

GEMEINDE WEINBÖHLA

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2020 WOHNBEBAUUNG „FRIEDENSSTRASSE / KÖHLERSTRASSE“

VORENTWURF i.d.F. vom 06.01.2023

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 2 |
| 2.1 | Beschreibung des Plangebietes | 2 |
| 2.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 2.3 | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 3 | Städtebauliche Konzeption | 5 |
| 4 | Verkehrerschließung | 6 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 6 | Begründung der planerischen Festsetzungen | 7 |
| 6.1 | Geltungsbereich | 7 |
| 6.2 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 6.4 | Mindestgröße der Baugrundstücke..... | 8 |
| 6.5 | Bauweise..... | 8 |
| 6.6 | Überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 6.7 | Stellung baulicher Anlagen | 8 |
| 6.8 | Verkehrsflächen | 8 |
| 6.9 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 9 |
| 6.10 | Flächen für die Abfallentsorgung | 9 |
| 6.11 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen | 9 |
| 6.12 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 9 |
| 6.13 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 7 | Hinweise..... | 10 |
| 8 | Flächenbilanz | 11 |
| 9 | Voraussichtliche Auswirkungen der Planung..... | 12 |
| 10 | Umweltbericht | 14 |

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

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

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaustandorten insbesondere von jungen Weinböhlaer Familien möchte die Gemeinde in der Ortslage von Weinböhla zwischen dem südlichen Bebauungsende Friedensstraße und der Köhlerstraße Wohnbauland für 14 Einfamilienwohnhäuser entwickeln.

Die Abwanderung junger ortsansässiger Familien soll dadurch verhindert und die bestehenden, sozial stabilen Einwohnerstrukturen in Weinböhla erhalten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin ermöglicht werden.

Mit dem Standort „Friedensstraße / Köhlerstraße“ steht ein Baugebiet mit hervorragender Anbindung an Einkaufsstätten, Ärzte, Gemeindeverwaltung, Grund- und Oberschule, Gymnasium, Kindertagesstätten, ÖPNV (Bus & Bahn) sowie anderen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung.

Die Gemeinde Weinböhla hat daher am 14.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13/2020 Wohnbebauung „Friedensstraße / Köhlerstraße“ gefasst. Planungsziel ist die Einordnung von Einfamilienwohnhäusern. Die bestehende Wohnbebauung an der Friedensstraße wird dadurch städtebaulich sinnvoll komplettiert und der Ortsrand von Weinböhla in diesem Bereich arrondiert.

Durch die Realisierung des Wohngebietes "Friedensstraße / Köhlerstraße" mit ca. 14 Wohneinheiten wird eine maßvolle und am Bedarf der Gemeinde orientierte Wohnbaulandentwicklung gewährleistet. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Weinböhlaer Familien.

Dem Ziel 2.2.1.3 des LEP, wonach neue Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen eingeordnet werden sollen, sowie dem Ziel 2.2.1.10 des LEP, wonach die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren ist, wird mit der Entwicklung des Wohnbaustandortes entsprochen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich in der Ortslage von Weinböhla zwischen dem südlichen Bebauungsende Friedensstraße und der Köhlerstraße.



Abb.: Lage des Plangebietes (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Plangebiet ist über die Friedensstraße und die Köhlerstraße direkt an das örtliche Straßennetz angebunden.

Der Standort wird umgeben von:

- Wohnbebauung (Einfamilienwohnhäuser) im Norden (Friedensstraße) und Süden (Köhlerstraße),
- der Friedensstraße und der Eisenbahntrasse Dresden – Riesa (Leipzig) / Großenhain (Berlin) im Osten,
- der Köhlerstraße im Süden sowie
- gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Gelände ist nahezu eben, fällt jedoch leicht von einer Höhe von ca. 132,5 m (DHHN 2016) an der Friedensstraße im Osten nach Westen auf ca. 130 m (DHHN 2016).

Das Plangebiet stellt sich als Grünland / Ruderalflur dar mit vereinzelt Gehölzaufwuchs. Dabei ist der südliche Teil des Plangebietes (Flurstücke 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1658/a, 1659/4, 1659/5) als Biotop "Magergrünland Friedensstraße / Köhlerstraße" (Biotop Nr. 6104-008, Biototyp: magere Frischwiese) nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt (vgl. Kap. 9).

