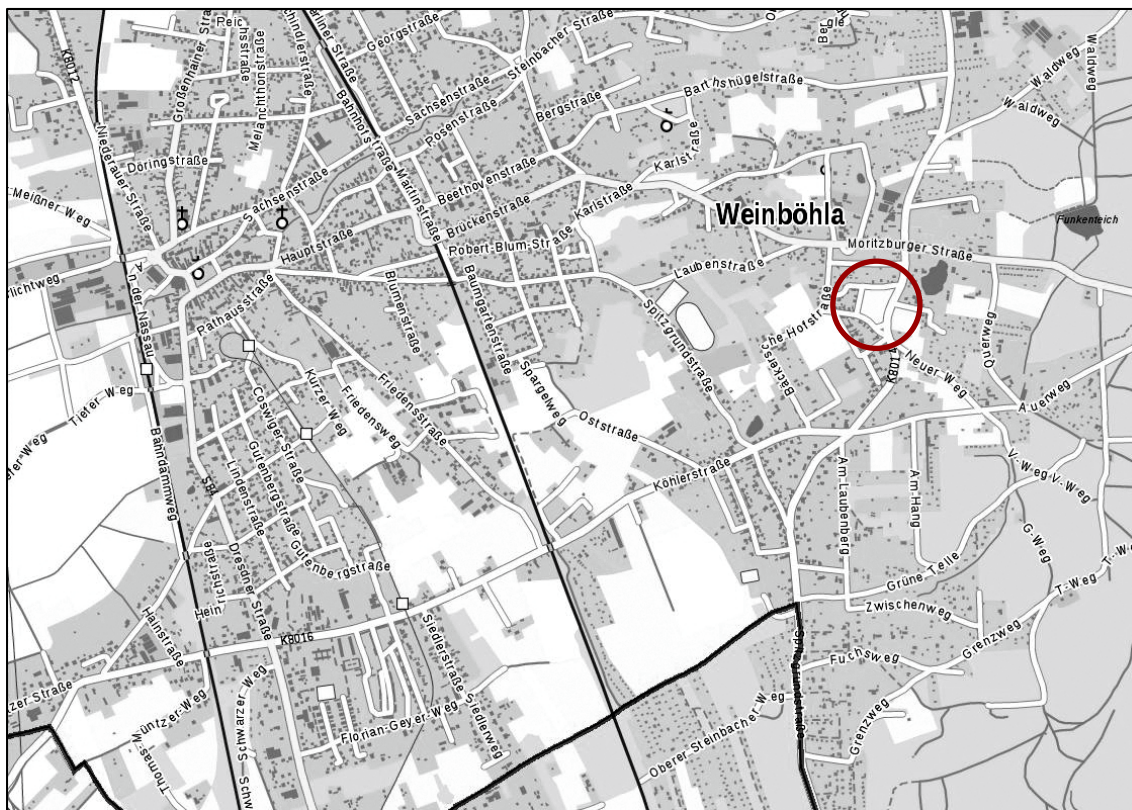


GEMEINDE WEINBÖHLA



Bebauungsplan Nr. 07/2018 ,Wohnbebauung Am Vogel‘

BEGRÜNDUNG

Satzungsexemplar

Fassung vom 12.02.2021, [redaktionell ergänzt 19.08.2021](#)

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	6
4	Städtebauliches Konzept.....	7
5	Umweltbelange	7
5.1	Grünordnung	7
5.2	Artenschutz.....	8
5.3	Baugrund / Auffüllung / Versickerungsfähigkeit.....	9
5.4	Lärmschutz	10
6	Erschließung	11
6.1	Verkehrerserschließung.....	11
6.1.1	Straßenverkehr	11
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.....	12
6.2.1	Schmutzwasser	12
6.2.2	Niederschlagswasser	12
6.2.3	Trinkwasser	12
6.2.4	Löschwasserversorgung.....	12
6.2.5	Stromversorgung	13
6.2.6	Gas- / Wärmeversorgung	13
6.2.7	Telekommunikation	13
6.2.8	Abfallentsorgung.....	13
6.2.9	Stadtbeleuchtung.....	13
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	13
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
7.1.3	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	15
7.1.5	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)	15



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

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.

