



Ergänzungssatzung ‚Laubenstraße‘ gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 15.11.2021



Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	3
1.3	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE	5
4	GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG	5
5	ERSCHLIESSUNG	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Stadttechnische Erschließung	6
6	UMWELTBELANGE	7
6.1	FFH-Betroffenheitsabschätzung	7
6.2	Grünordnung	7
6.3	Artenschutz	8
6.4	Baugrund / Versickerungsfähigkeit	8
7	INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
7.1	Geltungsbereich	9
7.2	Weitere Festsetzungen	9
7.3	Naturschutzrechtliche Regelungen	10
7.4	Bedingte Festsetzungen zum Artenschutz	11
8	QUELLEN UND GUTACHTEN	11



1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

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.

Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit ca. 10.398 Einwohner (Stand Mai 2021)¹. In der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird zudem für die Gemeinde Weinböhla bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert.

Das Plangebiet liegt ca. 2 km östlich des Ortskernes von Weinböhla.

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Ziel der Planung ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB für Flächen an der Laubenstraße im Osten des Siedlungsbereichs von Weinböhla.

Das westliche Ende der Laubenstraße, ausgehend von der Moritzburger Straße, soll städtebaulich abgerundet definiert werden. Zum einen sollen bereits bebaute Flächen auf der südlichen Straßenseite, die zu DDR-Zeiten zu einem Kinderferienlager gehörten, als Wohngebäude genutzt werden dürfen. Zum anderen soll auf der nördlichen Straßenseite auf der Höhe des Gebäudes 4b und des Endes des befahrbaren östlichen Abschnittes der Laubenstraße eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla sind diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Da sie derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, sollen diese Flächen über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden. Dies ist möglich, da die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind.

Folglich könnten die einbezogenen Flächen gemäß § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und möglichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung bebaut werden. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung wird für die Fläche des Geltungsbereiches die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB geschaffen.

Zielstellung der Gemeinde Weinböhla bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die vorrangige Nutzung innerörtlicher und bereits erschlossener Standorte. Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bereits äußerlich durch die Laubenstraße erschlossenes Gebiet. Damit können die vorhandenen stadttechnischen Medien optimal ausgenutzt werden. Ziel ist somit die Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen innerhalb bestehender Wohnbebauung sowie die Ausbildung eines Abschlusses der Siedlungsstruktur.

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung, dass:

- die geplante Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) vorliegen.

Die geplante Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Flächen durch Wohnbebauung geprägt sind sowie an Wohnbebauung angrenzen. Zudem besitzen alle Flurstücke innerhalb des Satzungsgebietes eine Anbindung an die bestehende Laubenstraße, sodass die Zuwegung zu der geplanten Wohnbebauung sichergestellt werden kann. Auf diesen räumlich begrenzten Flächen erfährt die vorhandene Laubenstraße eine maßvolle Nachverdichtung. Eine Gefahr der

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2021): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Stand 31.05.2021



größeren Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft ist aufgrund der Lage innerhalb einer existierenden Bebauung sowie der teilweisen Überplanung bereits bestehender Gebäude nicht gegeben.

Die Abgrenzung der für eine Überplanung vorgesehenen Flächen der Ergänzungssatzung umfasst insgesamt circa 4.100 m². Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Bedingung des Einfügens geplanter Vorhaben in die Umgebung wird durch die Ergänzung sowie Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) bzw. Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) befinden sich östlich in ca. 1,2 km Entfernung innerhalb des Friedewaldes bzw. nordöstlich ca. 5 km entfernt in der Moritzburger Kleinkuppenlandschaft, sodass keine Beeinträchtigung durch die zulässige Bebauung zu erwarten ist.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen, in Kraft seit 31.08.2013², 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. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Coswig und Radebeul in ca. 5 bzw. ca. 10 km sowie Meißen in ca. 8 km Entfernung. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhla mit den genannten Mittelzentren zum Verdichtungsraum des Oberzentrums der Landeshauptstadt Dresden, welche ca. 25 km entfernt liegt. Damit ist die Aussage verbunden, dass Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes gestärkt werden sollen. Dazu zählt u.a. auch eine effiziente Flächennutzung.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung, die der Schaffung von Wohnbauflächen in bereits erschlossener Lage dient, ist daher mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes vereinbar.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020³ wird Weinböhla mit der besonderen Gemeindefunktion ‚Tourismus‘ ausgewiesen. Ebenfalls befindet sich Weinböhla in der Verbindungs- und Entwicklungsachse der Mittelzentren Coswig - Großenhain.

