwiesen und stellenweise Arten der Magerrasen auf. Innerhalb der brachliegenden Flächen sind Müllablagerungen, Grünschnitt, Aufschüttungen, Reste von Fundamenten, Gartenlauben bzw. Schuppen und Beetanlagen vorhanden.

Von acht bestehenden Einzelbäumen sollen nach derzeitigem Planungsstand drei gefällt werden. Des Weiteren ergeben sich durch die geplante Versiegelung und Überbauung weitere Beeinträchtigungen, welche einen Eingriff darstellen. Als grünordnerische Maßnahmen bzw. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Anpflanzung von Bäumen, Heckenpflanzungen sowie Dachbegrünung auf Mehrfamilienhäusern, Garagen und Carports und der Tiefgarage festgesetzt. Des Weiteren wird eine Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise für bestimmte Flächen festgesetzt.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets reichen jedoch für die Kompensation nicht aus. Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2017)) ergibt sich auf Basis des sogenannten Biotopwertansatzes neben der Kompensation des Gehölzverlustes ein Kompensationsbedarf von 202.100 Werteinheiten. Daher ist östlich des Plangebietes die Aufwertung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen in den Flurstücken 270/1 und 267/1 Gemarkung Weinböhla auf einer Fläche von 4.200 m² angedacht. Hier soll die bestehende Obstwiese ergänzt, extensiv gepflegt und Räume für Zauneidechsen geschaffen werden. Im Gemeindegebiet Weinböhla konnten jedoch nur teilweise geeignete, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Daher ist als eine weitere Maßnahme die Entsiegelung von Flächen einer ehemaligen Hofstelle und die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 7/2 Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz der Stadt Lommatzsch vorgesehen. Mit den beiden Kompensationsmaßnahmen kann jedoch der Bedarf noch nicht vollumfänglich ausgeglichen werden, daher werden derzeit weitere Kompensationsmaßnahmen abgestimmt und zum Entwurf ergänzt. Der Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen ist vor Satzungsbeschluss anzufertigen.

5.2 Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird derzeit ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wird mit Vorliegen der Kartielergebnisse im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs einbezogen.

Gemäß Umweltbericht stellt das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum für Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Insekten und Vögel dar. Es werden derzeit faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Reptilien, Amphibien, Brutvögeln und Eremiten durch die AG Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. (NSI) durchgeführt.

Es sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig. Hierzu gehören wahrscheinlich:

- Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
- Schaffung von Ersatzhabitatstrukturen für Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung sowie das Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen mittels Errichten von Sperr- und Fangzäunen sowie durch mehrfaches Begehen.

Im April 2021 fand eine Übersichtsbegehung des Plangebietes statt. Im Laufe des Jahres werden trockenwarme Bereiche der Ruderalflur sowie ggf. geschützte Biotope näher untersucht. In zwei Bereichen wurde bereits die Sandgrasnelke, eine besonders geschützte Pflanzenart nachgewiesen.

5.3 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde ein Geotechnischer Bericht⁸ erstellt.

Baugrund

Gemäß des Geotechnischen Berichts wurden als Baugrundsichten zuoberst Mutterboden und darunter Mittelsand angetroffen. Ab ca. 2,50 m unter Geländeoberkante geht der Mittelsand in

⁸ Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH (2020): Geotechnischer Bericht



eine dichte Lagerung über. Die oberflächlich anstehenden organischen Erdstoffe sind grundsätzlich nicht tragfähig und daher aus dem Gründungsbereich zu entfernen. Die anstehenden Sande sind gut tragfähig. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. 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.

Versickerung

Eine Versickerung des im Plangebiet auf befestigten und bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers muss gewährleistet werden, da eine Ableitung nicht möglich ist. Aufgrund der Werte der Durchlässigkeitskoeffizienten im Bereich der Bohrungen, sind geeignete Versickerungsanlagen zu errichten. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Weitere Vorgaben sind dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

5.4 Lärmschutz

Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten⁹ erarbeitet. Für das Plangebiet sind die maßgeblichen Lärmquellen, die von außen einwirken, der Straßenverkehr und der Schienenverkehr. Innerhalb des Plangebiets wirken die durch die oberirdischen Parkflächen verursachten Geräusche sowie die Tiefgaragenzufahrt sowie der ggf. zu berücksichtigende Verkehr als Geräuschquellen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm der Bahntrasse mit einem hohen Güterverkehr vornehmlich im Nachtzeitraum geräuschmissionsbestimmend ist. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Bahntrasse werden vornehmlich an den 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 0,5 dB und
- nachts von 40 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 10,2 dB

