

Gemeinde Weinböhla

TEIL C – Begründung
Bebauungsplan Nr. 08/2018
„Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg“

Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177, 01445 Radebeul
W.WERKplan GmbH, Burgwartstr. 77a, 01705 Freital

Fassung vom 23.11.2022

Vorhabenträger/
Auftraggeber: Immobilienwert Sachsen AG
Meißner Straße 177
01445 Radebeul

Planungsträger: Gemeindeverwaltung Weinböhla
Rathausplatz 2
01689 Weinböhla

Bearbeitung B-Plan: W.WERKplan GmbH
Burgwartstr. 77a
01705 Freital

Dipl.-Ing. Hardy Wolf
Architekt VDA

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.1 Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	6
1.3 Standortbedingungen.....	7
1.3.1 Altlasten	7
1.3.2 Boden	7
1.3.3 Denkmalschutz & Archäologie	7
1.3.4 Immission durch Bahnlärm	7
1.3.5 Natur- & Artenschutz	8
1.4 Plangrundlage.....	8
2. Rechtsgrundlagen	9
3. Höherrangige überörtliche/ örtliche Planungen.....	10
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013	10
3.1.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung	11
3.2 Flächennutzungsplan.....	12
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	12
4.1 Planungsanlass und -erfordernis.....	12
4.2 Wohnflächenbedarfsprognose	13
5. Planverfahren.....	16
5.1 Bedingungen zur Anwendung des §13b BauGB	16
5.2 Gründe des öffentlichen Interesses zur Entwicklung der Wohnbaufläche	17
6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
6.4 Verkehrsflächen.....	20
6.5 Immissionsschutz.....	20
6.5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnlärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
6.5.2 Schutz vor Immissionen von Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungs- Anlagen	20
6.6 Artenschutzfachliche Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m §44 BNatSchG) ...	21
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB).....	21
6.7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A (CEF-Maßnahme) – Anlage eines Ausgleichshabitats der Zauneidechse einschließlich Umsiedlung	21

6.7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme B (CEF-Maßnahme) - Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Magere Frischwiese"	21
6.7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C (CEF-Maßnahme) - Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Trocken- und Halbtrockenrasen"	22
6.8 Grünflächen, Anpflanzungen.....	22
6.8.1 Pflanzgebot 1: Strauchpflanzungen (private Grünflächen)	22
6.8.2 Pflanzgebot 2: Sträucher- und Bodendecker (öffentliche Grünflächen)	22
6.8.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	23
6.8.4 Pflanzgebot 4: Anpflanzung von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	23
6.8.5 Anpflanzung einer Hecke	23
6.8.6 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	24
6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	24
6.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung	24
6.9.2 Versickerung des Niederschlagswassers	24
6.10 Zuordnung von externen Artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen	25
6.11 Bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	25
6.12 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	25
8. Stadttechnische Erschließung	27
8.1 Wasserversorgung, Brandschutz	27
8.2 Elektroenergieversorgung	27
8.3 Gasversorgung	27
8.4 Abwasserbeseitigung.....	27
8.5 Abfallentsorgung, Wertstoffeffassung	28
8.6 Telekommunikation.....	28
9. Hinweise.....	28
9.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen	28
9.2 Archäologie.....	28
9.3 Bodenschutz, Altlasten, Bergbau	28
9.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.....	30
9.5 Strahlenschutz	30
9.6 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise	30
9.7 Flächen für die Feuerwehr	31
9.8 Hinweise zu DIN-Normen.....	31
10. Abbildungsverzeichnis.....	31
11. Anhang.....	31

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet (1) befindet sich südwestlich des Ortszentrums (5) von Weinböhla in rund 1,2 km Entfernung zum Bahnhof. Das Plangebiet grenzt im Nord-Westen an die Kreisstraße K8016 „Köhlerstraße“. Diese ist in der Tiefe mit zwei Reihen von Einfamilienhäusern bebaut. Auf der nördlichen Seite der Köhlerstraße befinden sich eine Gärtnerei und weitere Einfamilienhäuser. Im Süd-Osten wird das Plangebiet durch den „Thomas-Müntzer-Weg“ begrenzt. Dieser ist ebenfalls auf beiden Seiten mit Einfamilienhausstrukturen bebaut. Diese schließen sich auch im Osten an das Plangebiet an. Im Westen grenzt das zu beplanende Gebiet an eine begrünte Fläche mit Gehölzen an.

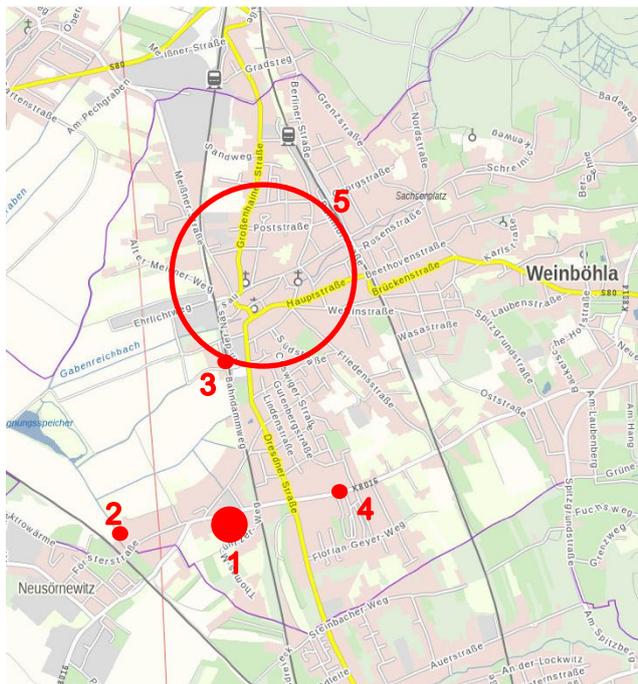


Abbildung 1 - Auszug aus dem LEP - Karte 1

Ebenfalls östlich befindet sich in rund 230 m Entfernung eine Schienenverbindung, die sowohl durch regionale als auch überregionale Züge befahren wird. Dort verkehren beispielsweise die IC-Züge zwischen Leipzig und Dresden.