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

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

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

1.2 Planungsziele

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

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

1.3 Rechtslage / Verfahren

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

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

Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses am 17.03.2021 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung vom 27.04.2021 bis einschließlich 04.06.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden parallel über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung und soweit möglich Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde die Satzungsfassung erarbeitet. Eine Änderung der Planung erfolgte nicht.

Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), bedarf er keiner Genehmigung. Er tritt deshalb gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

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

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



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

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

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

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

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

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

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

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

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

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

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

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

[Die Aussage des Landesamtes für Archäologie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass das Planvorhaben von archäologischer Relevanz wäre und Grabungen erforderlich werden, wurde zur Entwurfsbeteiligung revidiert, da festgestellt wurde, dass das Terrain großflächig gestört ist. Der Hinweis auf dem Rechtsplan wurde gestrichen.](#)



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 2 km Entfernung, dort finden sich auch viele Nahversorger und sonstige Läden des täglichen Bedarfs.

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

Die Gemeinde 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.

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.

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.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich oder direkt angrenzend bestehen bisher keine weiteren Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der am 25.05.2020 in Kraft getretene Bebauungsplan ‚Wohnbebauung Bäckersche Hofstraße‘.

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



Südöstlich entlang der Forststraße befindet sich der am 26.11.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Forststraße / Auerweg“.

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

4 Städtebauliches Konzept

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Planung sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor, die sich in die umgebenden Strukturen einfügt. Zu den umgebenden Straßen ist entsprechend des Bestandes eine Giebelständigkeit der Gebäude vorgesehen. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Geschoss im Dachraum einzuordnen ist. Entlang der Forststraße und teilweise an der nördlich verlaufenden Straße „Am Vogel“ ist aus städtebaulichen Gründen mit Hilfe von Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Dachneigung eine höhere Bebauung zulässig als in den Bereichen, die unmittelbar an die Bestandsbebauung grenzen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung.

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

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

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

5 Umweltbelange

Zur Aufstellung des 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 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

5.1 Grünordnung

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

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

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

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

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

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan, Bebauungsplan Nr. 07/2018 „Wohnbebauung Am Vogel“



Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets reichen jedoch für die Kompensation nicht aus. Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich neben der Kompensation des Gehölzverlustes ein Kompensationsbedarf von 72.415 Werteinheiten. Im Gemeindegebiet Weinböhla konnten keine geeigneten, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Ein Nachweis geprüfter Flächen findet sich im Grünordnungsplan (Kapitel 3.2.2). Daher wird nach Abfrage beim Zentralen Flächenmanagement Sachsen (ZFM) und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf eine externe Ökokontomaßnahme zurückgegriffen - eine anteilige Zuordnung der Ökokontomaßnahme 'Windschutzpflanzung Gohla' auf dem Gebiet der Stadt Nossen. Es handelt sich um die Anlage von Windschutzhecken und einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 0,74 ha auf intensiv genutztem Acker (Flurstücke 2/1 und 2/2 in der Gemarkung Gohla). Mit der Extensivierung wird die Funktionsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts sowie die Biotop- und Lebensraumfunktionen aufgewertet. Die Maßnahme hat daher Ersatzfunktion für die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope. Die Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Meißen vom 02.11.2009 als Ökokontomaßnahme anerkannt.

Der unterschriebene Vertrag zur Sicherung der Maßnahme liegt bereits vor.

5.2 Artenschutz

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

In einem 1. Arbeitsschritt wurden die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Wirkraum des Vorhabens selektiert und geprüft, inwieweit diese Arten für die artenschutzrechtliche Prüfung von Relevanz sind. Im 2. Arbeitsschritt erfolgte die Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die als relevant ermittelten Arten. Die Prüfung der Verbotstatbestände berücksichtigt dabei auch eventuell notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder CEF⁹-Maßnahmen. Die gegebenenfalls in einem 3. Arbeitsschritt erforderliche Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG war im vorliegenden Fall nicht notwendig.