überschritten. Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel weisen den Nachtzeitraum mit den höheren Werten als maßgeblich aus. Diese Werte können als erste Orientierung zur bauakustischen Dimensionierung der Außenbauteile einer künftigen Bebauung herangezogen werden. Die für alle Baufelder berechneten Pegelwerte sind im Beiplan 1 in den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Da aus städtebaulichen Gründen der Bau einer Schallschutzwand nicht in Frage kommt, muss auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschmissionen 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 entsprechenden Fassaden, bei denen der nächtliche Außenlärmpegel von 45 dB(A) überschritten wird, mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Mit diesen Maßnahmen können unzulässige Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Aus schalltechnischer Sicht ist die geplante Wohnbebauung im B-Plangebiet genehmigungsfähig. Für detailliertere Aussagen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über die Blumenstraße und der Straße „An den Obstwiesen“ nördlich bzw. südlich des Plangebietes. Diese schaffen über die Wettin- bzw. Friedensstraße

⁹ Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43359-01/21 (Vorentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohngebiet An den Obstwiesen“



eine Verbindung zur Hauptstraße, die als Staatsstraße S 80 klassifiziert ist. 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.

Innerhalb des Plangebiets ist eine Erschließungsstraße am westlichen Rand des Geltungsbeereichs mit einer Breite von mindestens 8,10 m als Verlängerung zur Blumenstraße angedacht. Die Erschließung östlicher Grundstücke sowie eines öffentlichen Parkplatzes erfolgt über eine Stichstraße, die die Straße „An den Obstwiesen“ in Richtung Norden verlängert. Von dieser weiteren Erschließungsstraße aus sind Flächen auf Privatgrundstücken für die Anbindung nordöstlicher Baugrundstücke angedacht.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den 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. Besucherstellplätze sind entlang der künftigen verlängerten Blumenstraße und auf einem Parkplatz im östlichen Planbereich vorgesehen. Eine teilweise Unterbauung der angedachten Mehrfamilienhausbebauung ist mit Anwohnerstellplätzen vorgesehen.

6.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Weite Teile Weinböhlas sind an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In ca. 700 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Friedensstraße“, in ca. 600 m Entfernung nördlich, die Bushaltestelle „Rathaus“, des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO).

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet zudem die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Zu erreichen ist sie an der Haltestelle „Gellertstraße“ in ca. 800 m Entfernung südwestlich des Plangebietes.

1,1 km nordwestlich entfernt liegt der Haltepunkt Weinböhla, von dem aus Dresden, Leipzig sowie Cottbus mit Regionalbahnen erreichbar sind. Über den Haltepunkt Neusörnewitz, der ca. 2,4 km entfernt liegt, ist auch eine Anbindung an Meißen und Dresden mit der S-Bahn gegeben.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Straße „An den Obstwiesen“ wird um einen zweiten Gehweg an der nördlichen Straßenkante erweitert. Die Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche angedacht, was dem Fuß- und Radverkehr entgegenkommt. Von diesen führen Wegeverbindungen zu den Wohngebäuden des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und verknüpfen sie miteinander. Die im Plangebiet südlich verlängerte Blumenstraße sowie die Stichstraße im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sollen einen einseitigen Fußweg mit einer Breite von ca. 2 m erhalten.

Auch die bereits vorhandene Blumenstraße und „An den Obstwiesen“ stellen Erschließungsstraßen des Wohngebietes ohne überörtliche Bedeutung dar, sodass hier ebenfalls verkehrsarme und damit günstige Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr vorliegen.

6.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an bestehende Leitungsnetze an. Es liegen Energiekabel und Gasleitungen des Versorgungsträgers SachsenNetze GmbH, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Trinkwasserversorgungsanlagen und Abwasserkanäle des Eigenbetriebs WAW der Gemeinde Weinböhla.

6.2.1 Schmutzwasser

Südlich des Plangebietes verlaufen in der Straße „An den Obstwiesen“ und nördlich in der Blumenstraße Mischwasserkanäle. Das anfallende Schmutzwasser soll über einen Kanal in der geplanten Erschließungsstraße in das bestehende Netz abgeleitet werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Nebenflächen darf nicht in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden, um eine Überlastung des bestehenden Netzes zu vermeiden. Das Wasser soll über das Längs- und Quergefälle in Straßenabläufe geleitet und über Rigolen, welche unter der Erschließungsstraße einzuordnen sind, versickert werden.

Eine Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist in geeigneten Anlagen möglich.