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Trockenmauer, die ebenfalls nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG als Biotop „Trockenmauer sw. Friedensstraße“ (Biotop Nr. 6104-100) gesetzlich geschützt ist (vgl. Kap. 9). Entlang der Trockenmauer besteht umfangreicher Gehölzaufwuchs (u.a. Birke, Stieleiche, Hundsrose).

Im südöstlichen Plangebiet besteht an der Friedensstraße ein Wertstoffcontainerstandplatz.

Im südlichen Plangebiet besteht eine Geländesenke, die vom östlich des Plangebietes gelegenen Bahndamms durch den Durchlass unter der Friedensstraße nach Südwesten führt (s. Darstellung in Planzeichnung Teil A).

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhlen straßenbegleitend entlang von Friedens- und der Köhlerstraße als geplante durchgrünte Wohnbaufläche „W10 - Köhlerstraße I“ sowie im rückwärtigen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit entsprochen.

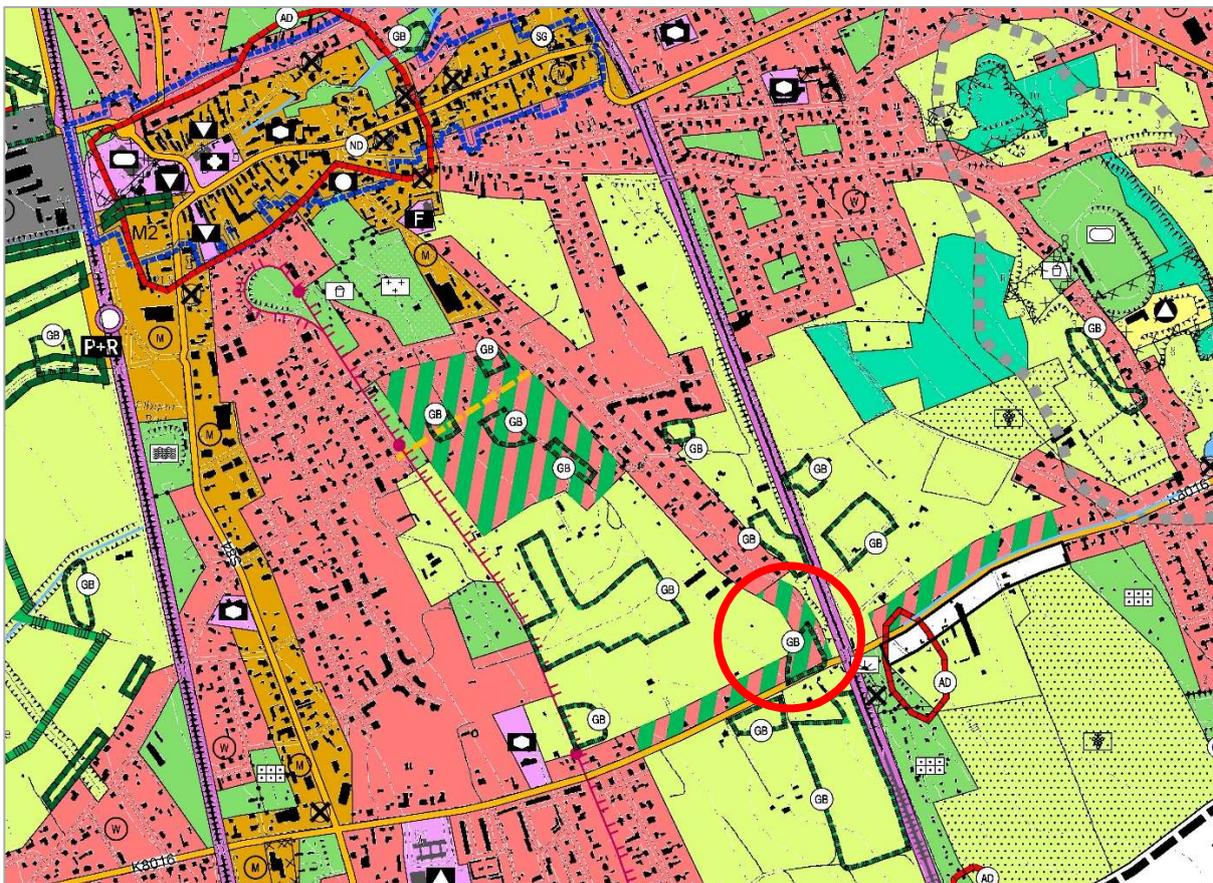


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Weinböhlen

2.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Einordnung von Wohnbebauung ist daher derzeit unzulässig. Voraussetzung für die Wohnbaulandentwicklung am Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3 Städtebauliche Konzeption