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

Brutvogelarten

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

Zauneidechsen

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

Amphibien

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

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

⁹ continuous ecological functionality-measures - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen: funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten



Eremit

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

Höhlenreiche Einzelbäume und Pflanzen

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

Maßnahmen

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

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

Zum Erhalt einer lebensfähigen Population der Zauneidechse müssen funktionsfähige Lebensräume in Zusammenhang mit der Zauneidechsenpopulation der Heidesandtrasse neu geschaffen werden (vorgezogene Maßnahme FCS¹⁰ 1). Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen. Als Ersatzhabitat ist die Optimierung eines Teils der Flurstücke 1700, 1701, 1702/1 der Gemarkung Weinböhla, ca. 2,46 ha, vorgesehen (die Lage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden). Eine Fläche von mindestens ca. 3.000 m² ist durch zehn Totholzhaufen (mit Ästen und Stubben der gerodeten Gehölze) sowie durch die Anlage von zehn Mulden (ca. 20 cm tief) mit grabbarem Material (Sand-Kies-Gemisch, Totholz) zu strukturieren. Sollte eine rechtliche Sicherung dieser Maßnahmenfläche nicht möglich sein, ist rechtzeitig eine andere geeignete Fläche mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern. Die vertragliche und rechtliche Sicherung dieser externen Maßnahme muss vor Satzungsbeschluss erfolgen.

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

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

[In einer gesonderten artenschutzrechtlichen Entscheidung vom 30.03.2021 hat die untere Naturschutzbehörde eine Naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Umsetzung von FCS-Maßnahmen erteilt. Die Umsetzung der Forderungen erfolgt derzeit \(2021\) in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Die rechtliche Sicherung des Erhaltes der Ersatzlebensräume für die Zauneidechse \(Flurstücke 1700, 1701, 1702/1\) durch einen Grundbucheintrag erfolgt parallel und wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.](#)

5.3 Baugrund / Auffüllung / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde ein Baugrundgutachten¹¹ erstellt.

¹⁰ favourable conservation status - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

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



Baugrund

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

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

Auffüllung

Es ist vorgesehen, die Senke in der Mitte des Plangebietes mit geeignetem Material bis auf die Höhe der angrenzenden Straße, das bedeutet an der tiefsten Stelle um ca. 1,50 m, aufzufüllen. Diesbezüglich sowie zur Versickerungsfähigkeit wurde das Baugrundgutachten ergänzt (Stand 01.02.2021). Demnach muss die flächenmäßige Verfüllung mit verdichtungsfähigem Material der Einbauklasse Z0 der LAGA-Richtlinie Teil II erfolgen. Entsprechende Herkunftsnachweise bzw. Deklarationsanalysen sind auf Verlangen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf dem Rechtsplan. Weiterhin muss das Material eine gute Durchlässigkeit (k_f -Wert von $\geq 10^{-5}$) aufweisen, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist.

Eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung wird empfohlen.

Versickerung

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

5.4 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K 8014 (Forststraße). Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹² erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm der Forststraße maßgebend ist. Anderweitiger Verkehrslärm spielt keine Rolle. Sonstige Lärmquellen Gewerbelärm bzw. Sport- und Freizeitanlagen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Forststraße werden vornehmlich an 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 6 dB und
- nachts von 45 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 5 dB

überschritten.

Da aus städtebaulichen Gründen der Bau einer Schallschutzwand nicht in Frage kommt, muss auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen an den gekennzeichneten Fassaden müssen bestimmte Anforderungen erfüllen.

Darüber hinaus müssen Schlafräume einschließlich Kinderzimmer an den Nord-, Ost- und Südfassaden der Bebauung an der Forststraße mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche, sind Terrassen der Bebauung an der Forststraße auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (also Westseite) anzuordnen.

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

¹² Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43318-01/21 Rev. 01 zum Bebauungsplan Nr. 07/2018 für das Bauvorhaben „Wohnbebauung Am Vogel“ in 01689 Weinböhla



Für detailliertere Aussagen wird auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

6 Erschließung

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

6.1 Verkehrserschließung

6.1.1 Straßenverkehr

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

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

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

6.1.2 Ruhender Verkehr

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

6.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

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

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Zu erreichen ist sie an der Haltestelle „Köhlerstraße“ in ca. 2 km Entfernung südwestlich des Plangebietes.

In ca. 3 km Entfernung westlich des Plangebietes befindet sich der Haltepunkt Weinböhla. Von da aus besteht über die Regionalbahn Anschluss unter anderem nach Dresden und Leipzig. Vom Bahnhof Neusörnewitz / Coswig besteht über die S-Bahn Anschluss nach Meißen, Dresden und Pirna.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

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

Separate Fahrradwege sind nicht vorhanden bzw. vorgesehen, Radfahrer nutzen die Fahrbahn.



