

GEMEINDE WEINBÖHLA



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

BEGRÜNDUNG

Satzung

Fassung vom 14.11.2022

Bebauungsplan:

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur

Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Tel 0351 317 93 41 Fax 0351 317 93 43
E-Mail mail@hamann-krah.de Internet www.hamann-krah.de

Umweltbericht:

Haß Landschaftsarchitekten

Schloßstr. 14 | 01454 Radeberg
Tel. 03528 4382-0 | Fax 4382-99



Inhalt

Teil I - Begründung

0	Allgemein.....	4
1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
3	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Landesplanung	6
3.2	Regionalplanung.....	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen	7
4	Städtebauliches Konzept.....	7
5	Umweltbelange	8
5.1	Grünordnung.....	8
5.2	Artenschutz.....	9
5.3	Baugrund / Versickerungsfähigkeit.....	11
5.4	Lärmschutz	11
6	Erschließung	12
6.1	Verkehrerschließung.....	12
6.1.1	Straßenverkehr	12
6.1.2	Ruhender Verkehr	12
6.1.3	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	13
6.1.4	Fußgänger und Radfahrer	13
6.2	Stadttechnische Erschließung	13
6.2.1	Schmutzwasser	13
6.2.2	Niederschlagswasser	13
6.2.3	Trinkwasser	14
6.2.4	Löschwasserversorgung.....	14
6.2.5	Stromversorgung	14
6.2.6	Gasversorgung	14
6.2.7	Telekommunikation	14
6.2.8	Abfallentsorgung.....	14
6.2.9	Stadtbeleuchtung.....	15
7	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)	15
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	15
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
7.1.3	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	16



7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	17
7.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ...	17
7.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
7.1.7	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	18
7.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	18
7.1.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	18
7.1.10	Flächen für Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)	18
7.1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
7.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
7.1.13	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	20
7.1.14	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	21
7.1.15	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)	22
7.1.16	Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)	22
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	23
7.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	23
7.2.2	Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)	25
7.3	Hinweise der Fachplanungen	25
8	Flächenbilanz	27
9	Quellen / Gutachten	28

Teil II - Umweltbericht



Teil I - BEGRÜNDUNG

0 Allgemein

Die Gemeinde Weinböhlen 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 Weinböhlen 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 Weinböhlen hat derzeit 10.381 Einwohner¹. In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wird für die Gemeinde Weinböhlen bis zum Jahr 2025 ein Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert. Diese Bevölkerungsentwicklung entspricht nicht dem gegenläufigen Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen.

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde das Plangebiet um Flächen erweitert, die eine Durchbindung der Blumenstraße zur Straße ‚An den Obstwiesen‘ ermöglicht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weinböhlen von 2018² ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (Neuausweisung W 6 An den Obstwiesen / Blumenstraße). Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

1.2 Planungsziele

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

- Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung
- Schaffung einer Verkehrsverbindung zwischen den Stichstraßen ‚An den Obstwiesen‘ und Blumenstraße
- Schaffung einer privaten Parkfläche
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Berücksichtigung der Umweltbelange

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen‘ wurde am 12.09.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhlen beschlossen.

Der Bauungsplan wird im regulären zweistufigen Bauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

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

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

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



Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Danach wurde unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen der vorliegende Entwurf erarbeitet, der am 04.05.2022 vom Gemeinderat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt wurde. Der Entwurf des Bebauungsplans lag mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den vorhandenen Fachgutachten und den während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. 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.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung (Teil II) beigefügt.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

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

- im Norden und Nordosten durch die südlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 261, 265, 266/1, 271/1, 271/2, sowie südliche Bereiche des Flurstücks 264 (Blumenstraße) der Gemarkung Weinböhlen
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 267/1 der Gemarkung Weinböhlen
- im Süden und Südosten durch die nördlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 199/4, 197/6, 197/4, 266/4 sowie östliche Teilbereiche des Flurstücks 197/5 („An den Obstwiesen“) der Gemarkung Weinböhlen
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 205/1, 206/3, 206/4, 262/4, 262/2, 207/3, 207/8, 257/1 der Gemarkung Weinböhlen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 199/3, 200/2, 200/3, 200/4, 201, 202, 203, 204, 265/1, 265/3, 265/4, 266/3, 266/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 197/5 („An den Obstwiesen“), 205/1 und 264 (Blumenstraße) der Gemarkung Weinböhlen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

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

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

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

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

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



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013³ setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Gemeinde Weinböhla besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion, liegt aber im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul. Des Weiteren gehört die Gemeinde Weinböhla mit den genannten Mittelzentren zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und liegt an der überregionalen Verbindungsachse Dresden - Leipzig bzw. Dresden – (Coswig – Großenhain) - Berlin.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Dresden in ca. 25 km Entfernung. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Coswig in ca. 5 km, Meißen in ca. 8 km sowie Radebeul in ca. 10 km Entfernung.

Gemäß der Ziffer 2.2.1.3 (Z) soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. Das Gemeindezentrum von Weinböhla befindet sich in etwa 600 m Entfernung, dort finden sich auch viele Nahversorger und sonstige Läden des täglichen Bedarfs.

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

Die Gemeinde Weinböhla sieht sich verpflichtet, im Rahmen einer flächeneffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes geeignete unbebaute Fläche zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020⁴ sind unter anderem folgende für den Bauungsplan relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion ‚Tourismus‘

Eine besondere Gemeindefunktion ist gemäß Kapitel 1.4 LEP eine Funktion, die den wirtschaftlichen und sozialen Charakter einer nichtzentralörtlichen Gemeinde dominiert und in ihrer raumstrukturellen Wirkung deutlich über die eigene Gemeinde hinausgeht. Dies begründet sich insbesondere im Status als ‚staatlich anerkannter Erholungsort‘⁵.

- Der Planbereich wird als Teil des Gebiets mit möglicher Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens durch die Folgen des Klimawandels dargestellt. Gemäß Grundsatz 4.1.3.1 sollen bei der Nutzung des Bodens seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermieden werden.

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

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu dieser Ausweisung.

3.3 Flächennutzungsplan

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

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

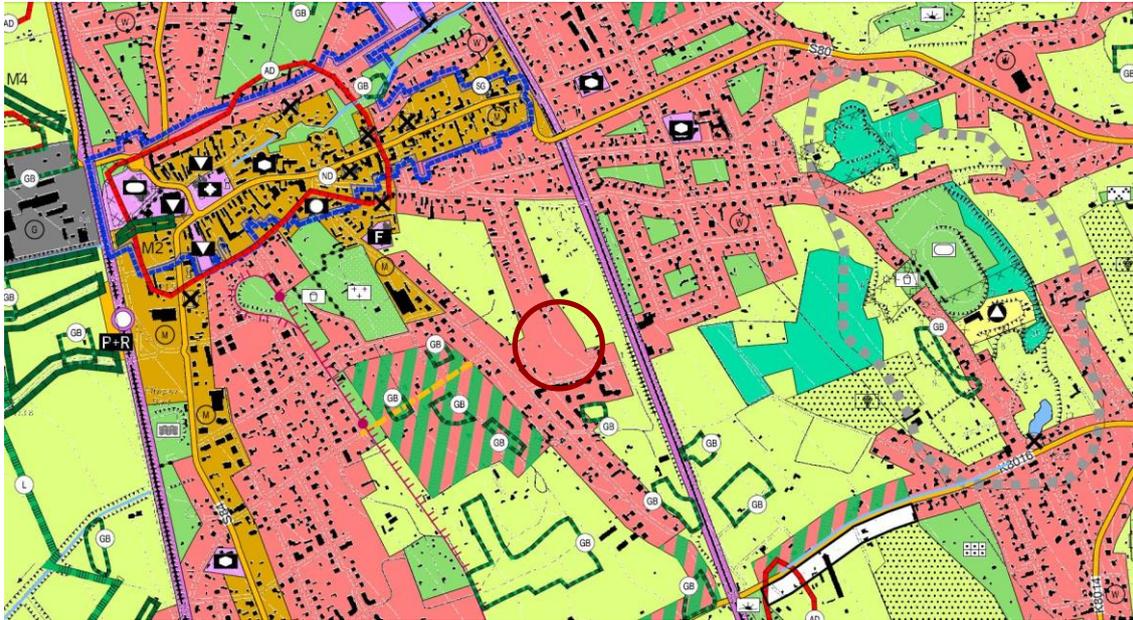
⁴ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