Der Standort schließt an das bebaute Gemeindegebiet Weinböhlas an und kann die bestehende Infrastruktur aus Nahversorgung, Bildung, Gesundheit und ÖPNV nutzen. Der Haltepunkt Weinböhla (3), ein Haltepunkt der Straßenbahn Nr. 4 (4) und die S-Bahnstation Neusörnwitz (2) befinden sich unweit des Plangebietes.

Die DB-Haltestellen Weinböhla und Neusörnwitz verfügen zudem über einen P+R Parkplatz sowie Anschluss an den Bus-Linienverkehr.



Abbildung 2 - Luftbild vom Plangebiet

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1372/17; 1372/12; 1372/13; 1373/8 sowie Teile von 1381/6 und Teile von 1381/5 der Gemarkung Weinböhla. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 19.300 m².

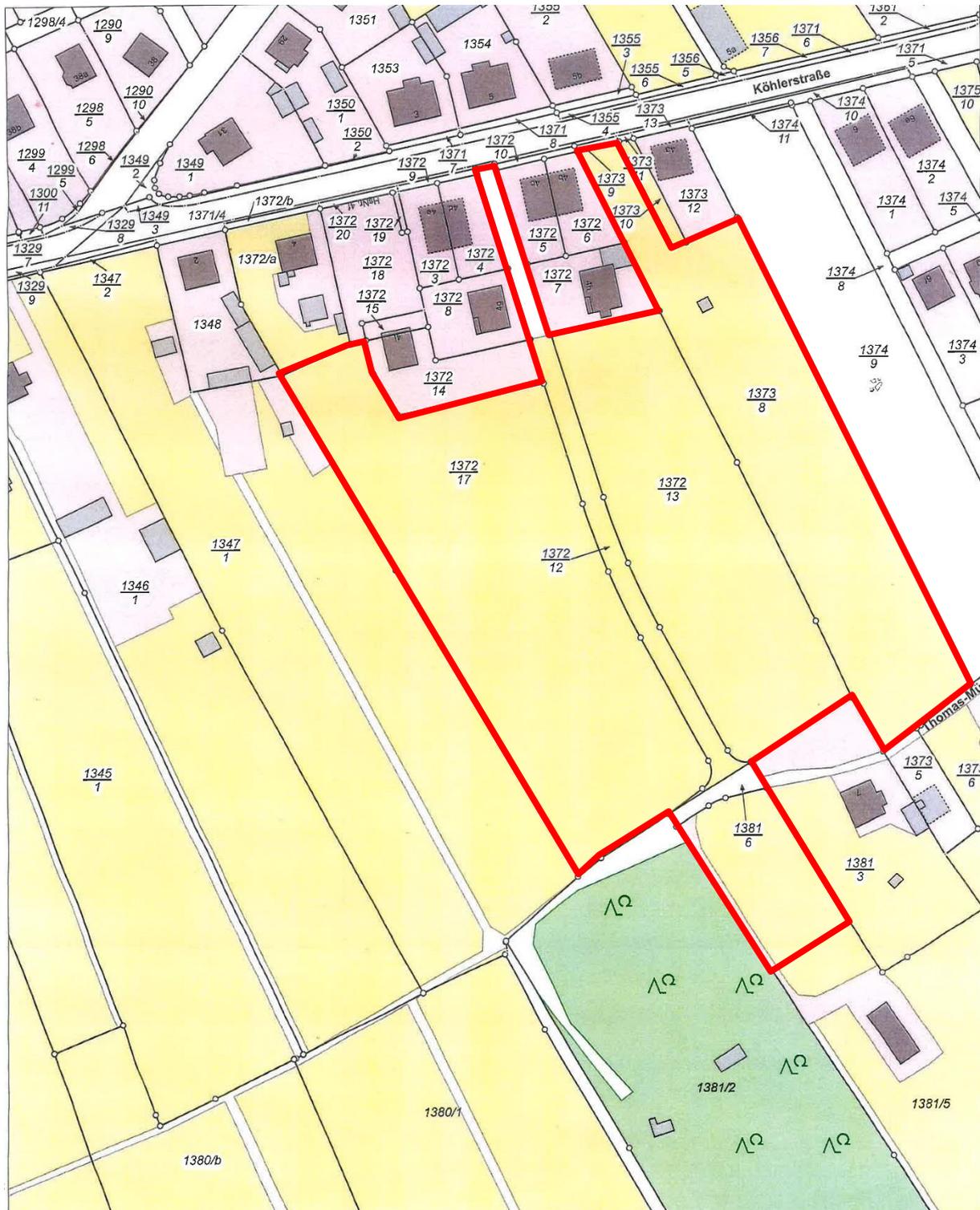


Abbildung 3 - Auszug aus dem Liegenchaftskataster des LK Meißen

Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177, 01445 Radebeul
W.WERKplan GmbH, Burgwartstr. 77a, 01705 Freital

Fassung vom 23.11.2022

1.3 Standortbedingungen

1.3.1 Altlasten

Für das Plangebiet mit den betreffenden Flurstücken ist nach Aktenlage des Kreisumweltamtes kein Altlastenverdacht bekannt.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

1.3.2 Boden

Der Boden wurde durch das Baugrundbüro Dr. Matthias Mocosch Dipl.-Geol. mittels Rammkernsondierungen beprobt. Der Schichtenaufbau setzt sich aus Mutterboden (bis 0,4m) und Feinsand bis Mittelsand, schwach feinkiesig (0,4m bis 5,00m) zusammen. Der Grundwasserspiegel liegt bei 5-7m unter Geländeoberfläche und es ist kein zeitweilig aufstauendes Sickerwasser im Gründungsbereich zu erwarten. Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung und -gründung, dem Leitungsbau und dem Bau der Straßen werden im Gutachten gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser kann z.B. über eine Zisterne als Zwischenpuffer in einem vertikalen Bauwerk (beispielsweise einem Sickerschacht) mit Filterzone ab 0,4m unter Gelände in der zweiten Schicht versickert werden.