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die bestehende Wohnbebauung an der Friedensstraße städtebaulich sinnvoll zu komplettieren und die Wohnbebauung an der Köhlerstraße zu ergänzen. Vorgeesehen ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienwohnhäusern.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Baukörperkubaturen sowie des Durchgrünungsgrades an die für Weinböhla typische Einfamilienhausbebauung mit großem Hausgartenanteil.

Es sollen zweireihig straßenbegleitend zur Friedensstraße 12 Einfamilienwohnhäuser entstehen sowie zwei Einfamilienwohnhäuser straßenbegleitend an der Köhlerstraße.



Abb.: *Bebauungsvorschlag*

Die rückwärtigen westlichen Plangebietsbereiche werden von Bebauung frei gehalten. Auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1642/1 plant die Gemeinde, einen öffentlichen Bürgerpark anzulegen.

Innerhalb der Wohngrundstücke werden Bäume gepflanzt, um das Wohngebiet wirkungsvoll zu durchgrünen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen dienen der Eingrünung des Wohngebietes sowie der Aufwertung des Straßenbildes.

4 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von Osten von der Friedensstraße. Diese ist derzeit in einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgebaut zuzüglich eines 1,5 m breiten straßenbegleitenden Fußwegs. Für die potentielle Verbreiterung der Friedensstraße (einschließlich Fußweg) sollen Erweiterungsfächen langfristig gesichert werden.

Im nördlichen Plangebiet wird die öffentliche Straßenverbindung „Parkweg“ zum westlich angrenzenden Flurstück 1642/1 geschaffen (auf dem die Gemeinde einen öffentlichen Bürgerpark anlegen möchte).

Die beiden nördlichen Wohngrundstücke am Parkweg werden direkt über den Parkweg erschlossen.

Die Wohngrundstücke in erster Reihe an der Friedensstraße werden direkt über die Friedensstraße erschlossen.

Die Wohngrundstücke in zweiter Reihe an der Friedensstraße werden über private Zufahrten bzw. eine Privatstraße an die Friedensstraße angebunden. Da die Gebäude in zweiter Reihe eine Entfernung von maximal 50 m zur Friedensstraße haben, ist die Anordnung einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bzw. die Feuerwehr nicht erforderlich.

Die beiden südlichen Wohngrundstücke an der Köhlerstraße werden direkt über die Köhlerstraße erschlossen.

Fußwege

Die fußläufige Erschließung des geplanten Wohngebietes ist über die entlang von Friedens- und Köhlerstraße vorhandenen öffentlichen Fußwege gesichert. Entlang des Parkweges wird ein straßenbegleitender öffentlicher Fußweg angelegt (Breite 1,5 m – 2,0 m).

Ruhender Verkehr

Entlang der Friedensstraße werden für das geplante Wohngebiet 5 Besucherstellplätze eingeordnet.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

ÖPNV-Anbindungen

Über die unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Haltestelle „Friedensstraße“ (Buslinie 411 Meißen - Weinböhla) sowie die ca. 500 m westlich gelegene Haltestelle „Köhlerstraße“ (Straßenbahnlinie 4 Dresden – Weinböhla) ist der Standort optimal an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Außerdem befindet sich ca. 1,2 km nordwestlich des Plangebietes der Haltepunkt Weinböhla mit Anbindemöglichkeiten an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in Friedens- und Köhlerstraße vorgesehen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in Friedensstraße und Köhlerstraße vorgesehen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in Friedens- und Köhlerstraße vorgesehen.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die in der Friedensstraße sowie im Kreuzungsbereich Friedensstraße / Köhlerstraße vorhandenen Hydranten. Sämtliche Gebäude im Baugebiet liegen im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestellen. Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes ist über die Anbindung an die in Friedens- und Köhlerstraße vorhandenen Abwasserkanäle vorgesehen.

Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Gemäß Flächennutzungsplan weist der Untergrund im Plangebiet eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Daher soll das auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig zurückgehalten und versickert werden.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und zu versickern. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und einer niedrigen GRZ (0,3) wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Für das Straßenoberflächenwassers von Parkweg und Privatstraße werden Versickerungsmöglichkeiten geprüft (z.B. über Rigolen unter der Straße).

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter werden am Abholtag an der Friedensstraße bzw. Köhlerstraße aufgestellt.

Öffentliche Beleuchtung

An Friedensstraße und Köhlerstraße ist öffentliche Beleuchtung vorhanden.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 222/4, 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1644/2, 1644/3, 1644/4, 1644/7, 1644/8, 1644/9, 1656/2, 1658/a, 1659/2, 1659/4 und 1659/5 sowie Teile des Flurstücks 222/3 der Gemarkung Weinböhl.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

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

Da die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (einschließlich umfangreicher Besucherparkplätze) im Plangebiet vermieden werden soll, werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Außerdem werden folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur im Ausnahmefall zugelassen, da es auf deren Nutzungsumfang im Einzelfall ankommt: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Diese wird mit 0,3 niedriger festgesetzt als der Orientierungswert des § 17 BauNVO. Dadurch soll ein unzuträgliches Maß der Verdichtung vermieden und ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden. Gleichzeitig wird so das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und damit die Regenwasserableitung minimiert.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Bei einer Mindest-Baugrundstücksgröße von 640 m² bedeutet dies, dass z.B. ein Hauptgebäude von 140 m² Grundfläche, eine Doppelgarage (50 m²), eine Zufahrt inkl. offener Stellplatz (60 m²), ein Schuppen (10 m²) und eine Terrasse (20 m²) auf dem Baugrundstück eingeordnet werden könnten.

Zahl der Vollgeschosse

Orientierend an der umgebenden Bestandsbebauung wird die zweigeschossige Bauweise zugelassen. Damit wird dem zeitgemäßen Wohnflächenbedarf Rechnung getragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung und sind ausreichend, um die beabsichtigte Wohnbebauung zu realisieren. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist der Erdgeschossfertigfußboden. Dieser darf max. 30 cm über der Oberkante der fertig ausgebauten Straße, von der das Gebäude erschlossen ist.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet entsprechend der für Weinböhma typischen Einfamilienwohnhausbebauung mit großem Hausgartenanteil.

6.5 Bauweise

Zur Gewährleistung der für Weinböhma typischen aufgelockerten Baustruktur wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzelhausbebauung festgesetzt.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden die Baufenster zweireihig straßenbegleitend zur Friedensstraße sowie einreihig straßenbegleitend zur Köhlerstraße eingeordnet. Die rückwärtigen westlichen Grundstücksflächen werden von Bebauung frei gehalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen von Friedensstraße, Köhlerstraße und dem geplanten Parkweg wahren die Baugrenzen einen Mindestabstand von 5 m.

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone dürfen im Ausnahmefall und unter Beachtung der Abstandsflächenregelung der Sächsischen Bauordnung die Baugrenzen überschreiten.

6.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist wahlweise trauf- oder giebelseitig parallel zur Straße zulässig. Dadurch wird das Ortsbild der Umgebungsbebauung aufgegriffen und die schräge Anordnung von Gebäuden im Grundstück verhindert.

6.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes entsprechend der Erschließungskonzeption fest (vgl. Kap.4).

Öffentliche Verkehrsfläche

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Friedensstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (einschließlich des straßenbegleitenden Gehwegs). Die Friedensstraße ist derzeit in einer Fahrbahnbreite von 5,5 m ausgebaut zuzüglich eines 1,5 m breiten straßenbegleitenden Fußwegs. Um Flächen für einen später ggf. erforderlichen Ausbau von Friedensstraße (bis zu 7,5 m, um Begegnungsfall Lkw/Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit zu gewährleisten) und angelagertem Fußweg (bis zu 2,0 m) zu ermöglichen, wird die Verkehrsfläche der Friedensstraße in der Planzeichnung nach Westen verbreitert auf insg. mindestens 9,5 m.

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke in erster Reihe an der Friedensstraße erfolgt direkt über die Friedensstraße.