⁵ Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2018): Kur- und Erholungsorte im Freistaat Sachsen, 22.01.2018

⁶ Gemeinde Weinböhla (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018



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



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Weinböhl mit markiertem Planbereich, 2018

3.4 Angrenzende Bebauungspläne und sonstige Planungen

Im Geltungsbereich bestehen bisher keine weiteren Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach BauGB. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der am 10.06.1993 genehmigte Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Friedensstraße / Blütenweg‘, der die erwähnte Mehrfamilienhausbebauung umfasst.

4 Städtebauliches Konzept

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

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



Städtebauliches Konzept, 2021

5 Umweltbelange

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und als Teil II der Begründung beigefügt.

Als weiterführende Fachgutachten wurden ein Grünordnungsplan, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Für detailliertere Aussagen wird auf diese Gutachten verwiesen.

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.

Der nördliche Bereich und der westlichen Rand des Plangebietes werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Dabei ist ein kleinräumiger Wechsel von Kleingebäuden und gärtnerisch intensiv genutzten Flächen vorhanden. Die zentralen Flächen sowie südliche und östliche Teile des Planbereichs sind durch brachliegende Bereiche geprägt. Hierbei handelt es sich um ehemalige Gärten mit Obstbäumen und Gehölzaufwuchs. Insbesondere im östlichen Bereich liegt eine lockere Baum- und Strauchvegetation mittlerer bis alter Ausprägung vor, die überwiegend aus

⁷ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnung - Bebauungsplan Nr. 09/2018 'Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße' - Entwurf



Strauch- und Obstgehölzen besteht. Die darunterliegende Vegetation ist z. T. frischer, z. T. trockener und ruderalisiert und weist Arten der Glatthaferwiesen und stellenweise Arten der Magerrasen auf. Innerhalb der brachliegenden Flächen sind Müllablagerungen, Grünschnitt, Aufschüttungen, Reste von Fundamenten, Gartenlauben bzw. Schuppen und Beetanlagen vorhanden.

Von 14 bestehenden Einzelbäumen sollen nach derzeitigem Planungsstand zwölf gefällt werden. Des Weiteren ergeben sich durch die geplante Versiegelung und Überbauung weitere Beeinträchtigungen, welche einen Eingriff darstellen. Als grünordnerische Maßnahmen bzw. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Anpflanzung von Bäumen, Heckenpflanzungen sowie Dachbegrünung auf Mehrfamilienhäusern, Garagen und Carports und der Tiefgarage festgesetzt. Des Weiteren wird eine Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise für bestimmte Flächen festgesetzt.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets reichen jedoch für die Kompensation nicht aus. Nach der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2017)) ergibt sich auf Basis des sogenannten Biotopwertansatzes neben der Kompensation des Gehölzverlustes ein Kompensationsbedarf von 208.765 Werteinheiten. Daher ist östlich des Plangebietes die Aufwertung von Teilen der Flurstücke 270/1 und 267/1 Gemarkung Weinböhlen auf einer Fläche von ca. 4.170 m² angedacht. Hier entsteht eine Streuobstwiese, eine Hecke sowie ein ca. 3.000 m² großes Ersatzhabitat für Zauneidechsen. Hier sollen die bestehende Obstwiese ergänzt, extensiv gepflegt und Räume für Zauneidechsen geschaffen werden. Im Gemeindegebiet Weinböhlen konnten jedoch nur teilweise geeignete, verfügbare und dauerhaft rechtlich zu sichernde Flächen gefunden werden. Daher ist als eine weitere Maßnahme die Entsiegelung von Flächen einer ehemaligen Hofstelle und die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 7/5 Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz, der Stadt Lommatzsch vorgesehen. Mit den beiden Kompensationsmaßnahmen kann jedoch der Bedarf noch nicht vollumfänglich ausgeglichen werden, daher sind zwei weitere Kompensationsmaßnahmen geplant und bereits gesichert: die externen Ökokontomaßnahmen "Windschutzpflanzung Gohla" und „Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen“. Die Verträge zu den Ökokontopunkten liegen mit Schreiben des ZFM vom 21.07.2021 vor.

5.2 Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁸ erarbeitet. Dieser wurde mit Vorliegen der Kartierergebnisse im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs einbezogen und entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Das methodische Vorgehen des Artenschutzbeitrages lehnt sich an die Vorgaben der europäischen und nationalen Artenschutzbestimmungen an. 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 September 2021 fanden faunistische Erfassungen durch das Büro Naturschutzinstitut Region Dresden e.V. (2021) zu Brutvögeln, Reptilien und Amphibien im Plangebiet statt. Ferner wurden die Gehölze als potenzielles Habitat des Eremiten begutachtet. Die Untersuchung kam hinsichtlich der einzelnen Arten zu folgenden Ergebnissen:

Brutvogelarten

Während der Erfassung wurden 14 geschützte Vogelarten festgestellt, von denen 6 Arten vor allem im Bereich der Gehölze brüteten und die anderen als Nahrungsgäste das Plangebiet aufsuchten. Um insbesondere Gelege und Jungvögel zu schützen, muss die Fällung von Gehölzen

⁸ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Entwurf

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



außerhalb der Brutperiode erfolgen. Damit kann der Verbotstatbestand Verletzen/Töten vermieden werden. Die Beeinträchtigung betrifft nur wenige Brutpaare einer Art einer lokalen Population. Erhebliche Störungen häufiger Brutvogelarten und Arten der Siedlungen sind nicht ableitbar, da die Beeinträchtigung nur kleinflächig ist und ggf. nur wenige Brutpaare einer Art einer lokalen Population betrifft. Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenziell Fortpflanzungsstätten weit verbreiteter Arten verloren. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um nicht nistplatztreue Arten, die in der Lage sind in jeder Brutsaison neue Nester anzulegen bzw. zu besiedeln und ihre Brutreviere zu wechseln. Im Rahmen der Grünordnung ist die Anpflanzung von Einzelbäumen und Hecken vorgesehen, die als Strukturen für Vögel zur Verfügung stehen sowie die Schaffung von Gärten und Gründächern zur Nahrungssuche. Die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

Zauneidechsen

Während der durchgeführten Begehungen wurden 14 Individuen der Zauneidechse direkt nachgewiesen. Die Beobachtungen konzentrierten sich auf die aufgegebenen Gartengrundstücke, so insbesondere das westlich gelegene Flurstück 202, sowie kleinräumig 200/3, 200/4 und 203. Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann die Tötung bzw. Verletzung von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Es gehen geeignete Fortpflanzungsstätten der Zauneidechse verloren. Die Tötung und/oder Verletzung von Individuen sind bei Durchführung des Absammelns und Umsetzens der Individuen (V2) in Verbindung mit dem Anlegen bzw. Optimieren von Ersatzlebensräumen (E1/CEF) auf dem angrenzenden Flurstück ausgleichbar.