Folgende Ausweisungen bzw. Aussagen werden für das Satzungsgebiet getroffen:

- Vorranggebiet ‚Sichtexponierter Elbtalbereich‘
- Vorranggebiet ‚Weinbaugeprägte Hanglage‘
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung
- Gebiet mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels
- Kulturlandschaftseinheit ‚Elbe-Durchbruchstal um Meißen, Dresdner Elbtalweitung und Randlagen‘

Die Vorranggebiete ‚Sichtexponierter Elbtalbereich‘ und ‚Weinbaugeprägte Hanglage‘ sind durch die vorliegende Planung nicht beziehungsweise nicht wesentlich betroffen: Im südlichen Teilbereich des Plangebietes existiert durch die Bestandsgebäude bereits eine Vorprägung, sodass hier keine veränderten Bedingungen in Hinblick auf die Vorranggebiete zu erwarten sind. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist durch die Errichtung eines einzelnen und der Umgebung entsprechenden Baukörpers ebenfalls keine wesentliche Auswirkung auf die Vorranggebiete zu erwarten.

Klimabedingte Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen ziehen Veränderungen des Naturhaushaltes nach sich, die ihrerseits eine Anpassung von Landnutzungen erfordern werden. Für das Satzungsgebiet sind so beispielsweise grundwassergefährdende Nutzungen bzw. übermäßige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Es ist zudem besonderer Wert auf die Rückhaltung und soweit möglich auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu legen.

² Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), in Kraft seit 31.08.2013

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020



Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weinböhl verfügt über einen seit Februar 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplan⁴ für das gesamte Gemeindegebiet. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies schließt ein, dass die Ergänzungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befindliche Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der vorliegende Entwurf zur Ergänzungssatzung entspricht damit der Darstellung der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan.

3 PLANVERFAHREN / RECHTSLAGE

Derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestufte Flächen sollen über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Das Aufstellungsverfahren für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angelehnt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planungsabsicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann daher abgesehen werden. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB werden jedoch bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung beachtet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhl hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‚Laubenstraße‘ beschlossen. Fortgeführt wird jedoch nur die Planung der Ergänzungssatzung, da die Klarstellung des Innenbereiches an dieser Stelle nicht eindeutig getroffen werden kann. Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel wird das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Sofern nach Auswertung der Stellungnahmen keine Planänderung erforderlich wird, wird die Satzungsfassung erstellt. Nach Fassung des Abwägungs- und des Satzungsbeschlusses im Gemeinderat tritt die Ergänzungssatzung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung können in diesem Bereich Bauvorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB zugelassen werden. Die Vorhaben müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

4 GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG

Das Satzungsgebiet befindet sich zentral innerhalb des Gemeindegebietes von Weinböhl. In Bezug auf die bestehende Siedlungsstruktur liegt das Plangebiet östlich des Ortskernes. Entlang der Laubenstraße befinden sich vorwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Ausgehend von der Laubenstraße soll im nördlichen Bereich die Entwicklung eines Wohnbaugrundstückes ermöglicht sowie südlich im rückwärtigen Bereich bestehende Bauten in den Innenbereich einbezogen werden. Das Satzungsgebiet umfasst Grundstücke, die an bestehende Wohngebäude entlang der Straße angrenzen. Derzeit werden die Satzungsflächen der Privatgrundstücke für Wohnzwecke und als Garten genutzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der baulichen Prägung des Satzungsgebietes sowie seiner Umgebung: Der südliche Teilbereich des Plangebietes grenzt in nördlicher Richtung an den Innenbereich an, während die östlichen, südlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs durch die in den Geltungsbereich einbezogenen beiden Bestandsgebäude bestimmt werden. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes grenzt in südlicher und östlicher Richtung an den Innenbereich an. Die westliche Plangebietsgrenze bildet in gedachter Verlängerung der Westfassade des südlich der Laubenstraße befindlichen Gebäudes

⁴ Gemeinde Weinböhl (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



Laubenstraße Nr. 4b eine Abrundung des Siedlungskörpers nach Westen.