6.2.3 Trinkwasser

Südlich des Plangebietes verlaufen in der Straße „An den Obstwiesen“ und nördlich in der Blumenstraße Trinkwasserkanäle. Um die Trinkwasserversorgung des Gebietes zu gewährleisten, soll die Leitung der Blumenstraße über eine neue Trinkwasserleitung mit der südlich verlaufenden Trinkwasserleitung zu einem Ringschluss verbunden werden. Die Trasse soll sich am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße orientieren und im öffentlichen Grundstück liegen.

6.2.4 Löschwasserversorgung

Die erforderlicher Löschwassermenge muss 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.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Hydrantenstandorte geprüft sowie der Löschwasserbedarf gemäß der Aussage des Eigenbetriebs Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Weinböhla entsprechend eingeplant.

6.2.5 Stromversorgung

Es ist eine Trasse für ein Niederspannungskabel zur Stromversorgung des Gebietes in der öffentlichen Verkehrsfläche der Durchbindung Blumenstraße vorgesehen.

6.2.6 Gasversorgung

Es befinden sich Niederdruckgasleitungen in unmittelbarer Nähe des Erschließungsgebietes. Eine Versorgung mit Gas wird im weiteren Verlauf der Planung geprüft.

6.2.7 Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH nördlich in der Blumenstraße und südlich des Erschließungsgebietes in der Straße „An den Obstwiesen“. Es ist eine Trasse für eine Telekommunikationsleitung in der die Blumenstraße verlängernde Erschließungsstraße angedacht.

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 sind ausreichend Stellflächen für Abfallsammelbehälter vorzuhalten.

6.2.9 Stadtbeleuchtung

Ein Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Erschließungsstraßen wird gegebenenfalls im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Ein Korridor für ein Beleuchtungskabel kann in den Nebenanlagen der Erschließungsstraßen ermöglicht werden.

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 werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese können aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Das Baukonzept greift die städtebauliche Struktur und bauliche Dichte der umliegenden Wohngebiete auf. Aufgrund unterschiedlicher umgebender Strukturen und daraus resultierenden Festsetzungen im Sinne der Einfügung in die Umgebung wird in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 unterschieden.

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der angestrebten Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und der entsprechenden Erschließungssituation sind 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 mit kleinteiligem Eigenheimbau wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um den Übergang zum Garten- und Wohnbereich an der Blumenstraße zu gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit Geschosswohnungsbau ist eine GRZ von 0,4 als Übergang zur dichteren Mehrfamilienhaussiedlung südlich von „An den Obstwiesen“ zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Abfallsammelbehälterstandplätze, kleine Gewächshäuser) zu ermöglichen

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. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist daher eine maximale Traufhöhe von 7,5 m bei einer Ein- bis Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Dachgeschoss im Übergang zur vorhandenen Bebauung an der Blumenstraße festgesetzt. Im WA 2 sind bei einer Traufhöhe von 5,5 m bis zu zwei Vollgeschosse als Übergang zu den Grünbereichen entlang der Bahntrasse zulässig. Im WA 3 sollen bis zu drei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe 10 m als Fortsetzung der Mehrfamilienhausbebauung südlich der Straße „An den Obstwiesen“ entwickelt werden.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

Da das Gelände von Osten nach Westen abfällt ist eine Höheneinordnung der Gebäude notwendig, um die natürliche Topografie der Ortslage zu berücksichtigen. Derzeit wird die Erschließungsplanung und somit auch die Anschlusshöhen der Trink- und Abwasserkanäle erarbeitet. Im Zuge dessen ist vorgesehen, für die festgesetzten Baufelder die jeweiligen Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Normalhöhennull-Wert (NHN) angegeben. Die Festsetzungen werden im Entwurf ergänzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem jeweiligen 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.

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

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um die gewünschte kleinteilige Bebauung entsprechend den nördlich angrenzenden Grundstücken 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, die die Größe der Baufelder der Umgebung fortsetzen.

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.

Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine höhere Wohnqualität und mehr Platz für Grünräume im Geschosswohnungsbau zu erreichen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 400 m² zu parzellieren. Dies sichert eine ortstypische lockere und durchgrünte Bebauung entsprechend der nördlichen und östlichen Umgebung des Plangebietes.