Amphibien

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

Eremiten

Der Gehölzbestand ist größtenteils noch relativ jung. Drei einzelne ältere Obstgehölze auf den Flurstücken 200/4 und 203 weisen tiefe Spalten bzw. Höhlen im Stamm auf und können potenziell mit dem Eremiten (Käfer) besiedelt sein. Zur Vermeidung sind bei der Fällung die geeigneten Habitatbäume auf Vorkommen des Eremiten zu prüfen und diese ggf. zu sichern (V3). Besiedelte Stämme sind auf dem Flurstück 267/1 in Zusammenhang mit der Anlage von Totholzhaufen für die Zauneidechse stehend zu integrieren.

Sandgrasnelke

Drei Bereiche mit nachgewiesenen Artvorkommen der Sand-Grasnelke werden vorhabenbedingt direkt beansprucht. Diesbezügliche Individuenverluste sind daher anzunehmen. Zur Vermeidung (V4) ist die Umpflanzung der 3 Vorkommen vorzusehen. Der Oberboden mit den Grasnelken-Wurzelsoden ist aufzunehmen und zusammen mit Oberboden der Spenderfläche auf die Ersatzfläche (Flurstück 267/1 der Gemarkung Weinböhl) zu verteilen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Tötung bzw. Verletzung potenziell vorkommender Fledermäuse im Zuge des Baugeschehens ist aufgrund der Flugfähigkeit sowie der Dämmerungs- und Nachtaktivität der Fledermausarten sowie der geringen Geschwindigkeit von Baufahrzeugen nicht zu erwarten. Die Beseitigung des Wohngebäudes an der Blumenstraße ist nicht vorgesehen. Die abendliche/nächtliche betriebsbedingte Beleuchtung (Straßenlaternen, Hauseingangsbeleuchtung etc.) kann Auswirkungen auf das Nahrungsangebot und somit die Fledermäuse haben. Bei Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungen (V5) kann dieser Effekt gemindert werden. Betriebsbedingte Störungen durch Licht- und Lärmimmissionen sowie optische Reize sind bereits aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der Vornutzung vorhanden und führen zu keinen über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten.

Prüfergebnis

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass unter der Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch die geplante Bebauung derzeit nicht erfüllt sind. Für die Beseitigung der Lebensstätten geschützter Arten und die Bergung von Tieren bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Für weiterführende Aussagen zur Methodik und den Ergebnissen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.



5.3 Baugrund / Versickerungsfähigkeit

Um Aussagen über die Baugrund- und hydrologischen Verhältnisse des Plangebietes treffen zu können, wurde ein Geotechnischer Bericht¹⁰ erstellt.

Baugrund

Gemäß des Geotechnischen Berichts wurden als Baugrundsichten zuoberst Mutterboden und darunter Mittelsand angetroffen. Ab ca. 2,50 m unter Geländeoberkante geht der Mittelsand in eine dichte Lagerung über. Die oberflächlich anstehenden organischen Erdstoffe sind grundsätzlich nicht tragfähig und daher aus dem Gründungsbereich zu entfernen. Die anstehenden Sande sind gut tragfähig. Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Weiterhin werden Gründungsempfehlungen gegeben. Die bautechnischen Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind zu beachten.

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

Versickerung

Eine Versickerung des im Plangebiet auf befestigten und bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers muss gewährleistet werden, da eine Ableitung nicht möglich ist. Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist aus geologisch/hydrogeologischer Sicht am Vorhabensstandort möglich. Aufgrund der Werte der Durchlässigkeitskoeffizienten im Bereich der Bohrungen, sind geeignete Versickerungsanlagen zu errichten. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten. Weitere Vorgaben sind der Erschließungsvorplanung¹¹ sowie dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen.

5.4 Lärmschutz

Zur Sicherung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde ein Schalltechnisches Gutachten¹² erarbeitet. Für das Plangebiet sind die maßgeblichen Lärmquellen, die von außen einwirken, der Straßenverkehr und der Schienenverkehr. Innerhalb des Plangebiets wirken die durch die oberirdischen Parkflächen verursachten Geräusche sowie die Tiefgaragenzufahrten sowie der ggf. zu berücksichtigende Verkehr als Geräuschquellen. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm der Bahntrasse mit einem hohen Güterverkehr vornehmlich im Nachtzeitraum geräuschmissionsbestimmend ist. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Bahntrasse werden an allen Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

- tags von 55 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 0,5 dB und
- nachts von 40 dB(A) durch den Beurteilungspegel um bis zu 10,2 dB

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

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

Darüber hinaus müssen Schlafräume einschließlich Kinderzimmer an den entsprechenden Fassaden, bei denen der nächtliche Außenlärmpegel von 45 dB(A) überschritten wird, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

¹⁰ Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH (2020): Geotechnischer Bericht

¹¹ MoCon Ingenieure GmbH (2021): Erschließung Wohngebiet An den Obstwiesen/Blumenstraße in Weinböhl

¹² Akustik Bureau Dresden (2022): Schalltechnisches Gutachten ABD 43359-01/22 Rev. 1 (Vorentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohngebiet An den Obstwiesen“



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

Werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen (z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-/ Lüftungsanlagen, Windkraftanlagen (WKA) oder anderer geräuschintensiver Anlagen) betrieben, unterliegen diese den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG. Demnach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Durch den immer stärker auftretenden Einsatz von Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen bei Wohngebäuden sollte bereits frühzeitig Lärmkonflikten entgegengewirkt werden. Die Abstände der Tabelle 1 des "LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten"¹³ in Abhängigkeit der jeweiligen Schallemission bilden eine gute Grundlage zum Lärmimmissionschutz. Die anzusetzende Schallemission ist jeweils der "maximale Schallleistungspegel im Tagbetrieb" der jeweiligen Anlage. Die Nachweisführung für stationäre Geräte ist beispielsweise über die schalltechnischen Daten der Anlage und das Einzeichnen der Außen-einheit im Lageplan möglich. Die angegebenen Abstände des LAI-Leitfadens sind als Mindestanforderungen zu verstehen und sichern die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte, jedoch geht damit nicht automatisch Konfliktfreiheit einher. Luft/Wasser-Wärmepumpenanlagen besitzen erfahrungsgemäß ein hohes Konfliktpotenzial. Viele Nachbarn empfinden die hervorgerufenen Geräusche insbesondere während des Nachtzeitraumes als äußerst störend, auch, wenn messtechnisch keine Überschreitungen der zulässigen Schallimmissionen feststellbar sind. Daher ist bei der Planung von geräuschemittierenden Anlagen vorsorglich darauf zu achten, dass nicht nur gemäß § 15 Abs. 2 SächsBO unzumutbare Belästigungen verhindert werden sondern auch die Lärmpegel möglichst gering ausfallen.

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 Blumenstraße und die Straße „An den Obstwiesen“ nördlich bzw. südlich des Plangebietes. Diese schaffen über die Wettin- bzw. Friedensstraße eine Verbindung zur Hauptstraße, die als Staatsstraße S 80 klassifiziert ist. Dadurch ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben. Die Autobahnanschlussstellen der A 4, A 13 und A 14 befinden sich in ca. 10 - 15 km Entfernung.

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

6.1.2 Ruhender Verkehr

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

¹³ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2020): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten



entlang der künftigen verlängerten Blumenstraße und auf einem privaten Parkplatz im östlichen Planbereich vorgesehen. Eine teilweise Unterbauung der angedachten Mehrfamilienhausbebauung ist mit Anwohnerstellplätzen vorgesehen.