Weitere Lösungen zur Versickerung sind möglich soweit die Funktionsfähigkeit der Anlage (Rigolen o.ä.) durch ein spezifisches Baugrundgutachten mit Versickerungsnachweis im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nachgewiesen werden kann.

Anfallender Bodenaushub kann auf dem Grundstück verbleiben.

1.3.3 Denkmalschutz & Archäologie

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Die archäologische Relevanz des Vorhabenfeldes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Dazu wird rechtzeitig vor Baubeginn eine Grabungsvereinbarung geschlossen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

1.3.4 Immission durch Bahnlärm

Durch das Ingenieurbüro "GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH" wurde im September 2020 eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. (Anhang 5) Es wurden Berechnungen zum Straßenverkehrslärm der Köhlerstraße sowie dem Lärm der Bahnstrecke 6363 getätigt.

Die Immission durch Verkehrslärm überschreitet die Orientierungswerte (DIN 18005) an Tag und Nacht um 2 dB bzw. 8 dB. Folglich sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109-1/7 notwendig.

Auch durch die nahegelegene Bahnstrecke werden die Orientierungswerte überschritten.

Die notwendigen Maßnahmen für den Bebauungsplan werden unter Punkt 6.5. behandelt.

1.3.5 Natur- & Artenschutz

Die betreffende B-Planfläche ist im Bestand ein Mosaik aus offenen Grasflächen, Magerrasen, Wegen und Gebüschstreifen. Es handelt sich um ehemalige Nutzgartenstandorte auf Sandgrund, welche heute ruderalisiert sind (stellenweise Aufschüttungen, Einlagerungen von Bauschutt, Müll), als Weideland genutzt werden und stellenweise auch geschützte Trockenrasenbiotope ausbilden. Für eine Genehmigung des Vorhabens sind unter anderem auch mögliche Negativwirkungen auf gesetzlich streng geschützte Arten und deren Lebensstätten zu untersuchen (vgl. § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde bereits eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und vorgelegt (Anhang 1). Diese wurde aktualisiert, indem teilweise neue artenschutzrechtliche Maßnahmen aufgenommen wurden, insbesondere in Bezug auf die Zauneidechse. Bezüglich der gesamten Bestandserfassung und Konfliktanalyse wird jedoch auf diese Untersuchung verwiesen. Die wichtigsten Aussagen werden in der aktualisierten Fassung wiedergegeben (Anhang 2).

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird in Teilflächen in Ruderalfluren und extensiv genutzte Wiesen eingegriffen. Felduntersuchungen von August 2019 bis Juli 2020 zeigen im Ergebnis, dass dieses Mosaik aus Kleinlebensräumen Teilhabitat von über 20 verschiedenen Brutvogelarten (Aves) und von der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt ist. Weitere Artengruppen, wie z.B. die Amphibien (Amphibia), die Fledermäuse (Chiroptera) oder der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) zeigten sich als nicht vorkommend und damit nicht als planungsrelevant.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten handelt es sich um typische Vertreter kleinstrukturierter Ortsrandbereiche, die überwiegend als Frei- und Bodenbrüter alljährlich in ihren bekannten Biotopen auftreten. Die Wirkungsanalyse hinsichtlich zu erwartender, bau-, anlage- und betriebsbedingter Zugriffe (auf Individuen, Lebensstätten und erhebliche Störungen) ergibt, dass lediglich Ruhehabitate des Feldsperlings (*Passer montanus*) mit Hilfe einer Bauzeitenregelung (Baufeld-freimachung außerhalb der Brutzeiten) sowie einer artenschutzfachlichen Baubegleitung (Kontrolle / Abstimmung von sonstigen Bauarbeiten zu den Brutzeiten, Abstimmung möglicher, anlagebedingter Stör- und Falleneffekte) ein erheblicher Umfang möglicher Zugriffe vermieden werden kann. Der Verlust an Lebensraumfläche kann zunächst durch den Zuschnitt an Bau- und Grünflächen und durch nachgeordnete Anlage von Grünflächen reduziert werden. Verbleibende Lebensraumverluste sind angesichts der Gesamtverbreitung der Arten und des lokalen Biotopangebotes nicht signifikant.

Das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird für den Planbereich auf ca. 45 bis 90 adulte Exemplare geschätzt und ist damit von lokaler Bedeutung. Auch mit der gegebenen Flächenplanung sind erhebliche Zugriffe unvermeidbar. Die Wirkungsanalyse und die gesetzlichen Vorgaben erlauben hier den Weg, zeitlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen, d.h. das Umsetzen direkt betroffener Teile des Bestandes in vorher fachgerecht gestaltete Biotope (Ersatzhabitatflächen).

Es wurde 2021 in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein Konzept für eine Ersatzhabitatfläche für die Zauneidechse in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes entwickelt. Lage und Maßnahmen gehen aus der beiliegenden Karte (Anhang 3) hervor.

Die Forderungen der unteren Naturschutzbehörde zur naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§30 Abs. 4 und § 45 Abs. 7 BNatSchG) sind dem Bescheid vom 03.08.21 (AZ: 364.621-389/2012-10112/2021-49196/2021) zu entnehmen. (vgl. Anhang 4)

Die notwendigen naturschutz- und artenschutzfachlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und in der Begründung unter 6.6 und 6.7 bzw. 9.6 erläutert.