An die Friedensstraße bindet der geplante Parkweg mit einer Zufahrt an. Dieser wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt in einer Breite von 8,5 m (einschließlich geplantem straßenbegleitendem Gehweg etc.). Die Fahrbahn des Parkwegs ist in einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Die Erschließung der beiden nördlichen Wohngrundstücke in zweiter Reihe erfolgt direkt über den Parkweg.

Im Bebauungsplan wird keine Untergliederung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg etc. festgesetzt, um die nachgeordnete Erschließungsplanung nicht unnötig einzuschränken.

In den Kreuzungsbereichen Friedensstraße / Köhlerstraße und Friedensstraße / Parkweg sind Zufahrten zum Plangebiet unzulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt), um die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Private Verkehrsfläche

Die Erschließung der beiden mittleren Wohngrundstücke in zweiter Reihe erfolgt über die geplante Stichstraße, die von der Friedensstraße nach Westen ins Plangebiet führt. Diese soll als Privatstraße genutzt werden und wird daher als private Verkehrsfläche mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 4,0 m Breite festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze

Entlang der Friedensstraße werden straßenbegleitend 2,0 m breite Besucherstellplätze festgesetzt.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung der beiden anliegenden Wohngrundstücke in zweiter Reihe eingeräumt.

Die südlichen Wohngrundstücke in zweiter Reihe werden über private Zufahrten an die Friedensstraße angebunden. Dazu werden diese Bereiche als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

6.10 Flächen für die Abfallentsorgung

Der im südöstlichen Plangebiet an der Friedensstraße vorhandene Wertstoffcontainerstandplatz (WSCP) ist mit der geplanten Anordnung der Wohnbebauung nicht vereinbar. Daher wird dieser WSCP standortnah versetzt auf die gegenüberliegende Seite der Friedensstraße. Dieser Standort wurde in der Planzeichnung als Fläche für Abfallentsorgung festgesetzt.

6.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Auf das geplante Wohngebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Kreisstraße Köhlerstraße (K 8016) sowie der Eisenbahnstrecke Dresden – Leipzig / Berlin, die in einem Abstand von ca. 50 m westlich des Plangebietes verläuft.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm des Straßen- und Schienenverkehrs werden in Teilen des Plangebietes Festsetzungen zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes sowie zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

6.12 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der öffentlichen Straßen „Friedensstraße“, „Köhlerstraße“ und „Parkweg“ wird die straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Dadurch soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebietes gewährleistet sowie das Straßenbild aufgewertet werden.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen soll dazu beitragen, das Baugebiet zu durchgrünen.

Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Aus den festgesetzten Pflanzgeboten ergeben sich positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Bereiche als Grünfläche festgesetzt:

- im südöstlichen Plangebiet die nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche magere Frischwiese und Sandmagerrasen (öffentliche Grünfläche),
- die rückwärtigen westlichen Grundstücksflächen einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopfläche magere Frischwiese und Sandmagerrasen (private Grünfläche) sowie
- am westlichen Plangebietsrand der Bereich der nach § 30 BNatSchG als Biotop geschützten Trockenmauer (private Grünfläche).

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

Zur Minimierung des abzuleitenden Oberflächenwassers ist die Befestigung von Pkw-Stellplätzen waserdurchlässig herzustellen und das anfallende Dachwasser grundstücksbezogen zurückzuhalten und zu versickern.

Innerhalb des Plangebietes bestehen nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: Komplex aus magerer Frischwiese und Sandmagerrasen im Süden (Biotop Nr. 6104-008) und Trockenmauer im Westen (Biotop Nr. 6104-100). Im Zuge der Planung können nur Teile dieser geschützten Biotope erhalten werden.

Zum dauerhaften Schutz und Erhalt werden im Bebauungsplan die zu erhaltenden Teile der Biotopfläche „Komplex aus magerer Frischwiese und Sandmagerrasen“ als Maßnahmenfläche M1 (Biotoperhalt, biotoptypgerechtes extensives Pflegeregime) sowie als Grünfläche festgesetzt. Für die übrigen Bereiche des Bestandsbiotops sieht der Bebauungsplan eine Nutzungsänderung vor. Dafür ist eine Biotopausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG erforderlich. Diese wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde (LRA Meißen) beantragt. Als Ausgleich ist ein gleichartiger / gleichwertiger Biotoptyp an anderer Stelle herzustellen.