6.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Weite Teile Weinböhlas sind an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In ca. 750 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle ‚Friedensstraße‘, in ca. 600 m Entfernung nördlich, die Bushaltestelle ‚Rathaus‘, des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO).

Eine Verbindung nach Dresden über Coswig und Radebeul bietet zudem die Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB). Zu erreichen ist sie an der Haltestelle ‚Gellertstraße‘ in ca. 950 m Entfernung (ca. 11 min Fußweg) südwestlich des Plangebietes.

In 1,1 km nordwestlicher Entfernung liegt der Haltepunkt Weinböhlen, von dem aus Dresden, Leipzig sowie Cottbus mit Regionalbahnen erreichbar sind. Über den Haltepunkt Neusörnwitz, der ca. 2,4 km entfernt liegt, ist auch eine Anbindung an Meissen und Dresden mit der S-Bahn gegeben.

6.1.4 Fußgänger und Radfahrer

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

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

6.2 Stadttechnische Erschließung

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

6.2.1 Schmutzwasser

Südlich des Plangebietes verlaufen in der Straße ‚An den Obstwiesen‘ und nördlich in der Blumenstraße Mischwasserkanäle. Das anfallende Schmutzwasser soll über einen Kanal in den geplanten Erschließungsstraßen (Blumenstraßen, verlängerte Straße ‚An den Obstwiesen‘) in den vorhandenen südlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden. Die Errichtung des Schmutzwasserkanals bedarf der Anzeige gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG, die im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgt.

6.2.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Nebenflächen darf nicht in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden, um eine Überlastung des bestehenden Netzes zu vermeiden. Das Wasser soll über das Längs- und Quergefälle in Straßenabläufe geleitet und mittels Blockriegeln, welche unter der Erschließungsstraße einzuordnen sind, versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraße bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Erlaubnis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung beantragt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls über geeignete Anlagen zur Versickerung vor Ort zu bringen. Begrünte Dächer bieten einen gewissen Regenrückhalt und können auch als spezielle Retentionsdächer ausgebildet werden. Eine Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist in geeigneten Anlagen möglich. Der Nachweis über die vollständige und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem jeweiligen privaten Grundstück ist im Bauanzeigeverfahren der zuständigen Baubehörde vorzulegen. Der Nachweis dient im Bauverfahren dem Nachweis der gesicherten Erschließung, da zum jetzigen Zeitpunkt (im Rahmen des Planungsverfahrens) noch keine grundstückskonkreten Bemessungen von Versickerungsanlagen sowie Versickerungsnachweise vorliegen.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben der DWA-A-138 einzuhalten.



6.2.3 Trinkwasser

Südlich des Plangebietes verlaufen in der Straße ‚An den Obstwiesen‘ und nördlich in der Blumenstraße Trinkwasserleitungen. Um die Trinkwasserversorgung des Gebietes zu gewährleisten, soll die Leitung der Blumenstraße über eine neue Trinkwasserleitung mit der südlich verlaufenden Trinkwasserleitung zu einem Ringschluss verbunden werden. Die Trasse soll sich am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße orientieren und im öffentlichen Grundstück liegen. Weiterhin ist eine Verlängerung der Trinkwasserleitung im östlichen Teil der Straße ‚An den Obstwiesen‘ in Richtung Norden geplant. Eine zusätzliche Trinkwasserleitung mit Durchbindung zur Blumenstraße soll im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 verlaufen.

6.2.4 Löschwasserversorgung

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

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

Notwendige Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen und Wege müssen für die Einsatzkräfte ständig nutzbar sein und dürfen in Ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

6.2.5 Stromversorgung

Es ist eine Trasse für ein Niederspannungskabel zur Stromversorgung des Gebietes in der öffentlichen Verkehrsfläche der Durchbindung Blumenstraße vorgesehen. Südöstlich der Straße ‚An den Obstwiesen‘ befindet sich eine bestehende Trafostation, an die ein Teil der Bebauung angeschlossen werden kann. Im Plangebiet selbst ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 eine weitere Trafostation vorgesehen, die der Versorgung des geplanten Wohnquartiers dient.

6.2.6 Gasversorgung

Es befinden sich Niederdruckgasleitungen in unmittelbarer Nähe des Erschließungsgebietes – in der ‚Blumenstraße‘ und in der Straße ‚An den Obstwiesen‘. Eine Versorgung mit Gas für die Wohnbebauung ist daher möglich. Weitere Details sind im weiteren Planungsverlauf abzustimmen.

6.2.7 Telekommunikation

Es befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH nördlich in der Blumenstraße und südlich des Erschließungsgebietes in der Straße ‚An den Obstwiesen‘. Es ist eine Trasse für eine Telekommunikationsleitung im Durchstich der Blumenstraße sowie in der verlängerten Straße ‚An den Obstwiesen‘ angedacht. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.2.8 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet kann die Abfallentsorgung durch das Befahren für Müllfahrzeuge über die geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet werden. Im Bereich der nördlichen Verlängerung der Straße ‚An den Obstwiesen‘ ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ nordwestlich des Parkplatzes eine Wendemöglichkeit ausreichend für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geplant. Die Abfallbehälter der Grundstücke sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Die Abfallbehälter der Grundstücke in zweiter Reihe werden am Abholtag im Bereich der Zufahrten bereitgestellt. Auf den Grundstücken selbst sind ausreichend Bereitsstellflächen für Abfallsammelbehälter (insbesondere für Grundstücke in zweiter Reihe) vorzuhalten, da es aus organisatorischen Gründen zur Abfuhr mehrerer Abfallfraktionen am gleichen Tag kommen kann.



6.2.9 Stadtbeleuchtung

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

7 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauGB)

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

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

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

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der angestrebten Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und der entsprechenden Erschließungssituation sind der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht grundsätzlich (gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO), 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)

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit kleinteiligem Eigenheimbau wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt, um den Übergang zum Garten- und Wohnbereich an der Blumenstraße zu gewährleisten.

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

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ für die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ (bis 0,6) nicht eingeschränkt. Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird außerhalb der festgesetzten Baufelder nicht ausgeschlossen, um untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Abfallsammelbehälterstandplätze, kleine Gewächshäuser) zu ermöglichen.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche hauptsächlich durch die Flächen für notwendige Stellplätze, die oberirdisch sowie in Tiefgaragen untergebracht werden, bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. In den Flächen für diese zulässige Überschreitung sind auch die Zufahrten zur Tiefgarage sowie Wege und



Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einbezogen. Durch die Anlage einer Tiefgarage wird die Flächeninanspruchnahme durch oberirdische Stellplätze reduziert und überbauter Boden für mehrere Funktionen (Wohnraum, Keller, Technik und Parken) genutzt.

Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Höhe der Gebäude setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung innerhalb der Wohnbebauung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Die planzeichnerischen Festsetzungen werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer Einbindung in die Umgebung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie getroffen. Für Sattel- und Walmdächer (sofern im Baugebiet festgesetzt) gelten die festgesetzten Traufhöhen (TH) als Höchstmaß. Für Flachdächer gelten die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) als Höchstmaß. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist daher eine maximale Traufhöhe von 7,00 m bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m bei einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 befindet sich im Übergang zwischen dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zur nördlich gelegenen Bestandsbebauung an der Blumenstraße. Im WA 2 sind bei einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m bzw. einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m bis zu zwei Geschosse als Übergang zu den Grünbereichen entlang der Bahntrasse zulässig. Im WA 3 sollen zwei bis drei Vollgeschosse mit Flachdach bei einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m als Fortsetzung der Mehrfamilienhausbebauung südlich der Straße „An den Obstwiesen“ entwickelt werden.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen

Um die Errichtung von untergeordneten technischen Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie für die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für solche baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m im WA 1 und WA 2 sowie bis zu 2,50 m im WA 3 zulässig. Die unterschiedlichen Höhen begründen sich in geplanten unterschiedlichen Bautiefen in den Allgemeinen Wohngebieten.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

Da das Gelände von Osten nach Westen abfällt, ist eine Höheneinordnung der Gebäude notwendig, um die natürliche Topografie der Ortslage zu berücksichtigen. Sofern in der Planzeichnung kein Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt ist, gilt als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die gemittelte Höhe der nächstgelegenen Fläche, von der das Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der Erschließungsfläche. Innerhalb der festgesetzten Baufelder gelten die jeweiligen Bezugspunkte als Normalhöhennull-Wert (NHN im DHHN2016) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt, um ortstypische hohe Sockel und Eingangstreppe zu vermeiden.

Die Traufhöhe (TH) gilt für Sattel- und Walmdächer und wird als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Oberkante der Attika. Bei Sattel- und Walmdächern gilt die Höhe von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Dachfirst.

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

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um die gewünschte kleinteilige Bebauung entsprechend den nördlich angrenzenden Grundstücken zu erreichen und verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser zu vermeiden.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, an die herangebaut werden kann aber nicht muss. Die Baugrenze dürfen durch die Gebäude und Gebäudeteile aber grundsätzlich nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung dieser



Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert, die die Größe der Baufelder der Umgebung fortsetzen. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausnahme von der Baugrenze

Für die Errichtung von Balkonen sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1 m und einer Breite von maximal 40 % der Fassadenbreite zulässig. Bei Terrassen ist eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Für Lichtschächte ist eine Überschreitung von 1 m zulässig. Sie sind ebengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche einzubauen, um die Bauteile möglichst unauffällig in das Gelände zu integrieren. Dies gibt den jeweiligen Bauherren einen weiteren Gestaltungsfreiraum über die festgesetzten Baufelder hinaus.

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

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

Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) ist im Plangebiet für die Baufelder an der Blumenstraße mit der Schmalseite / Giebelseite festgesetzt und orientiert sich damit an der überwiegend giebelseitigen Ausrichtung der Gebäude an der bestehenden Blumenstraße. Für die großzügigen Baufelder am nordöstlichen Plangebietsrand wurden die Vorgaben getroffen, um sicherzustellen, dass innerhalb der Baufelder lediglich ein einzelnes Gebäude errichtet werden kann.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zu parzellieren. Dies sichert eine ortstypische lockere und durchgrünte Bebauung entsprechend der nördlichen und östlichen Umgebung des Plangebietes.

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

Mit dieser Festsetzung sollen Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte sowie einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen im nördlichen Planbereich vermieden werden. Auch wird eine sensible Einfügung in die Umgebung im Übergang zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung angestrebt. Daher ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, mit der Einschränkung, dass die zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung dem Haupthaus untergeordnet wird. Das heißt, sie muss wesentlich kleiner als das Hauptgebäude sein. Die festgesetzte maximale Wohnfläche¹⁴ von 65 m² deckt üblicherweise den Platzbedarf für 2 Personen in ausreichendem Maße. Damit soll der Bauherrenschaft zum Beispiel ein Mehrgenerationenwohnen, Au-Pair- oder Gästebereich ermöglicht werden.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes wird mit der verlängerten Blumenstraße eine Planstraße mit einer Breite von ca. 8,50 m bis 11,30 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der geplanten Wohngebäude im nördlichen Plangebiet zu ermöglichen. Die Planstraße verbindet die Straße „An den Obstwiesen“ im Süden und die Blumenstraße im Norden. Zur Erschließung weiterer Baufelder sowie der privaten Parkfläche ist ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche im östlichen Planbereich vorgesehen. Hier ist eine Stichstraße (verlängerte Straße „An den Obstwiesen“) mit einseitigem Gehweg geplant.

¹⁴ gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)



Beide Planstraßen sowie der Teilabschnitt der Straße ‚An den Obstwiesen‘ werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzt bzw. gesichert, was den Bedürfnissen der geplanten Wohnbebauung entspricht und die Geschwindigkeitsreduzierung des Autoverkehrs befördert. Die konkrete Art der Verkehrsberuhigten Bereiche wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht festgelegt und ist Gegenstand weiterführender Planungen. Die Kurvenbereiche sind planzeichnerisch so festgesetzt, um großen Fahrzeugen wie Müll- und Feuerwehrautos das Befahren zu ermöglichen.

Um eine Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom ruhenden Verkehr und ein Angebot an zusätzlichen Stellplätzen für die Anwohner sowie deren Besucher sicherzustellen, wird im östlichen Planbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Funktion als ‚Private Parkfläche‘ festgesetzt.

7.1.7 Versorgungsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Energieversorgung der Geschosswohnungsbauten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist eine Fläche für eine Trafostation geplant, die bereits mit der SachsenEnergie AG abgestimmt wurde. Um die Standortwahl nicht einzuschränken, ist die Fläche im Plan nicht näher verortet. Geplant ist, die Trafostation derzeit im Bereich der Stellplätze westlich der Blumenstraße einzuordnen. Die Trafostation sollte im Sinne einer stadtgestalterischen Ästhetik nach Möglichkeit eingegrünt werden.

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

In den nördlichen Teilen des Plangebietes sind östlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckstimmung (Blumenstraße) drei private Grünflächen festgesetzt, deren Nutzung als Straßenbegleitgrün angedacht ist. Zur Gewährleistung der Erschließung der daran angrenzenden Grundstücke sind innerhalb dieser privaten Grünflächen notwendige Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

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

Um die Erschließung weiterer Baufelder im Nordosten des Plangebietes sicherzustellen, werden Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung.

Des Weiteren soll im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 eine Trinkwasserleitung als Ringschluss zwischen Blumenstraße und der Erweiterung der Straße ‚An den Obstwiesen‘ verlegt werden (sh. Punkt 0). Die dafür benötigte Fläche ist in der Freiflächenplanung bereits berücksichtigt und wird zur planungsrechtlichen Sicherung als Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist, festgesetzt.

Eine Bepflanzung oder Bebauung im Bereich der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, ist aus den genannten funktionalen Gründen nicht zulässig. Die Festsetzungen ersetzen nicht die notwendigen dinglichen Sicherungen im Grundbuch.

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

Nachzuweisende Stellplätze

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

Daher wird der Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen je Wohneinheit in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt. Der Nachweis kann auch durch einen Stellplatz vor einer Garage / einem Carport erfolgen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Fläche für eine gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage festgesetzt. Für die Tiefgarage sind zwei Zufahrten (eine an der ‚Blumenstraße‘ und eine zweite Zufahrt an der Straße ‚An den Obstwiesen‘) festgesetzt, auf die sich der Verkehrsstrom verteilt. Die festgesetzte Umgrenzung der zulässigen Gemeinschaftstiefgarage darf für Lichtschächte um bis zu 1 m überschritten werden, das es sich um geringfügige unterirdische Auskragungen handelt, die im Maßstab der Planzeichnung nicht erfasst werden.



Des Weiteren werden Flächen für Stellplätze entlang der verlängerten Blumenstraße festgesetzt, die für die Bewohner des WA 3 zur Verfügung stehen werden.