6.2 Stadttechnische Erschließung

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

6.2.1 Schmutzwasser

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

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

6.2.2 Niederschlagswasser

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

Das Baugrundgutachten¹³ hat ermittelt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken über entsprechend große Rigolen grundsätzlich möglich ist. Es wird empfohlen, nach Abschluss der vorgesehenen Geländeanfüllung die erforderlichen Versickerungsanlagen für jedes Grundstück individuell zu planen. Vorgaben zum Rückhaltevolumen und konkreten versickerungsanlagen erfolgen daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Für die Versickerung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist möglich.

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

6.2.3 Trinkwasser

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

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

6.2.4 Löschwasserversorgung

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

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

¹³ Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch (2020/2021): Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes, 01689 Weinböhla Am Vogel und Ergänzung (Maßnahmen zu Verfüllungsarbeiten und zur Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser)



6.2.5 Stromversorgung

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

6.2.6 Gas- / Wärmeversorgung

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

6.2.7 Telekommunikation

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

6.2.8 Abfallentsorgung

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

6.2.9 Stadtbeleuchtung

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

7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

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

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

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

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl



von maximal 0,4 zulässig. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

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

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

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

In beiden Teilgebieten werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Damit wird auf die Gebäude in unmittelbarer Umgebung Bezug genommen. Weiterhin soll in „zweiter Reihe“ zur Forststraße eine Bebauung mit niedrigeren Einfamilienhäusern umgesetzt werden.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

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

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

Abweichung von der Höhe baulicher Anlagen

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

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

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die durch die Gebäude und Gebäudeteile aber nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Ausnahme von der Baugrenze

Für die Errichtung von Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Dies gibt den Bauherren einen weiteren Gestaltungsfreiraum. Zu beachten ist



dabei, dass entlang der Forststraße Terrassen aus Schallschutzgründen nur auf der Westseite der Gebäude angeordnet werden dürfen.

Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

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

Nachzuweisende Stellplätze

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

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

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

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

Straßenverkehrsfläche

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

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

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

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

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

Um die vorgesehene Auffüllung der Senke in der Mitte des Allgemeinen Wohngebietes bis auf die Höhe der angrenzenden Straße zuzulassen, erfolgt eine diesbezügliche Festsetzung. Die Auffüllung ist zur Sicherung der medientechnischen Erschließung und Versickerung aufgrund des anstehenden Felses erforderlich. Für die Geländeoberfläche der Allgemeinen Wohngebiete



WA 1 und WA 2 wird daher eine Höhenlage im Bereich von 192,20 m bis 193,80 m ü NHN festgesetzt. Als Fläche für die Aufschüttung wird das Allgemeine Wohngebiet benannt.

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

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

Niederschlagswasser

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

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

Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum wird als weitere Maßnahme eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten. Geeignet ist ein Bewuchs aus Sedum, Gräsern und Wildkräutern. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Flächenbefestigungen

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

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

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

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

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

Wie in Kapitel 5.4 Lärmschutz beschrieben, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch 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 Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

Lüftungseinrichtungen

Zusätzlich sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen



auszustatten. Dies betrifft die Nord-, Ost- und Südfassaden der Bebauung an der Forststraße, da hier die Beurteilungspegel den Wert von 45 dB(A) überschreiten.

Außenwohnbereiche

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

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

Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Eingrünung innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan¹⁴.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Grünordnungsplan, Bebauungsplan Nr. 07/2018 „Wohnbebauung Am Vogel“



7.1.16 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

Artenschutz

Wie in Kapitel 5.2 Artenschutz beschrieben, ist vor Baubeginn ein Abfangen der Zauneidechsen im Plangebiet erforderlich. Um diese umsetzen zu können ist in einem ersten Schritt - als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme - die Sicherung und Herrichtung eines Ersatzhabitates (FCS¹⁵ 1) erforderlich. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen.

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

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

Nach der Abnahme des Ersatzhabitats und der Erteilung einer entsprechenden schriftlichen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde kann das Absammeln und Umsetzen der Zauneidechsen erfolgen. Die Vorgehensweise ist kurz beschrieben, zu den Details wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen zu begleiten und muss im Zeitraum von Mitte April bis Mitte Juni erfolgen.

[Die Maßnahmen wurden 2021 umgesetzt, auf Kapitel 5.2 wird verwiesen.](#)

Aufschüttung

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

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

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

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

Dachgestaltung

Hauptgebäude

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

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

¹⁵ favourable conservation status - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes



Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glasierte oder glänzende Materialien werden nicht zugelassen.