1.4 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf einer Plangrundlage eines öffentlich bestellten Vermessers mit den Angaben der Grenzen aus dem Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen erstellt.

2. Rechtsgrundlagen

- **BauGB - Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung** beschlossen als Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG am 24.06.2019
- **SächsDschG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz** vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- **SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz** vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- **SächsABG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz** vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- **SächsVermG - Sächsisches Vermessungsgesetz** vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist
- **StrlSchG - Strahlenschutzgesetz** vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist
- **StrlSchV - Strahlenschutzverordnung** vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist
- **TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **FNP – Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla** wirksam seit 2018 sowie 1. Änderung des FNP als Vorentwurf i.d.F. vom 09.04.2019
- **WHG - Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Das Plangebiet gliedert sich an die vorhandene, gewachsene Bebauung der Gemeinde Weinböhla an und ergänzt die offene Bebauung an Thomas-Müntzer-Weg und Köhlerstraße durch einen Lückenschluss. Das Gebiet ist an eine vorhandene Infrastruktur angeschlossen und stellt durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern keine erhebliche Umweltbelastung dar. Die Umwelt- und Artenschutzbelange wurden geprüft und im Verfahren berücksichtigt.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung (LEP Kap. 2.2) entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes den folgenden Zielen:

Z 2.2.1.3 „Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“

Der Bebauungsplan befindet sich in rund 1,2 km Entfernung zum Ortskern. Nahversorgung, ÖPNV und weitere Einrichtungen befinden sich sogar in fußläufiger Entfernung.

Z 2.2.1.4 „Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.“

Z 2.2.1.9 „Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“

Der Bebauungsplan wird im Außenbereich realisiert, jedoch grenzt das Baugebiet im Norden und Osten unmittelbar an bereits als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen. Das Vorhaben wird in einer städtebaulichen Anbindung durchgeführt und schafft einen Kurzschluss zweier Straßen, an denen bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Die medienseitige Erschließung ist fast vollständig vorhanden. Der Grund der Ausweisung ist die stetige Nachfrage nach Wohnbauland in Verbindung mit dem prognostizierten Wohnbaudefizit (unter Beachtung der Potenziale im Innenbereich) im Flächennutzungsplan.

Z 2.2.1.10 „Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.“

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum ÖPNV; der Haltpunkt Weinböhla ist rund 1,2 km entfernt, die S-Bahn-Haltestelle „Neusörnwitz“ ca. 600 m.

3.1.2 Regionalplan – Oberes Elbtal/Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (RPL) Oberes Elbtal/Osterzgebirge zeigt Weinböhla im Verdichtungsraum und mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus (vgl. RPL Karte 01 Raumnutzung). Auch hier wird die überregional bedeutsame Verbindungsachse nach dem LEP durch Weinböhla dargestellt.

Im Regionalplan wird die Gemeinde Weinböhla dem Nahbereich vom Mittelzentrum Coswig zugeordnet (Karte 7 RPL). Diese Vernetzung mit der Stadt Coswig lässt sich beispielsweise durch den deutlichen Auspendlerüberschuss der Gemeinde Weinböhla verdeutlichen.¹ Die Notwendigkeit einer Ausweisung von Wohnbauland wird durch die Gemeinde im FNP nachgewiesenen Wohnungsdefizit verdeutlicht und durch eine Wohnflächenbedarfsprognose bestätigt.

Weinböhla befindet sich außerdem im kartierten sichtexponierten Elbtalbereich (RPL Kap. 4.1.2). Es sind durch die Ausweisung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern keine negativen Auswirkungen auf die Sichtachsen des Elbtalbereiches zu erwarten. Die Gebäude orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung.

¹ vgl. Gemeinde Weinböhla, Flächennutzungsplan 1. Änderung, 2019, S. 37

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla weist die Fläche als Grünfläche aus. Diese wird jedoch nördlich und östlich von Wohngebieten bergentzt. Das Gebiet soll die Wohnbauflächen in den Außenbereich erweitern.

Westlich befindet sich ein Archäologisches Denkmal auf der Grünfläche. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dort sollen Garten- und Wiesenflächen in Wald bzw. Streuobstflächen oder extensiv genutzte Gärten umgewandelt werden.²

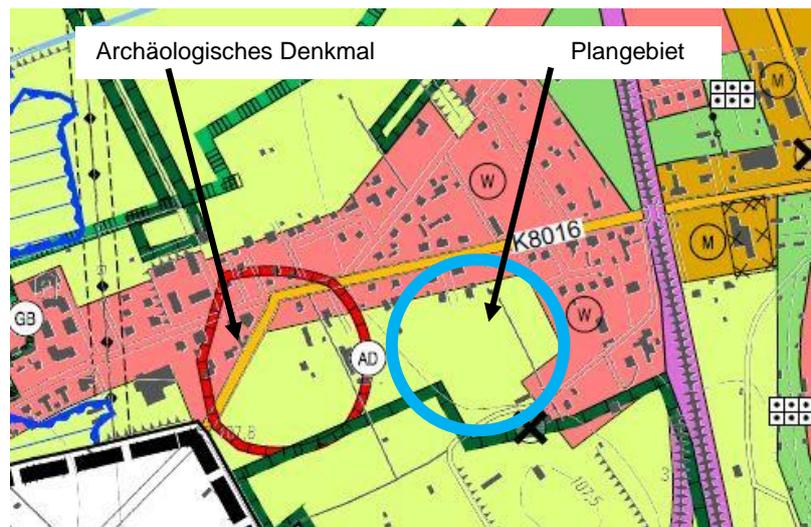


Abbildung 5 -
Auszug aus dem Vorentwurf der 1. Änderung des FNP Weinböhlas

Der Bereich des Bebauungsplanes muss gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

4.1 Planungsanlass und -erfordernis

Von Seiten der Gemeinde Weinböhla wurde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes das Potential der Flächen zwischen Köhlerstraße und Thomas-Müntzer-Weg zur Abrundung der Siedlungsstruktur erkannt, weshalb diese im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange i.d.F. vom 13.03.2015 als Neuausweisung von Wohnbaufläche enthalten war. Erst im Ergebnis der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen sowie den darauffolgenden Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde zum Vorentwurf sah sich die Gemeinde gezwungen, die Beibehaltung der Fläche im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht weiter zu verfolgen.