An der südöstlichen Ecke des WA 3 befindet sich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für Elektrofahrzeuge, auf der zusätzlich E-Ladesäulen errichtet werden sollen.

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

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

Niederschlagswasser

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

Vor der Errichtung der jeweiligen Wohngebäude ist der Nachweis über die vollständige und schadlose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem jeweiligen privaten Grundstück im Bauanzeigeverfahren der zuständigen Baubehörde vorzulegen.

Gemäß Erschließungsplanung ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ anfallende Niederschlagswasser mittels Blockrigolen innerhalb des Straßenkörpers fachgerecht zur Versickerung zu bringen.

Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer von Garagen und Carports unter Verwendung von heimischen und standortgerechten Kräutern, Gräsern und Sedum extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Darüber hinaus ist auch eine Dachbegrünung von geneigten Dächern zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind die festgesetzten Flachdächer der Hauptgebäude jeweils mit einem Anteil von mindestens 65 % zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm betragen. Um die Funktionstüchtigkeit der Dachbegrünung zu gewährleisten, ist sie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Flächenbefestigungen

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

Unabhängig davon gilt die in § 8 SächsBO formulierte Vorgabe, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Tiefgaragenbegrünung

Die nicht überbauten Dachflächen der Tiefgaragen, die nicht für Wege, Stellflächen oder Plätze genutzt werden, sind mindestens unter Verwendung von standortgerechten Kräutern und Gräsern extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm, bei vorgesehener Nutzung als Garten mindestens 60 cm betragen. Hierdurch soll auch bei fehlendem Erdkontakt durch eine vorhandene Tiefgarage ein hoher Durchgrünungsanteil der Freianlagen ermöglicht werden. Die Tiefgaragenbegrünung muss regelmäßig und dauerhaft gepflegt werden, damit ihre ökologische Funktionalität erhalten bleibt.



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 Geräuschimmissionen 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. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind Maximalwerte unter Zugrundelegung des Nacht-Immissionsrichtwertes für die Gebietskategorie gemäß TA Lärm. Im schalltechnischen Gutachten ABD 43359-01/22 Rev. 01 des Akustik Bureau Dresden werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf den Baufeldgrenzen angegeben und im Beiplan 1 in den textlichen Festsetzungen übernommen. Die Angaben der daraus abgeleiteten Lärmpegelbereiche trägt informativen Charakter, da die Dimensionierung der Außenbauteile pegelgenau zu erfolgen hat. Daher kann von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn objektkonkret niedrigere Werte nachgewiesen werden.

Lüftungseinrichtungen

Zusätzlich sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies betrifft alle Fassaden innerhalb des Plangebiets, da sie den Beurteilungspegel den Wert von 45 dB(A) nachts überschreiten.

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

Mit der Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken wird der Verlust von Gehölzen kompensiert, Bodenfunktionen sowie Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten geschaffen. Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrü- nungsziel der wirksamen Durchgrünung der Ortslage zu entsprechen.¹⁵

Anzupflanzende Bäume

Standortgerechte Bäume bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Bio- topverbundes. Sie bereichern und gliedern das Orts- und Landschaftsbild, vermitteln Maßstäb- lichkeit, lenken Blickrichtungen und dienen der Orientierung. Durch Schattenwurf, Luftfeuchte- anreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend. Zur Kompensation von Eingriffen sowie zur Eingrünung innerhalb des Plangebie- tes werden planzeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von mindestens 65 Bäumen getroffen. Die Anzahl von 65 Bäumen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebau- ungsplanes zur Anpflanzung von Bäumen (1 Baum je angefangener 500 m² in WA1 und WA 2 = 19 Stück, 1 Baum je angefangene 200 m² auf Privater Parkfläche = 11 Stück, 31 weitere mittels Symbol festgesetzte Bäume in WA 3 und privater Parkfläche sowie 5 Bäume innerhalb der öf- fentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich‘). Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu erset- zen. Grundlage dafür ist der Grünordnungsplan.

Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 ist je ange- fangener 500 m² Grundstücksfläche sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA3 an den festgesetz- ten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen ein qualitätvoller Baum zu pflanzen. Da- bei sind standortangepasste Laub- oder Obstbäume als Hochstämme gemäß Pflanzliste mit ei- nem Stammumfang von mindestens 14-16 cm vorzusehen. Um eine Gestaltungsfreiheit für die Flächeneigentümer sowie Flexibilität etwa zur Anordnung von Leitungen zu gewährleisten, ist eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m zulässig.

¹⁵ Haß Landschaftsarchitekten (2022): Grünordnungsplan, Bebauungsplan Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumen- straße‘, Entwurf



Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Zum Erreichen eines einheitlichen Straßenbildes sind für die Baumreihen entlang der Blumenstraße sowie entlang der Straße „An den Obstwiesen“ jeweils nur 1 bis 2 unterschiedliche Laubbaumarten zu verwenden. Dabei sind standortangepasste Bäume gemäß Pflanzliste als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm vorzusehen. Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m parallel zur Straßenkante ist auch hier zulässig, um beispielsweise auf Leitungsnetze oder Einfahrtsbereiche reagieren zu können.

Um die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ räumlich zu gliedern und die Stellplätze mit Schatten zu versorgen, ist je angefangene 200 m² sowie an den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen ein qualitätvoller Baum zu pflanzen. Dabei sind standortangepasste Laubbäume gemäß Pflanzliste als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm vorzusehen.

Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen

Zur Schonung der Bäume sind bei Anpflanzung innerhalb befestigter Flächen offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 9 m² und einer Tiefe von ca. 1,40 m herzustellen.

Heckenpflanzung

Heckenpflanzungen bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Mit der Pflanzung von ca. 1.400 m² Hecke erfolgt die Eingrünung des Plangebietes aus gestalterischen Gründen.¹⁶ Es wird eine räumliche Gliederung der Freiräume, etwa im Übergang zu angrenzenden Baugebieten oder den angedachten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen östlich des Plangebietes gesichert. Heckenpflanzungen befinden sich innerhalb der Wohngebiete sowie auf dem Privaten Parkfläche.

Daher ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten aus der Pflanzliste zu pflanzen. Um eine dichte und beständige Hecke zu entwickeln ist je 1,5 m² Fläche ein 2x verpflanzter Strauch mit einer bereits vorhandenen Wuchshöhe von 60 – 100 cm vorzusehen. Zur Pflege ist die Hecke mindestens alle 2 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden.

Pflanzzeitraum

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

Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ sind die festgesetzten Baumpflanzungen im Zuge des Parkplatzbaus herzustellen und zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode abzuschließen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fällung von Gehölzen im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Private Parkfläche‘ herzustellen.

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

Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollen nach Möglichkeit bestehende Bäume und Gehölze im Plangebiet erhalten bleiben. „Mit dem Erhalt bestehender Gehölze wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und visuelle Beeinträchtigung minimiert. Dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG wird damit Rechnung getragen.“¹⁷ Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes zwei Bäume und eine Gehölzfläche zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

¹⁶ vgl. ebd.

¹⁷ ebd.



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

Da der zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, werden für externe Kompensationsmaßnahmen entsprechende Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB getroffen. Des Weiteren werden hinsichtlich der Erhaltungspflege, geplanter Obstbaumpflanzungen und der Heckenanlage konkrete Festsetzungen getroffen, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorabgestimmt wurden. Zur Sicherung der Umsetzung müssen die Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt werden.