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

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

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

Nebengebäude

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

Fassadengestaltung

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

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

Diese Festsetzungen gelten nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.

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

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt wird festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies entspricht auch der Regelung in § 8 Abs. 1 SächsBO. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Insbesondere gärtnerisch gestaltete, begrünte Vorgärten tragen darüber hinaus zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes bei.

Ausgenommen sind die bebauten Flächen sowie die aus funktionalen Gründen zu versiegelnden Flächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen). Diese beiden Flächenarten gehen in die Grundflächenzahl ein (siehe Kapitel 7.1.2).

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Straßenseitig sind nur einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Laubgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen zulässig. In der Gegend sind niedrige Zäune üblich. Daher wird die Höhe auf 1,40 m begrenzt, um den offenen Charakter zu sichern und Durchsichten zu ermöglichen.

In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten.

Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

7.3 Hinweise der Fachplanungen

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

**8 Flächenbilanz**

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	14.950	100
Allgemeine Wohngebiete	10.200	68
Verkehrsflächen	3.900	26
- davon Straßenverkehrsfläche Forststraße	1.000	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	2.900	
öffentliche Grünfläche	850	6



9 Quellen / Gutachten

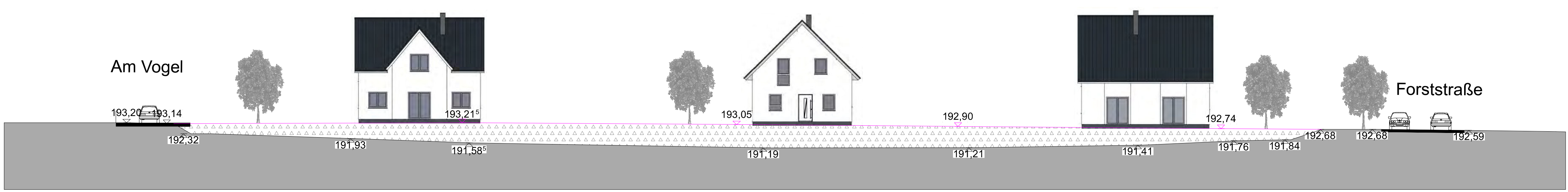
- Akustik Bureau Dresden (2021): Schalltechnisches Gutachten ABD 43318-01/21 Rev. 01 zum Bebauungsplan Nr. 07/2018 für das Bauvorhaben ‚Wohnbebauung Am Vogel‘ in 01689 Weinböhla
- Baugrundbüro Dr. Matthias Mokosch (2020/2021): Baugrundgutachten zur Erschließung eines Wohngebietes, 01689 Weinböhla Am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