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

Mit dieser Festsetzung sollen Mehrfamilienhäuser mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte sowie einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen im nördlichen Planbereich vermieden werden. Auch wird eine sensible Einfügung in die Umgebung im Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung angestrebt. Daher ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die Zahl der Wohnungen auf maximal drei Wohneinheiten je Gebäude und im WA 2 auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes wird mit der verlängerten Blumenstraße eine Planstraße mit ca. 8,10 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Gehweg festgesetzt, um die Erschließung der geplanten Wohngebäude im nördlichen Plangebiet zu ermöglichen. Die Planstraße verbindet die Straße „An den Obstwiesen“ im Süden und die Blumenstraße im Norden. Zur Erschließung weiterer Baufelder sowie des angedachten öffentlichen Parkplatzes ist ebenfalls eine Zufahrt im östlichen Planbereich vorgesehen. Hier ist die eine Stichstraße mit einseitigem Gehweg vorgesehen.

Diese Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, was den Bedürfnissen der geplanten Wohnbebauung entspricht und die Geschwindigkeitsreduzierung des Autoverkehrs befördert. Die Art und Weise der Verkehrsberuhigten Bereiche legt der Vorentwurf zum Bebauungsplan nicht fest und ist Gegenstand weiterführender Planungen. Die Kurvenbereiche sind planzeichnerisch so festgesetzt, um großen Fahrzeugen wie Müll- und Feuerwehrautos das Befahren zu ermöglichen.

Um eine Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom ruhenden Verkehr und ein Angebot an zusätzlichen Stellplätzen für die Anwohner Weinböhlas sowie deren Besucher sicherzustellen, wird im östlichen Planbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Funktion als öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

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

Um die Erschließung weiterer Baufelder im Nordosten des Plangebietes sicherzustellen, werden Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der hinterliegenden Grundstücke festgesetzt, die die Flächen zur Erschließung ihrer Grundstücke benötigen. Eine Bepflanzung oder Bebauung im Bereich dieser Flächen ist aus genannten Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

7.1.8 Flächen für Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Nachzuweisende Stellplätze



Um vorhandene Straßen und die geplanten Erschließungsstraßen von zusätzlichem ruhendem Verkehr freizuhalten, werden Festsetzungen zur Anordnung und zum Nachweis von Stellplätzen getroffen.

Daher wird der Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen auf jedem Baugrundstück in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt. Der Nachweis kann zum Beispiel durch einen Stellplatz vor einer Garage / einem Carport erfolgen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind neben der Fläche für eine gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage auch eine Fläche für Stellplatzanlage entlang der verlängerten Blumenstraße geplant. Die Zufahrt für die Tiefgarage soll von der Durchbindung Blumenstraße aus erfolgen.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und über geeignete Anlagen zu versickern, um eine örtliche Versickerung zu ermöglichen.

Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind die Dächer jeweils mit einem Anteil von mindestens 65 % zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm betragen.

Dies dient der anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten.

Flächenbefestigungen

Für die Fläche des öffentlichen Parkplatzes sowie für die Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Baugebiet ist eine Befestigung in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) festgesetzt, um eine anteilige Versickerung zu ermöglichen und so den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Tiefgaragenbegrünung

Die Dachflächen der Tiefgarage, die nicht für Wege, Stellflächen oder Plätze genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm, bei vorgesehener Nutzung als Garten mindestens 60 cm betragen. Hierdurch soll auch bei fehlendem Erdkontakt durch eine vorhandene Tiefgarage ein hoher Durchgrünungsanteil der Freianlagen ermöglicht werden.

7.1.10 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 Geräuschemissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Zur Sicherung gesunder 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 konkreten 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 Fassaden an denen der Beurteilungspegel den Wert von 45 dB(A) nachts überschreitet. Genauere Ergebnisse werden im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist derzeit noch in der Bearbeitungsphase, weshalb noch keine belastbaren Aussagen zum genauen Umfang der artenschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand müssen voraussichtlich entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt und Ersatzquartiere geschaffen werden, um die im Plangebiet lebenden und von den Baumaßnahmen betroffenen Tierarten zu schützen.:

- Ausgleichsmaßnahme - Schaffung von Nist- und Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel
- Schaffung von Ersatzhabitatstrukturen für Zauneidechsen sowie das Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen

Die genauen Vorgaben werden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt und begründet.

Der durch die Planung zulässige Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes jedoch auch durch die genannte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden. Daher wird auf externe Ausgleichsflächen östlich des Planbereichs und in der Stadt Lommatzsch im Landkreis Meißen zurückgegriffen. Für diese Maßnahmen wird eine Bedingte Festsetzung (sh. Punkt 7.1.15) getroffen.

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

Anzupflanzende Bäume

Standortgerechte Bäume bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Sie bereichern und gliedern das Orts- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend. Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Eingrünung innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von ca. 90 Bäumen getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan¹⁰.