E 1 – Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum

Um den durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu kompensieren, entstehen auf den Flurstücken 267/1 und 270/1 der Gemarkung Weinböhla mit einer Gesamtfläche von ca. 4.170 m² eine Hecke, eine Streuobstwiese und ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen. Die Maßnahmenfläche für die Zauneidechse beträgt dabei 3.000 m² auf dem Flurstück 267/1. Die festgesetzten Maßnahmen sind notwendig, um Gefährdungen der Art zu vermeiden bzw. zu mindern und die Kontinuität der ökologischen Funktionalität zu gewährleisten.

E 2 – Entsiegelung und Anlage einer Streuobstwiese

Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück Nr. 7/5 der Gemarkung Sieglitz/Dörschnitz, der Stadt Lommatzsch auf einer Fläche von 5.260 m² eine Streuobstwiese geplant. In Vorbereitung darauf ist die entsprechende Fläche abzubrechen und zu entsiegeln.

Für Teile der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen konnten im Gemeindegebiet Weinböhla keine geeigneten, verfügbaren und dauerhaft rechtlich zu sichernden Flächen gefunden werden. Daher wird auf zwei externe Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen. Zur Sicherung der Umsetzung muss der Vertrag zwischen dem ‚Vorhabenträger‘ und dem Zentralen Flächenmanagement Sachsen (ZFM) vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Die unterschriebenen Verträge der beiden Ökokontomaßnahmen liegen bereits vor.

E3 – Ökokontomaßnahme "Windschutzpflanzung Gohla"

Mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme „Windschutzpflanzung Gohla“ entsteht in der Gemarkung Gohla, Stadt Nossen eine Windschutzpflanzung mit einem Umfang von 80.347 Werteinheiten gemäß der ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘.

E4 – Ökokontomaßnahme "Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen"

Mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme "Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen" erfolgt in der Gemarkung Pratzschwitz, Stadt Pirna eine Grünlandentwicklung mit einem Umfang von 40.000 Werteinheiten gemäß der ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘.

7.1.16 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Baumaßnahmen begonnen werden darf. Da innerhalb des Plangebietes Lebensraum von Flora und Fauna verloren geht, soll in dem angrenzenden Flurstück 267/ 1 der Gemarkung Weinböhla sowie auf einer entfernten Fläche im gleichen Landkreis die Vegetation und der vorhandene artentypischen Lebensraum aufgewertet und somit ein Teil des Verlustes kompensiert werden.

Externe Kompensationsmaßnahme – E1 / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF Anlage / Aufwertung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung funktionsfähiger Lebensräume durch Verbesserung der Habitatstrukturen und Nutzungsextensivierung von Grünland für die Zauneidechse. Die Maßnahme muss vor Beginn der Baufeldfreimachung durchgeführt sein und die Ersatzlebensräume müssen funktionsfähig sein. Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten. Insgesamt sind 3.000 m² als Maßnahmenfläche rechtlich zu sichern. Die Ersatzlebensräume sind der zuständigen Naturschutzbehörde nach Fertigstellung und vor Beginn der Umsetzungsaktion zur Abnahme vorzustellen.



Um eine unkoordinierte Freizeitnutzung sowie Prädation durch Hunde und Katzen zu vermeiden, ist die Fläche zum Geltungsbereich des Plangebiets mit einem mindestens 1,60 m hohem Wildschutzzaun einzufrieden. Um einer Sukzession entgegenzuwirken, ist die Fläche durch einmalige Mahd im Jahr mit Beräumung des Mahdguts und/oder kurzzeitiger Beweidung dauerhaft zu unterhalten. Zur Optimierung des Lebensraums sollen dabei 20 % des Aufwuchses an wechselnden Stellen belassen werden; Gehölzaufwüchse (75 % der Fläche) sind spätestens alle 5 Jahre zu beseitigen. Um möglichst ungestörte Lebensbedingungen für die Zauneidechsen zu ermöglichen, ist die Anlage von Wegen unzulässig.

Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung – V2

Vor der Baufeldfreimachung sind die Zauneidechsen (und ggf. weitere Reptilien) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittels Errichtens von Sperr- und Fangzäunen sowie mehrfachen Begehen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate (siehe Maßnahme E1/CEF) umzusetzen. In Vorbereitung und Durchführung der Abfänge auf Flurstück 202 der Gemarkung Weinböhlen sind Gassen in die Vegetation (Gras, Brombeeren) mittels Freischneider zu schneiden.

Die Maßnahme ist durch einen herpetologischen Fachgutachter zu begleiten. Besonders geeignet ist der Zeitraum nach der Winterruhe von Mitte April bis zur Eiablage Mitte Juni ggf. bis September. Es ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Maßnahme steht in Zusammenhang mit der Maßnahme CEF. Durch die Maßnahme kann die Tötung von Individuen bzw. der Verlust der lokalen Population vermieden werden.

Überprüfung und ggf. Sicherung von Habitatbäumen des Eremiten – V3

Die drei auf den Flurstücken 200/4 und 203 der Gemarkung Weinböhlen geeigneten Gehölze sind fachgerecht zu fällen, zu zerlegen und im Zusammenhang mit der Anlage von Totholzhaufen (siehe Maßnahme E1/CEF) ist der besiedelte Stammabschnitt auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 267/1 der Gemarkung Weinböhlen zu integrieren und zu befestigen. Durch die Maßnahme können der Verlust der Lebensstätte und die Tötung der lokalen Population vermieden werden.

Umpflanzen der Grasnelkenbestände vor der Baufeldfreimachung – V4

Drei Bereiche mit nachgewiesenen Artvorkommen der Sand-Grasnelke werden vorhabenbedingt direkt beansprucht. Diesbezügliche Individuenverluste sind daher anzunehmen. Zur Vermeidung dieser Verluste ist die Umpflanzung der 3 Vorkommen festgesetzt. Daher ist vor der Baufeldfreimachung der Oberboden inkl. Grasnelken-Wurzelsoden fachgerecht aufzunehmen und auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 267/1 der Gemarkung Weinböhlen an sonniger Stelle aufzubringen.

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

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

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

Dachgestaltung

Hauptgebäude

Zur Dachdeckung der Hauptdächer sowie der Dachaufbauten werden als Materialien gebrannter Ton oder Dachsteine aus Beton, Dacheindeckungen in Schiefer zugelassen. Die Farbpalette wird auf naturrote bis rotbraune Färbung und anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glasierte oder glänzende Materialien werden nicht zugelassen. Dachbegrünungen für die festgesetzten Sattel- und Walmdächer werden nicht ausgeschlossen und sind auch auf geneigten Dächern herstellbar.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 49° angestrebt. Dabei sollte neben dem Flachdach hauptsächlich das klassische Satteldach bevorzugt werden. Als städtebauliche Fortführung der südöstlich entstehenden Bebauung an der Blumenstraße soll im WA 1 und WA 2



dennoch das Flachdach ermöglicht werden. Dort sind neben Sattel- und Flachdächern zudem Walmdächer im Übergang zum nördlich angrenzenden Bestand zulässig. Diese Festsetzungen dienen dazu, die ortstypisch-traditionellen bzw. in der Umgebung vorherrschenden Dachformen fortzusetzen und gleichzeitig den individuellen Gestaltungswillen der zukünftigen Bauherrenschaft entgegenzukommen.

Zur Entwicklung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude nicht zulässig: Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf nicht größer als $\frac{2}{3}$ der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der Abstand der Dachgauben untereinander sowie zwischen den Dachaufbauten und Ortsgang des Gebäudes darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachneigung und die Dachform der Dachgauben darf von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen, um eine freiere Gestaltung zu ermöglichen.