Die als Biotop geschützte Trockenmauer am westlichen Plangebietsrand wird größtenteils erhalten und im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche M2 sowie als Grünfläche festgesetzt. Nur im Bereich der geplanten Straße „Parkweg“ kann die Trockenmauer auf einer Länge von ca. 10 m Länge nicht erhalten werden. Die dort entnommenen Steine werden für eine Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes wiederverwendet (z.B. Errichtung einer Trockenmauer).

6.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen, damit sich das Wohnquartier harmonisch in die Umgebung einfügt.

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung zu gewährleisten, werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung getroffen.

Analog zur Gebäudegestaltung sollen die Festsetzungen zu Einfriedungen der Einheitlichkeit und der Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen.

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

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird ebenfalls auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung vorgeschrieben, da bei einer Einfamilienwohnhausbebauung von 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen wird.

7 Hinweise

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

8 Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------------|
| Größe des Plangebietes: | 18.860 m² |
| davon: | |
| <u>Allgemeines Wohngebiet</u> | <u>10.760 m²</u> |
| <u>Straßenverkehrsfläche</u> | <u>2.820 m²</u> |
| <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:</u> | <u>220 m²</u> |
| Parkplatz | 60 m ² |
| Privatstraße | 140 m ² |
| Bushaltestelle | 20 m ² |
| <u>Grünfläche</u> | <u>5.000 m²</u> |
| Öffentliche Grünfläche | 1.050 m ² |
| Private Grünfläche | 3.950 m ² |
| <u>Fläche für Abfallentsorgung</u> | <u>60 m²</u> |

9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Teiche und Gründe im Friedewald“ (Landesinterne Nr.: 147) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 1,8 km südöstlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des dazwischenliegenden Siedlungsgebietes bestehen zwischen Plangebiet und Schutzgebiet keine Sachzusammenhänge. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz" befindet sich ca. 1,2 km südöstlich und das Landschaftsschutzgebiet „Nassau“ ca. 1,2 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des zwischen Plangebiet und LSG liegenden Siedlungsgebietes sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu dem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf geschützte Biotope

Die untere Naturschutzbehörde (LRA Meißen) hat am 21.07.2021 im Zuge einer Anfrage eines Eigentümers das Plangebiet an der Friedensstraße besichtigt. Dabei wurde ein Komplex aus magerer Frischwiese und Sandmagerrasen südwestlich der Einmündung an der Friedensstraße festgestellt, welcher als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG eingestuft wurde. Das geschützte Biotop wurde gemäß § 21 Abs. 7 SächsNatSchG unter der Biotop-Nummer 6104-008 in das Biotopverzeichnis des Landkreises Meißen aufgenommen. Es umfasst die Flurstücke 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1658a, 1659/4 und 1659/5 der Gemarkung Weinböhlen und hat eine Größe von ca. 6.670 m² (vgl. Abb.).

Weiterhin wurde an der westlichen Plangebietsgrenze eine Trockenmauer von der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Das geschützte Biotop wurde gemäß § 21 Abs. 7 SächsNatSchG unter der Biotop-Nummer 6104-100 in das Biotopverzeichnis des Landkreises Meißen aufgenommen. Es umfasst Teile der Flurstücke 1641/8, 1642/1, 1642/3, 1643/2, 1643/4, 1644/3, 1644/7, 1644/8 und 1644/9 der Gemarkung Weinböhlen und hat eine Größe von ca. 391m² (vgl. Abb.).



Abb.: Biotop Nr. 6104-008 Magere Frischwiese und Sandmagerrasen
(Quelle: UNB-Stellungnahme vom 27.07.2021)



Abb.: Biotop Nr. 6104-100 Trockenmauer
(Quelle: Stellungnahme UNB vom 27.07.2021)

Im Zuge der Planung kann ein Teil des geschützten Biotops „magere Frischwiese und Sandmagerrasen“ (2.330 m²) erhalten werden. Dieser Teil wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt mit einem

biotoptypgerechten extensiven Pflegeregime (ein- bis zweimal jährlich Mahd unter Abtransport des Mähgutes oder Beweidung, keine Düngung, etc.).