Die Abgrenzung der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 2783/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 2782/20, 2782/25, 2782/27, 2817/1 und 2819/1 und Teilbereiche der Flurstücke 2792/3 (Laubenstraße) und 2818/2 (Laubenweg) der Gemarkung Weinböhla. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche umfasst ca. 4.100 m².

5 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Laubenstraße aus östlicher Richtung. Westlich des Plangebietes ist die Laubenstraße nicht mit dem PKW durchfahrbar und endet als Sackgasse. Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist durch die Lage an der Laubenstraße gewährleistet. Eine Wendeanlage ist im öffentlichen Straßenraum am Ende der Sackgasse nicht vorhanden, jedoch liegen Wendemöglichkeiten beispielsweise an der Einmündung zur Laubengasse oder vereinzelt in Einfahrtsbereichen vor.

Der ausgeflurte Laubenweg (Flurstück 2818/2), der sich im Eigentum der Gemeinde Weinböhla befindet, ist derzeit vor Ort nicht wahrnehmbar.

Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Fuß- und Radverkehr

Eine Anbindung des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr ist aus östlicher Richtung von der Moritzburger Straße ausgehend über die Laubenstraße gegeben. Während für den PKW-Verkehr westlich des Plangebietes eine Sackgasse vorliegt, ist eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr und somit eine Anbindung an die Spitzgrundstraße über den westlichen Abschnitt der Laubenstraße vorhanden. Separate Fuß- und Radwege liegen entlang der Laubenstraße nicht vor. Es besteht jedoch durch die Sackgassensituation kein PKW-Durchgangsverkehr, wodurch die Führung des Fuß- und Radverkehrs auf der Straßenfläche möglich ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Haltepunkt Weinböhla der Deutschen Bahn liegt in etwa 2,2 km Entfernung. Dort erreicht man die Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Dresden, Leipzig und Berlin.

In ca. 3,8 km Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebietes der Haltepunkt Neusörnitz. Von dort aus besteht Anschluss an die S-Bahn S 1 Meißen - Schöna.

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet zudem die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe. Zu erreichen ist sie an der Haltestelle ‚Rathausstraße‘, wo sich die Endstation der genannten Straßenbahnlinie 4 befindet; ca. 1,8 km westlich vom Satzungsgebiet entfernt.

In ca. 380 m Entfernung liegt nordöstlich des Plangebietes die Bushaltestelle ‚Laubenschlößchen‘. Das Plangebiet ist damit an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH mit den Linien 403 (Weinböhla - Steinbach - Radeburg) und 411 (Meißen - Neusörnitz - Weinböhla) angeschlossen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Die nachfolgenden Angaben werden nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisiert.

Trinkwasserversorgung

Die Flurstücke 2782/25, 2817/1 und 2819/1 im Satzungsgebiet können über Hausanschlüsse der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Laubenstraße versorgt werden.

Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf mit 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden kann nach Angaben der Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH nicht über das öffentliche Netz gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahmemenge ist auf 42 m³/h begrenzt. Diese fehlende Differenz kann nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Weinböhla jedoch durch die beiden, im



Brandfall gemeinsam ausrückenden Feuerwehren Weinböhl und Niederau gesichert werden, die in ihren Fahrzeugen zur Brandbekämpfung zusammen 10 m³ mitführen.

Die Kombination aus vorherrschender Eigenheim-Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gebäudeabständen untereinander, die mitgeführten Wassermengen der Feuerwehrfahrzeuge sowie die Möglichkeit der Wasserentnahme aus den Hydranten ermöglicht somit eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über den vorhandenen öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) in der Laubenstraße gesichert werden.

Regenwasserentsorgung

Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes bei Starkniederschlägen ist das anfallende Regenwasser, wie in der gesamten Gemeinde Weinböhl üblich, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die ‚Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Laubenstraße in 01689 Weinböhl‘ bescheinigt eine Versickerungsfähigkeit des Bodens in den Planbereichen mit entsprechend dargelegten Maßnahmen.⁵ Diesbezüglich wird auf Punkt 6.4 der Begründung verwiesen.

Energieversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Satzungsgebiet über Hausanschlüsse an das vorhandene Netz der Stromleitungen in der Laubenstraße angeschlossen werden kann bzw. die Bestandsbauten der Flurstücke 2817/1 und 2819/1 bereits angeschlossen sind.