Inzwischen hat die Gemeinde Weinböhla im Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2019 die Bevölkerungsentwicklung bis 2025 dargelegt. Trotz der ausgewiesenen Wohnbauflächen und unter Einberechnung der potenziellen Bebauungspläne im Innenbereich, weist die Gemeinde ein Wohnungsdefizit von 268 Haushalten aus.³ Die Gemeinde verweist in dieser Ausführung (auf Grundlagen von Daten aus dem Jahr 2015) auf den fehlenden Angebotsüberhang hin und bezieht sich auf die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Variante 2). Bestätigt wird das im Flächennutzungsplan aufgezeigte Defizit durch die Wohnflächenbedarfsprognose, die den Eigenbedarf der Gemeinde Weinböhla an Wohnbauflächen darstellt.

Außerdem wird der Westen von Weinböhlas Kerngebiet von einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet begrenzt – was eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in diese Richtung aus diversen Gründen ausschließen lässt. Folglich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenes Wohnbauflä-

² vgl. Gemeinde Weinböhla, Flächennutzungsplan 1. Änderung, 2019, S. 58

³ vgl. Gemeinde Weinböhla, Flächennutzungsplan 1. Änderung, 2019, S. 34

chenpotenzial weit vom Ortskern aktiviert um der Nachfrage nach Wohnraum laut FNP nachzukommen. Das im FNP als Außenbereich bzw. Grünfläche bezeichnete Plangebiet wurde aufgrund der Lage am Liniennetz des ÖPNV, der sozialen Infrastruktur, der Nahversorgung und dem Zusammenhang mit bereits vorhandenem Wohnbauland ausgewählt.⁴

Da der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) aufgrund der fehlenden Flächen nicht realisiert werden kann, wird im Bebauungsplan besonders auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geachtet. Die Möglichkeit zur Flächenversiegelung wird über die Festsetzung zur maximal bebaubaren Grundfläche deutlich unter dem gesetzlichen Grenzwert der möglichen Grundflächenzahl gehalten, Baugrenzen definiert und die Bodenversiegelung durch Vorgaben von wasserdurchlässigen Materialien beachtet. Weiterhin werden für den Ausgleich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und Gehölze erhalten.

Die Entwicklung des Gebietes zwischen der Köhlerstraße und des Thomas-Müntzer-Weges bietet die Chance, den Ortsrand zu schließen und den Thomas-Müntzer-Weg auch städtebaulich in das Gemeindegebiet zu integrieren. Das Plangebiet als Fläche zwischen der Köhlerstraße und dem Thomas-Müntzer-Weg stellt sich dabei auch gerade im Hinblick auf einen nachhaltigen und umweltschonenden Umgang mit Ressourcen als nahezu idealtypisch dar. Die S-Bahn-Haltestelle „Neusörnewitz“ liegt lediglich 600 m vom Bebauungsplangebiet entfernt und ist fußläufig über ein geschlossenes Gehwegnetz gut zu erreichen. Die S-Bahn stellt eine regelmäßige und direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Dresden sicher. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass zukünftige neue Bewohner im Nahbereich der S-Bahn-Haltestelle diese anstatt eines privaten PKW's für den täglichen Arbeitsweg nutzen werden. Eine Entwicklung zeichnet sich hier ab, dass anders als in anderen ländlichen Regionen hier nur ein PKW pro Familie den Bedarf an privatem Individualverkehr abdeckt. Gerade in der heutigen im Allgemeinen schwierigen wirtschaftlichen Situation bietet sich hier ein nicht zu unterschätzender Standortvorteil für junge Familien, die zunehmend umweltgerechter und nachhaltiger leben möchten.

Darüber hinaus wurde bereits im Jahr 2011 das Gebiet zwischen der Köhlerstraße und dem Thomas-Müntzer-Weg mit Trinkwasser- und Abwasseranlagen ausgestattet. Eine noch bessere wirtschaftliche Nutzung der Anlagen kann durch die Anbindung von weiteren Nutzern erfolgen. Zugleich bietet sich hier damit aber auch die Chance, mit nur geringen Baumaßnahmen die komplette Erschließung des Wohngebietes zu gewährleisten.

4.2 Wohnflächenbedarfsprognose

Die Entwicklung der Gemeinde Weinböhla wird entsprechend des Zieles des Landesentwicklungsplanes von 2013 auf Grund von fehlender zentralörtlicher Funktion in ihrer Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die Gemeinde liegt im Nahbereich der Mittelzentren Meißen, Coswig und Radebeul und im Verdichtungsraum des Oberzentrums der Landeshauptstadt Dresden. Seit Februar 2018 besitzt Weinböhla einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Weinböhla liegt in der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge. In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2020 wird Weinböhla die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen. Die Gemeinde Weinböhla hat zum 31.12.2021 10.476 Einwohner. In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird in den nächsten Jahren von einer konstanten bis leicht steigenden Bevölkerungszahl ausgegangen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan abgeleitet worden, hat jedoch im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Überprüfung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Betrachtung der möglichen Wohnungsentwicklungszahlen geführt.