Durch die Inanspruchnahme als Wohngrundstück gehen 4.340 m² des geschützten Biotops verloren. Dafür ist eine Biotopausnahmegenehmigung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher der Antrag auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (LRA Meißen) gestellt. Als Ausgleich muss ein gleichartiger / gleichwertiger Biototyp an anderer Stelle angelegt werden. Ausgehend von einem Eingriffs-Ausgleichs-Verhältnis von 1:1,5 muss in der weiteren Bearbeitung die Entwicklung von mindestens 6.510 m² magerer Frischwiese an anderen Standorten als Ausgleich nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen sollen entwickelt werden durch das Umpflanzen kennzeichnender Vegetation aus dem verlorengehenden Bestandsbiotop („Impfung“) sowie „Heusaat“ (Verbringen von Mähgut mit reifen Samen von einer typischen mageren Frischwiese der Umgebung).

Die westlich angrenzende Trockenmauer wird größtenteils erhalten. Nur im nördlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Straße „Parkweg“ muss die Trockenmauer auf ca. 10 m Länge beseitigt werden. Die dort entnommenen Steine werden zur Errichtung einer Trockenmauer innerhalb des Plangebietes wiederverwendet (Ersatzmaßnahme).

Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch den als Biotop geschützten Komplex aus magerer Frischwiese und Sandmagerrasen geprägt sowie im Norden durch Grünland / Ruderalflur.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird für die Lagerung von Sand und Kies genutzt.

Das Plangebiet ist weitestgehend gehölzfrei. Nur im Osten befindet sich ein Bestand an Brombeere, welcher nach Norden hin an einen Essigbaumbestand anschließt. Im südöstlichen Teil ist junger Robienaufwuchs vorhanden.

Die Trockenmauer im westlichen Plangebiet wird beidseitig von Gebüschsäumen und einzelnen Bäumen (Birke, Haselnuss, Stieleiche, Esche) flankiert.

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen wird den im Plangebiet vorkommenden Biototypen folgender Biotopwert zugeordnet:

| BTLNK-Nr. | Biototyp | Biotopwert |
|-----------|---------------------------------------|------------|
| -- | magere Frischwiese, Sandmagerrasen | 27-30 |
| 421 | Grünland, Ruderalflur, trocken-frisch | 15 |
| 962 | Lagerplatz | 0 |

Die geplante Nutzung – Einzelhaussiedlung mit Gärten stellt gegenüber der Vornutzung eine Biotopwertminderung dar:

| BTLNK-Nr. | Biototyp | Biotopwert |
|-----------|---|------------|
| -- | Einzelhaussiedlung mit Gärten | 8 |
| 9513 | Verkehrsfläche, sonstige Straße, vollversiegelt | 0 |

Die vorliegende Bebauungsplanung führt zum Verlust von magerer Frischwiese / Sandmagerrasen sowie von Grünland / Ruderalflur. Für diesen Verlust sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes externe Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits festgesetzt werden.

Außerdem kommt es zum Verlust von Gehölzen. Dieser wird ausgeglichen durch Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen Artenschutz

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Planvorhabens wird zum B-Plan-Entwurf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die sich daraus ergebenden konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im B-Plan als Maßnahmen festgesetzt.

Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass dieses aufgrund der vorkommenden Biotoptypen (Frischwiese / Magerrasen, Grünland / Ruderalflur, Lagerflächen, Trockenmauer, junger Gehölzaufwuchs) Bedeutung als Lebensraum für folgende Arten aufweist:

- Brutvögel der Halboffenlandschaft
- Zauneidechse
- Insekten

Im Zuge der Baufeldberäumung kann es potentiell zur Tötung/Verletzung von Individuen sowie zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann durch folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen vermieden werden:

- Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
- Reptilienkontrolle vor Baufeldfreimachung
- bauzeitliche Maßnahmen: Aufstellen Reptilienschutzzaun
- Anlage von Ersatzhabitaten (im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Biotopflächen)

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann dadurch vermieden werden.

Auswirkungen Boden

Durch die geplante Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen voll oder teilweise versiegelt.

Auswirkungen Wasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,3) wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Auswirkungen Landschaftsbild

Die Einordnung von Bebauung im Plangebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung. Durch die Festsetzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen wird das Baugebiet insbesondere in sichtexponierten Bereichen wirkungsvoll eingegrünt sowie das Straßenbild aufgewertet. Negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden dadurch weitestgehend vermieden.

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.