6 UMWELTBELANGE

6.1 FFH-Betroffenheitsabschätzung

Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu Europäischen Schutzgebieten (FFH-/ Vogelschutzgebieten), so dass keinerlei Betroffenheit besteht. Das nächstgelegene Gebiet ist das FFH-Gebiet ‚Teiche und Gründe im Friedewald‘ (DE 4847-303) in einer Entfernung von ca. 1,2 km (Funkenteich) östlich des Plangebietes.

6.2 Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für eine Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist ferner Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete bestehen. Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet erfüllt.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ‚Laubenstraße‘ wurde ein Fachbeitrag Grünordnung und Artenschutz⁶ erarbeitet, dessen Ergebnisse in die vorliegende Begründung eingearbeitet wurden. Innerhalb der angedachten Baufelder befinden sich sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich des Satzungsgebietes keine Baumstandorte. Im nördlichen Planbereich liegen Gartenflächen, auch innerhalb des angedachten Baufelds, vor. Hier werden unter anderem Wein und Gemüse angebaut. Diese Ergänzungsfläche ist von mittlerer Bedeutung im Biotopverbund trockenwarmer Standorte. Die Baufelder in der südlichen Teilfläche des Satzungsgebietes sind bereits weitestgehend überbaut, sodass die Flächen versiegelt sind.

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf den Erhalt der Durchgrünung beziehungsweise eine Kompensation für Eingriffe ab. Der Maßnahmenumfang ergibt sich aus dem in der Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarf. Der Eingriff wurde nach der ‚Überarbeitung der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen‘ (SMUL 2017) bilanziert. Die Ermittlung erfolgte aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse getrennt nach nördlichem und südlichem Teilbereich.

Im nördlichen, bisher unbebauten, Teilbereich ergibt die Bilanzierung ein Kompensationserfor-

⁵ IBU Coswig (2020): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Laubenstraße in 01689 Weinböhl

⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Gemeinde Weinböhl, Ergänzungssatzung Laubenstraße, Grünordnung und Artenschutz, Entwurf



dernis für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes sowie die mögliche zulässige Überschreitung der Grundfläche. So wird als Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung dreier standortgerechter Laub- und Obstbäume im Flurstück 2782/25 oder alternativ statt je einem Baum die Pflanzung von fünf Sträuchern als Hecke vorgeschlagen.

Im südlichen Teilbereich, in dem keine zusätzlichen Flächenversiegelungen durch Neubauten angedacht sind, ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Der Fachbeitrag empfiehlt den Erhalt von zwei Gehölzen aufgrund ihrer Größe und ihres Alters (Winter-Linde mit Stammumfang von 280 cm, Walnuss mit Stammumfang von 160 cm).

Für weitere inhaltliche Details wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

6.3 Artenschutz

Es wird das Vorhandensein von europäischen Vogelarten angenommen, wie sie in durchgrüntem Siedlungen zu finden sind. In den vorgesehenen Baufeldern befinden sich keine Gehölze, daher wird von möglichen bestehenden Nistplätzen innerhalb der Baufelder nur bei den Bestandsbauten ausgegangen. Auszugehen ist weiterhin von Fledermäusen, für die das Plangebiet einen Teil ihres Jagdhabitats darstellt. Die Bestandsgebäude im südlichen Teilbereich könnten auch den Fledermausarten als Quartier dienen. Bei einem möglichen Gebäudeabbruch beziehungsweise einer Gebäudesanierung wären daher Vogel- und Fledermausquartiere potenziell betroffen. Darum sind vorab Abstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde über Schutzmaßnahmen, Befreiungen etc. notwendig.

Die Trockenmauer im Flurstück 2782/25 stellt ein nach Sächsischem Naturschutzgesetz geschütztes Biotop dar, das sich als potenzielles Habitatslement für Zauneidechsen eignet. Dieses ist zu erhalten.

Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

6.4 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiet treffen zu können, wurde eine Geotechnische Stellungnahme⁷ erstellt. Es wurden fünf Rammkernsondierungen vorgenommen, die für jeweilige Probenorte unterschiedliche Bodenschichten in abweichenden Höhen feststellten. Erfasst wurden Mutterboden (aufgefüllt), Auffüllungen, Heidesand (umgelagert), Felsersatz; jedoch lag nicht jede Baugrundsicht an jedem Rammkernsondierungsstandort vor.

Die Geotechnische Stellungnahme stellt eine grundsätzliche Versickerungseignung fest und empfiehlt verschiedene Versickerungsmöglichkeiten und -standorte. Ebenfalls sind bestehende sowie künftige Gebäude durch eine geeignete Standortwahl der Versickerungssysteme zu schützen.