10 Anlagen

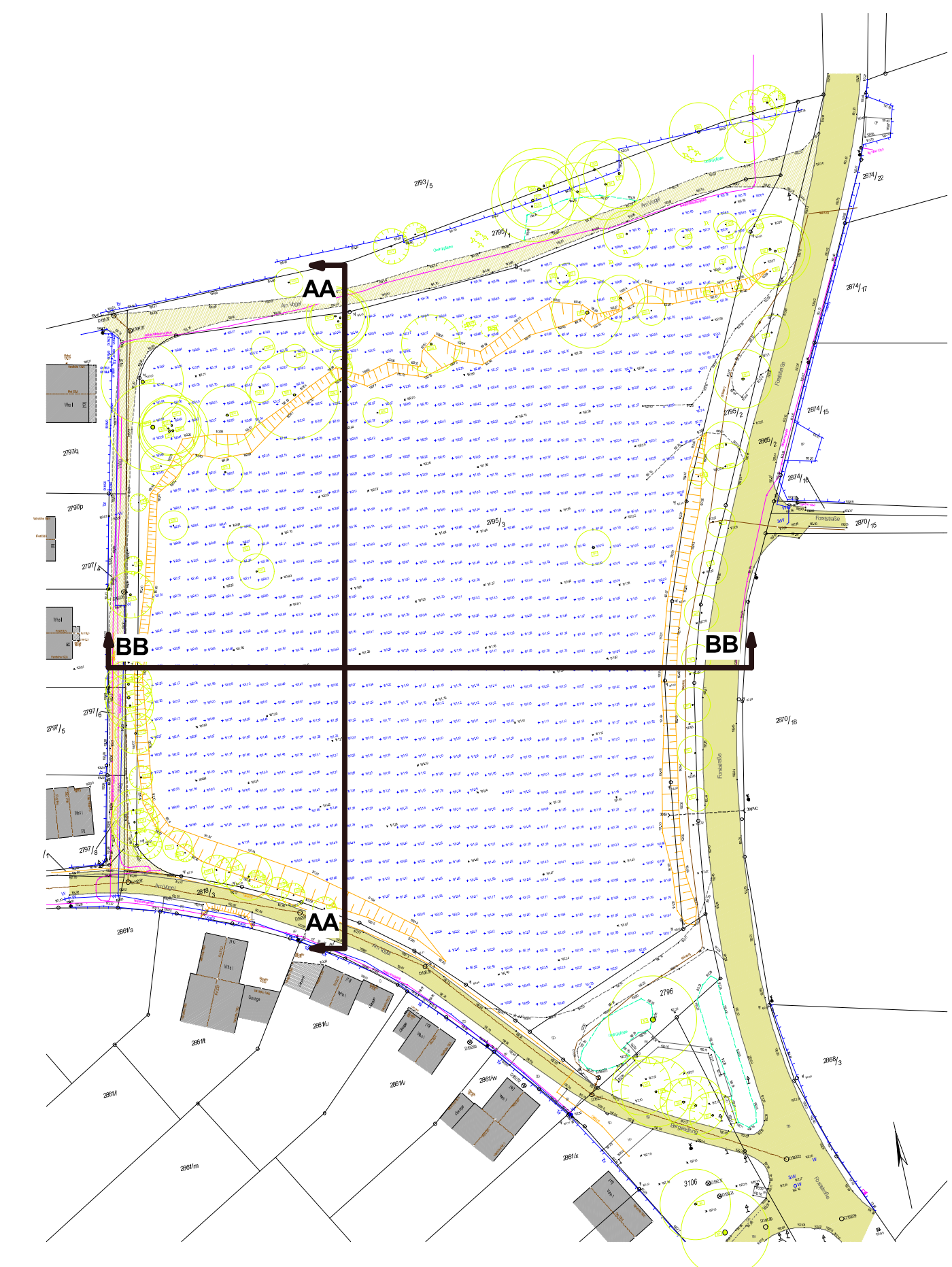
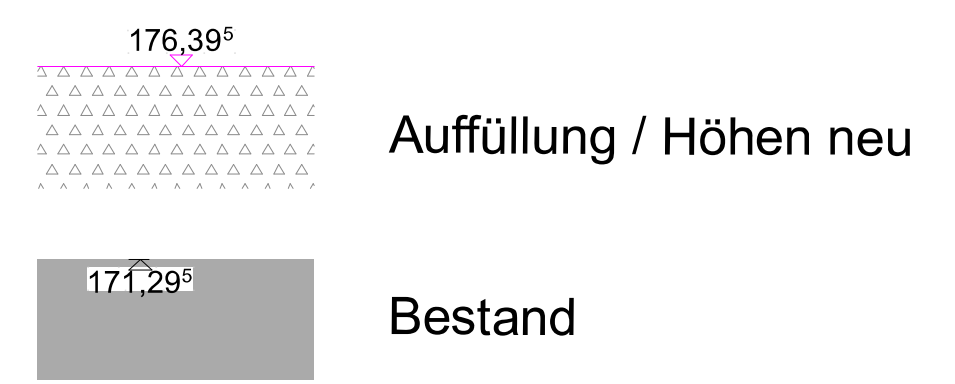
- Geländeschnitt mit Darstellung der geplanten Geländeauffüllung



Schnitt AA



Schnitt BB



GEMEINDE WEINBÖHLA

Bebauungsplan Nr. 07/2018

"Wohnbebauung Am Vogel"

Geländeschnitt mit Darstellung Auffüllung

Entwurf

Maßstab 1:200 / A1

Fassung vom 12.02.2021

EMEI Dresdner Straße 43
01156 Dresden
Telefon (0351) 4368979-0
Fax (0351) 4368879-90

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Arch. K. Handmann



Gemeinde Weinböhla

Bebauungsplan Nr. 07/2018 „Wohnbebauung Am Vogel“

Begründung [Satzung](#)

12.02.2021, [redaktionell ergänzt 19.08.2021](#)

Teil II - Umweltbericht