⁴ vgl. Gemeinde Weinböhla, Flächennutzungsplan 1. Änderung, 2019, S.18 Abb. 4

Die Faktoren der Wohnsiedlungseigenentwicklung einer Gemeinde in Sachsen sind entgegen der Betrachtung in anderen Bundesländern in den Landesentwicklungsplänen nicht qualitativ und quantitativ benannt. Für Sachsen lassen sich lediglich Entwicklungskriterien aus der Deckung der Bedarfe aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aus den Ansprüchen der ansässigen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ableiten.

Im Land Brandenburg beispielsweise werden die nach § 34 SächsBO geschaffenen Wohneinheiten und Satzungen um Innenbereich nicht angerechnet, und je 1000 Einwohner 1 ha im Siedlungsentwicklungsbereich über einen 10-Jahreshorizont geplant.

Der Flächennutzungsplan geht in der Bedarfsprognose von 268 Wohneinheiten aus. Die Gemeinde hat in einer aktuell nachgestellten Wohnbauflächenaufstellung ein Potential zur Entwicklung von 140 Wohneinheiten im Gemeindegebiet ermittelt.

Der Eigenbedarf definiert sich über folgende Kriterien:

1. Ersatzbedarf
2. Auflockerungsbedarf
3. Deckung der Bedarfe aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen der Bevölkerung des Ortes.

Ausgangsbasis Einwohner Gemeinde Weinböhla

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021
Einwohnerzahl	10.347	10.380	10.342	10.367	10.476
Prozent	100				101,25

Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

Bestehende Situation 2021	Weinböhla	Kreis Meißen
Wohnfläche / Einwohner (EW)	46,26 m ²	46,85 m ²
Belegungsdichte EW / WE	1,953	1,73
Anzahl Wohneinheiten WE	5.362	138.337

Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

Altersstruktur 2020/2021 Gemeinde Weinböhla

Alter	60/65	65/75	+75
Einwohnerzahl	746	1.273	1552
Pflegegrad/ Bundesdurchschnitt	3,8%	7,5%	18%

Anzahl zu Pflegender In Gemeinde Weinböhla	28	95	279
---	----	----	-----

Gesamtanzahl pflegebedürftiger Personen	402
---	-----

Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, Statistisches Bundesamt Gesundheit / Pflege

Ersatzbedarf

Dieser beschreibt den Bedarf an neuen Wohnungen für die zu erwartenden Wohnungsabgänge, die aus einem Abbruch, einer Umwidmung oder einer Zusammenlegung von mehreren Wohnungen resultieren. Der Ersatzbedarf wird üblicherweise mit 0,1% bis 0,3% des vorhandenen Wohnraumes für EFH und DH sowie 0,1% bis 0,5% für MFH pro Jahr angenommen (Bayerische Landesbodenkreditanstalt 2015:142, empirica 2019:102).

In Weinböhla sind im Jahr 2021 5.362 WE bei 10.476 Einwohnern statistisch erfasst. Rechnerisch ergibt das unter Zugrundelegung statistischer Daten einen Wohnraum von ca. 484.600 m². Unter Ansatz von gemittelt nur 0,2 % Ersatz von Wohnraum pro Jahr besteht ein Ersatzbedarf von 969 m² p.a. – dies entspricht bei einer mittleren Wohnfläche von 46,26 m² / EW und einer Belegungsdichte von 1,95 EW / WE einer **Aufgabe von 10 WE pro Jahr**.

Auflockerungsfaktor

Der Auflockerungsbedarf ist Ausdruck eines wachsenden Wohnflächenbedarfes pro Kopf. Er wird wirksam, wenn er nicht im Rahmen des Ersatzbedarfs bzw. aus dem Bestand abgedeckt werden kann. Die Belegungsdichte ist in Weinböhla etwas höher als im Kreisdurchschnitt, die Wohnfläche je Einwohner etwas geringer. Es ist davon auszugehen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen, auch unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung fortsetzt. Daher werden für die Bedarfsberechnung die Kreisdaten verwendet. Durch die relativ konstanten Bevölkerungszahlen in der Gemeinde Weinböhla über einen 5-Jahreszeitraum bis 2021 betrachtet, wird ebenfalls davon ausgegangen, dass sich der erforderliche Wohnraum / Auflockerungsbedarf aus den vorgenannten Kennzahlen ableiten lässt.

Unter Zugrundelegung dieser Bevölkerungsentwicklung und Belegungsdichte beträgt der Auflockerungsbedarf 10.476 EW / 1,84 gemittelt Orts- und Kreisdaten EW/WE = 5.693 WE, die vorhandene Anzahl der Wohneinheiten beträgt 5.362, sodass zum Stand 2021 ein Rückstand im **Auflockerungsbedarf von 331 Wohneinheiten** besteht.

Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung / demografischen Entwicklung

Anhand der demografischen Entwicklung und Ableitung der pflegebedürftigen Personen besteht ein besonderer und stetig steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Gerade in der heutigen Zeit nach den Pandemie Jahren, dem Wunsch das Wohnumfeld nicht zu verlassen, den nicht in erforderlicher Anzahl von vorhandenen Pflegeplätzen sowie der statistischen Zahlen der häuslichen und ambulanten Pflege werden entsprechend der ermittelten 402 pflegebedürftigen Personen mit einer angenommenen Belegungsdichte von 1,95 EW / WE in Weinböhla 206 WE barrierefreie Wohnungen erforderlich. Diese Anzahl von barrierefreien Wohnungen sind im Auflockerungsfaktor durch den höheren Bedarf an Wohnfläche je Einwohner inkludiert, unterstreichen jedoch den enormen Bedarf an zu schaffenden Sonderwohnformen.