Folgende Versickerungsmöglichkeiten und -standorte werden im Einzelnen empfohlen:

Lage		Bezeichnung Aufschlussbereich	RKS	Mögliche Versickerungsart
Nördlich Laubenstraße		AB 1	RKS 1 (südlich gepl. Bau)	nicht empfohlen, nur Flächen- oder Muldenversickerung möglich
			RKS 2 (südöstlich gepl. Bau)	Empfohlen, Flächen- oder Muldenversickerung und Rigolen- oder Rohr-Rigolenversickerung möglich
Südlich Laubenstraße	Westlich Laubenweg	AB 2	RKS 3.1 (südwestl. Bestandsbau)	Nicht empfohlen
			RKS 3.2 (nordwestl. Bestandsbau)	Empfohlen, Rigolen- oder Rohr-Rigolenversickerung möglich und Flächen- oder Muldenversickerung
	Östlich Laubenweg		RKS 4 (nordwestl. Bestandsbau)	Empfohlen, Rigolen- oder Rohr-Rigolenversickerung möglich

Weitere inhaltliche Details sind der Geotechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

⁷ IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltechnik (2020): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Laubenstraße in 01689 Weinböhla



7 INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung nach dem Einfügen in die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die Ergänzungssatzung umfasst nach der unter Punkt 4 beschriebenen Abgrenzung eine Fläche von 4.100 m². Damit werden die Voraussetzungen zur Zulässigkeit von drei Wohngebäuden in Ergänzung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung geschaffen.

7.2 Weitere Festsetzungen

Zur Sicherung der Einfügung der zukünftigen Bebauung des Satzungsgebietes in die Umgebung werden einzelne Festsetzungen, unter anderem zur Anordnung und Ausbildung der Gebäude, getroffen. Der Umgebungsrahmen, der für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB heranzuziehen ist, wird durch die Bebauung entlang der Laubenstraße gebildet.

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

Grundfläche und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Zur Begrenzung der Versiegelung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird für jedes Grundstück einschließlich Baufeld eine Grundfläche festgesetzt und im Plan dargestellt. Daher ist die Überbauung mit einer Grundfläche von bis zu 160 m² im Flurstück 2782/25 analog zu den vorhandenen maximalen Grundflächen der Hauptgebäude entlang der Laubenstraße zulässig. Im Flurstück 2819/1 ist eine Überbauung von bis zu 150 m² und im Flurstück 2817/1 von bis zu 220 m² zulässig, um moderate Erweiterungsmöglichkeiten, etwa für Terrassen, zu schaffen. Um eine Durchgrünung im Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum zu gewährleisten sowie um am Siedlungsrand eine übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden, darf die jeweils zulässige Grundfläche zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 30 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Um eine Nachnutzung des bereits bestehenden Gebäudes südlich der Laubenstraße und östlich des Laubenweges ohne größere Eingriffe zu sichern, wird für dieses Baufeld eine maximal zulässige Geschossigkeit von drei Vollgeschossen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für die übrigen Baufelder wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den Maßstab der umgebenden Bebauung aufzugreifen.

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

Bauweise

Im gesamten Satzungsgebiet ist zur Gewährleistung der Entwicklung einer lockeren Bebauung analog zur bestehenden Umgebung nur die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern zulässig. Eine Einschränkung der Gebäudegrößen wird über Einzelbaufelder mit Baugrenzen realisiert. Dadurch wird eine angemessene Bebauung sichergestellt.

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. Damit entsteht innerhalb dieser Baufelder ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude bei gleichzeitiger Begrenzung der überbaubaren Flächen.

Ausnahme von der Baugrenze

Als Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) ist die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, um den Bauherren einen weiteren Gestaltungsfreiraum zu geben.

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

In der Umgebung des Plangebietes sind Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, wobei Einfamilienhäuser deutlich überwiegen. Aufgrund der Randlage sollen im Plangebiet nur Wohnhäuser mit je einer Wohnung zugelassen werden. Zudem liegt hier eine Sackgassensituation mit beschränkter Wendemöglichkeit vor, an der eine Nutzungsintensivierung vermieden werden soll.

Die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur und ein geringer zusätzlicher Verkehr werden da-



her über die festgesetzte Einschränkung von maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude garantiert.