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

Dachüberstände sind auf ortstypische Maße beschränkt. Dacheinschnitte sind aus ästhetischen Gründen bei der zu erwartenden Größe der Gebäude nicht zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) ist ausdrücklich zulässig. Damit kann ein Beitrag zu einer emissionsarmen und nachhaltigen Energiegewinnung geleistet werden.

Aus optischen Gründen sind allerdings technisch bedingte Aufbauten und die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Flachdächern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Attika zulässig und müssen um mindestens ihre Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein, damit die Sicht auf diese technischen Anlagen eingeschränkt wird. Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 weisen eine größere Bautiefe auf. Daher werden in diesem Gebiet größere Maße bis 2,50 m zugelassen, so dass die Einsehbarkeit der technischen Anlagen mit dem Abstand ihrer Höhe zur Attika trotzdem weitgehend eingeschränkt wird.

Aus funktionalen Gründen sind sonstige Überdachungen wie Vordächer, Terrassenüberdachungen oder Wintergärten von diesen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

Nebengebäude

Zur Wahrung des architektonischen Gesamtkonzepts sind Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports mit Satteldächern oder Flachdächern auszuführen. Die Neigung der Satteldächer von Garagen und Carports muss dabei die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegründung ermöglichen.

Fassadengestaltung

Hauptgebäude

Im Interesse eines stimmigen architektonischen Gesamtkonzeptes und der Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden der Wohngebäude in Putz oder Holz ausgeführt werden. Die Fassaden können mit Verblendungen oder Verschalungen aus Holz oder Holzwerkstoffen gestaltet werden. Auch Baukonstruktionen in Holzbauweise sind möglich. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 20 % bis 80 % auszuführen, dies bedeutet, dass ortsuntypische sehr helle (> 80%) und sehr dunkle (< 20%) Farben unzulässig sind. Damit Wintergärten ihren Zweck erfüllen können, sind sie von dieser Festsetzung ausgenommen.

Nebengebäude

Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports sind Putzfassaden oder Fassaden in Holz zulässig, um ein stimmiges Gesamtbild in Verbindung mit den Hauptgebäuden zu erreichen. Damit Gewächshäuser ihren Zweck erfüllen können, sind sie von dieser Festsetzung ausgenommen.



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

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Um die Privatsphäre zu wahren und dennoch einen nachbarschaftlichen Straßenraum zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,60 m zu errichten. Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen zulässig. In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten. Die Einfriedungen, die unmittelbar an eine Straßenfläche grenzen, müssen daher unter Beachtung des Freihaltebereichs von 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden. Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

Im Bereich des Parkplatzes sind am nördlichen, östlichen und südlichen Rand Anpflanzungsflächen für Heckenpflanzungen festgesetzt, die als Einfriedung dienen und darüber hinaus zur Lärminderung beitragen und einen Sichtschutz für die umgebende Bebauung darstellen.

7.3 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weiterführende Planung und Realisierung weitere notwendige Hinweise gegeben. Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag dienen der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Bauzeitenregelung – V1: Die Fällung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln zu erfolgen. Damit wird die Zerstörung besetzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln vermieden.
- Insektenfreundliche Beleuchtung – V5: Die Beleuchtung der Gebäude, Straßen, Wege und Plätze soll mit verschiedenen Einzel-Maßnahmen (z. B. Wahl der Leuchtmittel, Abschirmung, verkapselte Lampengehäuse, Zeitschalter, Bewegungsmelder etc.) auf ein Minimum reduziert werden. Die Maßnahme dient dazu Auswirkungen auf das Nahrungsangebot von Fledermäusen und damit auf Fledermausarten zu vermeiden.

Detaillierte Ausführungen dazu sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Archäologie

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Der jeweilige Vorhabenträger / Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (vorgeschichtliches Gräberfeld [D-61040-07], mittelalterlicher Ortskern [D-61040-01]).

Deshalb sind vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde müssen sachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

Bohranzeige, Bohrergebnismitteilungspflicht

Nach dem nunmehr geltenden Geologiedatengesetz – GeolDG (vom 19.06.2020, gültig ab 30.06.2020) besteht die Pflicht zur

- Anzeige geologischer Untersuchungen und Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10



an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Geologie

Die geplanten Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes, welche im Bauanzeigeverfahren erbracht werden, sollen dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur fachlichen Prüfung vorgelegt werden.

Radonschutz

Radon ist ein stetig aus dem Boden aufsteigendes radioaktives Gas. Nach dem Rauchen ist das Einatmen von Radon die häufigste Lungenkrebsursache. Radonschutz ist beim Neubau von Gebäuden zu berücksichtigen. Radonmessungen im Wohnbereich sind nicht verpflichtend, aber empfehlenswert.

In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer, aber auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind erhöhte Radonkonzentrationen möglich. Neubauten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Es empfiehlt sich auch außerhalb der Radonvorsorgegebiete zusätzliche Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Wasserrechtliche Bestimmungen

Die Errichtung des Schmutzwasserkanals bedarf der Anzeige gemäß § 55 Abs. 5 SächsWG. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Erschließungsstraße bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

Lärmschutz

Die Belange des Lärmschutzes wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Entsprechende Vorgaben (Schalldämmung der Fassaden, Lüftungseinrichtungen) wurden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Darüber hinaus werden weitere Hinweise zu schallemittierenden Anlagen gegeben, die möglicherweise im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet errichtet werden und von den jeweiligen Bauherren zu beachten sind.

Schutz von Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind regelmäßig die für die jeweilige Leitung erforderlichen Mindestabstände beachten und einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung einzubauen.

Hinweise auf Schutzvorkehrungen gegen Einwirkungen aus dem Eisenbahnverkehr

Gemäß Schalltechnischem Gutachten (ABD 43359-01/22 Rev. 01) ist die Bahnlinie mit einem hohen Güterverkehr vornehmlich im Nachtzeitraum die geräuschbestimmende Schallquelle. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) an den Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpiegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden. Entsprechende Festsetzungen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 getroffen. Aus schalltechnischer Sicht ist die geplante Wohnbebauung im Plangebiet genehmigungsfähig. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke werden weitere Hinweise auf Schutzvorkehrungen gegen mögliche Einwirkungen aus dem Eisenbahnverkehr gegeben. Hinweise zu DIN-Normen

Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans ist nicht genügt, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nehmen, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen



werden kann.¹⁸ Daher wird darauf hingewiesen, wo die im Bebauungsplan erwähnten DIN-Vorschriften eingesehen werden können.

Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhlen, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhlen, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

8 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	27.670	100
Allgemeine Wohngebiete	20.650	75
Verkehrsflächen	6.760	24
- <i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)</i>	<i>4.610</i>	
- <i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Private Parkfläche</i>	<i>2.150</i>	
Private Grünflächen	260	1

¹⁸ BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 - 4 BN 24.16 - [ECLI:DE:BVerwG:2016:180816B4BN24.16.0]



9 Quellen / Gutachten

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020): Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.11.2020
- Gemeinde Weinböhlen (2018): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 19.02.2018
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2020): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

- Akustik Bureau Dresden (2022): Schalltechnisches Gutachten ABD 43359-01/22 Rev. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohngebiet An den Obstwiesen“
- Haß Landschaftsarchitekten (2022): Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Entwurf
- Haß Landschaftsarchitekten (2022): Bebauungsplan Nr. 09/2018 „Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße“, Grünordnung - Entwurf
- MoCon Ingenieure GmbH (2021): Erschließung Wohngebiet An den Obstwiesen/Blumenstraße in Weinböhlen (Vorplanung)
- Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH (2020): Geotechnischer Bericht



Teil II - Umweltbericht