Fazit:

Die in der Übersicht der Gemeinde Weinböhla erfasste Anzahl möglicher WE durch die Entwicklung von Bauflächen, aber auch durch Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Verdichtungspotentiales im Entwicklungshorizont der nächsten 7 Jahre und dem Abgleich der erforderlichen Anzahl aus der Eigenentwicklung zeigt auf:

Ersatzbedarf	10 WE x 7 Jahre =	70 WE
Bedarf aus Auflockerung		331 WE
(Bedarf barrierefrei		206 WE) *
<hr/>		
Summe aus Ersatz- und Auflockerungsbedarf		401 WE

* Ohne Ansatz der Sonderwohnformen aus dem altersgerechten, barrierefreien Wohnen.

Eigenentwicklung	
Geplant Gemeinde	268 WE gemäß Flächennutzungsplan
<hr/>	
Rückstand Eigenentwicklung	133 WE innerhalb der nächsten 7 Jahre

5. Planverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat am 12.09.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes 08/2018 "Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg" mit einer Plangebietsgröße von ca. 19.000 m² gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Weinböhlaer Information Nr. 10/2018 vom 29. Oktober 2018.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Die Planung bedarf daher einer Genehmigung durch das Landratsamt. Der Flächennutzungsplan muss den Bebauungsplan zukünftig gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 berücksichtigen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Der am 14.10.2020 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08/2018 "Wohnbebauung Thomas-Müntzer-Weg" in der Fassung vom 22.09.2020 wurde entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB vom 03. November 2020 bis einschließlich 04. Dezember 2020 öffentlich ausgelegt.

Dieses Verfahren kann angewandt werden, da die vom Gesetzgeber vorgegeben Rahmendaten eingehalten werden (siehe Pkt. 5.1) und vom geplanten Vorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen und die Verpflichtung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

In Folge des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.2020 wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Beteiligungsverfahren wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die eine Änderung des Entwurfes erfordern. Dies betrifft insbesondere die Artenschutzrechtlichen Festsetzungen bzw. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m §44 BNatSchG; §9 Abs. 1a BauGB) sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der Hinweise und Anregungen wurde der Planentwurf in der Fassung vom 08.08.2022 erarbeitet und durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung vom 07.09.2022 gebilligt. Gemäß §4a Abs. 3 BauGB war der geänderte Planentwurf erneut der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB wurde der durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla gebilligte Planentwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt und zwar vom 04.10.2022 bis einschließlich 06.11.2022.

5.1 Bedingungen zur Anwendung des §13b BauGB

Der Gesetzgeber verlangt in §13b BauGB den Anschluss an bebaute Ortsteile - die Anwendung erfolgt aufgrund Lage im Zwischenraum von bestehender Bebauung an Köhlerstraße und Thomas-Müntzer-Weg. Diese nördlich- und südlich befindlichen Wohnbauflächen sind auch als solche im FNP festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft also in der Tiefe einen ganzheitlichen Abschluss der Wohnbauflächen im Südwesten Weinböhlas. Schließlich ist zu bemerken, dass sich auf der westlichen Seite des Plangebietes ein Waldstück anschließt, dass das Plangebiet als natürliche Grenze zum neuen Außenbereich hin wirksam abschließt.

Die zulässige Grundfläche beträgt gemäß §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000m²:

Rechnerischer Nachweis:

Geltungsbereich / Bauland:	19.118,00 m ²
Verkehrsflächen:	2.311,00 m ²
GRZ I:	0,30
GRZ II ⁵ / max Grundflächenzahl:	0,45

$$\begin{aligned} \text{Zul. Grundfläche} &= (\text{Bauland} - \text{Verkehrsflächen}) * \text{max. Grundflächenzahl (GRZ II)} \\ &= (19.118,00 \text{ m}^2 - 2.311,00 \text{ m}^2) * 0,45 \end{aligned}$$

Zul. Grundfläche = 7.563,15 m²

Es handelt sich bei der Gebietsentwicklung um ein Wohngebiet im Außenbereich welches gemäß UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erzeugt.

Es liegen durch den Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ vor.

Weiterhin besteht keine Pflichte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5.2 Gründe des öffentlichen Interesses zur Entwicklung der Wohnbaufläche

Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum

Aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinböhla, gestützt auf die Angaben des Statistischen Landesamtes, geht hervor, dass die Gemeinde Weinböhla einen zusätzlichen Wohnraumbedarf von 268 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 abzusichern hat. Gestützt wird diese Ausweisung durch den Nachweis des Eigenbedarfs anhand einer Wohnflächenbedarfsprognose (sh. Punkt 4.2 dieser Begründung).

Ausweisungen von Wohnbauflächen geschehen im Wesentlichen durch Bauleitplanungen, da nur noch wenige unbebaute Wohnbauflächen im Innenbereich gem. §34 BauGB vorhanden sind. Seit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes im Jahr 2018 wurden daher bereits 7 Bebauungspläne als Satzung beschlossen, die insgesamt zur Schaffung von ca. 156 Wohneinheiten führten, d.h. selbst mit der Entwicklung weiterer 18 Wohneinheiten durch den in Rede stehenden Bebauungsplan besteht weiterhin ein erhebliches Defizit.

Abrundung zwischen Köhlerstraße und Thomas-Müntzer-Weg

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für Weinböhla wurde von Seiten der Gemeinde bereits das Potenzial der Flächen zwischen Köhlerstraße und Thomas-Müntzer-Weg zur Arrondierung der Siedlungsstruktur erkannt, weshalb diese im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange i. d. F. vom 13.03.2015 als Neuausweisung von Wohnbaufläche (W5) enthalten war. Erst im Ergebnis der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen sowie den darauffolgenden Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde zum Vorentwurf, sah sich die Gemeinde Weinböhla gezwungen, die Beibehaltung der Flächen im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht weiter zu verfolgen.