Daher ist auf jedem Baugrundstück innerhalb der Baugebiete je angefangener 400 m² Grundstücksfläche sowie an den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen ein qualitätvoller Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Um eine Gestaltungsfreiheit für die Flächeneigentümer sowie Flexibilität etwa zur Anordnung von Leitungen zu gewährleisten, ist eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m zulässig.

Zum Erreichen eines einheitlichen Straßenbildes sind für die Baumreihen entlang der Blumenstraße sowie entlang der Straße „An den Obstwiesen“ jeweils nur 1 bis 2 unterschiedliche Arten zu verwenden. Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m parallel zur Straßenkante ist auch hier zulässig, um beispielsweise auf Leitungsnetze oder Einfahrtsbereiche reagieren zu können. Zur Schonung der Bäume sind bei Anpflanzung innerhalb befestigter Flächen offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben herzustellen.

Heckenpflanzung

Heckenpflanzungen bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Zudem schaffen sie eine räumliche Gliederung der Landschaft, etwa im Übergang zu angrenzenden Baugebieten oder den angedachten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen östlich des Plangebietes.

Daher ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen, die mindestens alle 3 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden ist.

Pflanzzeitraum

Um die Baumpflanzungen zeitnah umzusetzen, sind diese spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Maßgebend hierfür ist die „Hauptbaumaßnahme“ bzw. die Nutzungsaufnahme.

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

¹⁰ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan, Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“, Vorentwurf



Erhalt von Bäumen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen nach Möglichkeit bestehende Bäume im Plangebiet erhalten bleiben. Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes werden unter Berücksichtigung des Bauungskonzeptes fünf Bäume zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

Da sich zwei im Umweltbericht mit integrierter Grünordnung beschriebenen Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wird für die externen Kompensationsmaßnahmen E 1 – Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum und E 2 – Entsiegelung und Anlage einer Streuobstwiese entsprechende Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB getroffen. Zur Sicherung der Umsetzung müssen die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt werden.

7.1.15 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Da innerhalb des Plangebietes Lebensraum von Flora und Fauna verloren geht, soll in einem angrenzenden Flurstück sowie auf einer entfernten Fläche im gleichen Landkreis die Vegetation und der vorhandene artentypischen Lebensraum aufgewertet und somit ein Teil des Verlustes kompensiert werden. Die externe Kompensationsmaßnahmen

sollen bereits vor Baufeldfreimachung und den vorbereitenden Baumaßnahmen durchgeführt werden, um den partiellen Ausgleich zeitnah zu sichern.

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 den 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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind bei den Hauptgebäuden Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 49° festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind neben Satteldächern zudem Walmdächer zulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, die ortstypisch-traditionellen bzw. in der Umgebung vorherrschenden Dachformen fortzusetzen.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude nicht zulässig: Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als 50% der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Flachdächer zugelassen. Damit können in Verbindung mit der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Dachbegrünung der Regenwasserrückhalt und Abkühlungseffekte ermöglicht werden. Auch die gestalterischen Ziele des städtebaulichen Konzepts werden hiermit umgesetzt.

Fassadengestaltung

Hauptgebäude

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und der Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden der Wohngebäude 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, dies bedeutet, dass ortsuntypische sehr helle (> 80%) und sehr dunkle (< 30%) Farben unzulässig sind.

Nebengebäude

Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports sind Putzfassaden oder Fassaden in Holz zulässig, um ein stimmiges Gesamtbild in Verbindung mit den Hauptgebäuden zu erreichen.

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

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen zulässig. In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen daher unter Beachtung des Freihaltebereichs von 0,25 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

7.3 Hinweise der Fachplanungen

Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Daher ist die Baufeldfreimachung bestehend aus der Rodung von Gehölzen, Rodung der Wurzeln und der Mahd der Ruderalflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Weitere Hinweise

Auf dem Rechtsplan werden für die weiterführende Planung und Realisierung neben den Hinweisen zum Artenschutz weitere notwendige Hinweise zu Bohranzeige, Bohrergebnismitteilungspflicht, Radonschutz sowie Schutzvorkehrungen gegen Einwirkungen aus dem Eisenbahnverkehr gegeben. Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die im Plan genannten 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	27.660	100
Allgemeine Wohngebiete	20.880	75
Verkehrsflächen	6.780	25
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	4.480	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	2.300	

9 Quellen / Gutachten

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020
- Gemeinde Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43359-01/21 (Vorentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohngebiet An den Obstwiesen“
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“, Vorentwurf
- Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH (2020): Geotechnischer Bericht



Gemeinde Weinböhla

Bebauungsplan Nr. 09/2018

„Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“

Begründung Vorentwurf

20/20

25.05.2021

Teil II - Umweltbericht