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

Dachform

In Anlehnung an die im Umfeld vorherrschenden Gestaltungselemente im Wohnungsbau wurden Festsetzungen zur Dachform getroffen. Somit sind als Dachform der Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder begrünte Flachdächer zulässig. Dadurch fügen sich die zukünftigen Wohngebäude in die bestehende Bebauung ein und schaffen ein harmonisches Bild im Übergang zum Siedlungsrand.

7.3 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden nach dem Fachbeitrag Grünordnung und Artenschutz⁸ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz getroffen.

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

Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten, zu nutzen oder in geeigneter Weise entsprechend den Empfehlungen der in 6.4 erläuterten Geotechnischen Stellungnahme zu versickern. Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebots geleistet.

Flächenbefestigungen

Um Flächenversiegelungen möglichst gering zu halten und eine natürliche Vor-Ort-Versickerung zu ermöglichen, sind die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken für notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Trockenmauer

Das Flurstück 2782/25 ist von mittlerer Bedeutung im Biotopverbund trocken-warmer Standorte und besitzt eine Trockenmauer als gesetzlich geschütztes Biotop, welche ein potenziell geeignetes Habitatslement für Zauneidechsen darstellt und daher zu erhalten ist. Um den Schutz dieses Biotops dauerhaft zu gewährleisten, wird hier eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit M1 bezeichnet.

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

Anzupflanzende Gehölze

Als Eingriffskompensation für den Neubau eines Wohnhauses ergibt sich auf dem Flurstück 2782/25 die Pflanzung von drei standortheimischen Laub- oder Obstbäumen beziehungsweise können alternativ anstelle eines Baumes auch fünf standortheimische Sträucher als Hecke gepflanzt werden. Um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind diese Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und im Falle eines Verlustes durch gleichwertige zu ersetzen.

Pflanzzeitraum

Damit eine zeitnahe Umsetzung und somit eine frühzeitige Begrünung des Gebietes sichergestellt ist, müssen die Pflanzungen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode umgesetzt und bei der Gemeinde Weinböhl sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen angezeigt werden.

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

Innerhalb des Flurstücks 2817/1 der Gemarkung Weinböhl werden zwei Gehölze aufgrund ihrer Größe und ihres Alters (Winter-Linde mit Stammumfang von 280 cm, Walnuss mit Stammumfang von 160 cm) zur Erhaltung festgesetzt. Um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sind bei Abgang der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze diese auf demselben

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2021): Gemeinde Weinböhl, Ergänzungssatzung Laubenstraße, Grünordnung und Artenschutz Entwurf



Standort gleichartig in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

7.4 Bedingte Festsetzungen zum Artenschutz

Um den Artenschutz innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu gewährleisten, werden bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen:

Zauneidechsen

Ziel ist ein Erhalt der Zauneidechsenpopulation im Plangebiet. Die Baufeldfreimachung innerhalb des Flurstücks 2782/25 der Gemarkung Weinböhlen ist daher erst zulässig, wenn die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Hierfür ist das Baufeld sowie der unmittelbar westlich der Unterkante der Trockenmauer (M 1) angrenzende Bereich durch das Errichten von Sperrzäunen abzugrenzen und Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter aus dem Baufeld in angrenzende Bereiche zu verbringen. Dies ist zwischen dem 15. April und 15. September bei sonnigen Witterungsbedingungen über +18°C durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Umzäunung zu entfernen. Vorab ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Gebäudebewohnende Tierarten

Es ist davon auszugehen, dass Fledermausarten das Satzungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Die Bestandsgebäude sind potenziell als Quartier geeignet. Ein Abriss beziehungsweise eine Sanierung der Bestandsgebäude innerhalb der Flurstücke 2817/1 und 2819/1 der Gemarkung Weinböhlen sind daher erst zulässig, wenn die artenschutzrechtlichen Erfordernisse beziehungsweise Befreiungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt sind.

8 QUELLEN UND GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), in Kraft seit 31.08.2013
- Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Haß Landschaftsarchitekten (2021): Gemeinde Weinböhlen, Ergänzungssatzung Laubenstraße, Grünordnung und Artenschutz, Entwurf
- IBU Coswig (2020): Geotechnische Stellungnahme zu den Versickerungsverhältnissen Laubenstraße in 01689 Weinböhlen
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2021): Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden, Stand 31.05.2021