⁵ (GRZ I + 50% Überschreitung gem. §19 Abs. 4 BauNVO)

Inzwischen hat die Gemeinde Weinböhla im Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2019 die Bevölkerungsentwicklung bis 2025 dargelegt. Trotz der ausgewiesenen Wohnbauflächen und unter Einberechnung der potenziellen Bebauungspläne im Innenbereich, weist die Gemeinde ein Wohnungsdefizit von 268 Haushalten aus.⁶ Die Gemeinde verweist in dieser Ausführung (auf Grundlagen von Daten aus dem Jahr 2015) auf den fehlenden Angebotsüberhang hin und bezieht sich auf die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Variante 2). Bestätigt wird das im Flächennutzungsplan aufgezeigte Defizit durch die Wohnflächenbedarfsprognose, die den Eigenbedarf der Gemeinde Weinböhla an Wohnbauflächen darstellt.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Aus Sicht der Gemeinde stellt sich der in Rede stehende Bereich im Hinblick auf den nachhaltigen und umweltschonenden Umgang mit vorhandenen Ressourcen als nahezu idealtypisch dar. Die S-Bahn-Haltestelle „Neusörnewitz“, welche lediglich 600m vom Bebauungsplangebiet entfernt liegt und fußläufig über ein geschlossenes Gehwegenetz sehr gut vom Plangebiet aus zu erreichen ist, wurde im Jahr 2014 für 3,6 Mio. Euro grundhaft ausgebaut. Die Nähe zu diesem öffentlichen Verkehrsmittel, welches eine regelmäßige und direkte Verbindung in das Zentrum von Dresden sicherstellt, lässt vermuten, dass aufgrund der offensichtlichen Attraktivität zukünftige neue Bewohner im Nahbereich die S-Bahn anstelle eines privaten PKW's für Ihren täglichen Arbeitsweg nutzen - bereits jetzt pendeln über 1.000 Arbeitnehmer aus Weinböhla täglich in die Landeshauptstadt. Aus diesem Grund ist auch die Entwicklung absehbar, dass, anders als im übrigen ländlichen Raum, wo zwei Kraftfahrzeuge pro Familie die Praxis sind, hier nur ein Fahrzeug pro Familie den Bedarf an privatem Individualverkehr decken kann.

Alternativlosigkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet

Die Gemeinde ist bestrebt die Wohnbauflächen, welche im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden, sukzessive zu entwickeln. So konnte bereits für 4 ausgewiesene Entwicklungsgebiete über eine verbindliche Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden (W1, W2, W3, WA4), für weitere 2 laufen aktuell die Verfahren (W6, W10). Aufgrund der Ansiedlung eines Gymnasiums an der Köhlerstraße, steht das Gebiet W11 nicht mehr für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Für das Gebiet W9 befindet sich aktuell ein Vorhabenträger in der Verhandlung mit den Eigentümern. Das flächenmäßig größte und aufgrund seiner Lage und Nähe zum Ortskern am geeignetsten für eine Entwicklung erscheinende Gebiet W5 am Friedensweg steht aufgrund unüberwindbarer Hürden im Hinblick auf die Einigung mit den betroffenen Eigentümern nicht zur Verfügung, weshalb sich die Gemeinde veranlasst sieht, an anderer Stelle die notwendigen Flächen zu schaffen.

Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Da das Potenzial der Flächen zwischen den beiden vorhandenen Straßen - Köhlerstraße im Norden und Thomas-Müntzer-Weg im Süden - so offensichtlich war, entschied sich die Gemeinde bereits im Jahr 2011 dafür, Trinkwasser- und Abwasseranlagen in diesem Bereich für eine zukünftige Anbindung des Gebietes zu erweitern. Dafür investierte sie ca. 170.000€. Eine noch bessere wirtschaftliche Nutzung der Anlagen kann durch die Anbindung von weiteren Nutzern erfolgen. Zugleich bietet sich hier damit aber auch die Chance, mit nur geringen Baumaßnahmen die komplette Erschließung des Wohngebietes zu gewährleisten.

6. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Das Gebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen – deshalb wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

⁶ vgl. Gemeinde Weinböhla, Flächennutzungsplan 1. Änderung, 2019, S. 34

Deshalb sind die in § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO genannten Wohngebäude ebenso wie die in Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet zulässig.

Die außerdem laut § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet generell ausgeschlossen, da diese der vorrangigen Zweckbestimmung des Wohngebietes durch Lärm und Publikumsverkehr widersprechen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von 200 m² je Grundstück festgesetzt. Durch die Reduzierung der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke reduziert werden und das Gebiet generell aufgelockerter und grüner gestaltet werden. Die Fläche von 200m² soll alle versiegelten Flächen von Gebäude sowie Nebenanlagen umfassen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Die Versiegelung durch Stellplätze, Wege und Zufahrten zu den Stellplätzen, wird durch eine Beschränkung auf eine wasserdurchlässige Bauweise reguliert.

Die Wohnungsanzahl wird, aufgrund der großen Baugrenzen, auf eine Wohneinheit bzw. Wohnung je Grundstück begrenzt. So kann sichergestellt werden, dass nur Einfamilienhäuser entstehen. Weiterhin ist es durch den Bezug auf das Grundstück auch möglich die Festsetzung auf Doppelhäuser (auf geteilten Grundstücken) anzuwenden.

Die maximale Geschossanzahl wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt (§ 20 BauNVO), um die Baumassen der umgebenden Bestandgebäude aufzugreifen und die Gebäude sensibel einzuordnen. Weiterhin wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 7,0 m über Oberkante Fertigfußboden beschränkt. (§ 18 BauNVO)

Zur Ermittlung der Höhe des Fertigfußbodens werden die straßenseitigen Eckpunkte der Außenwände auf die straßenseitige Grundstücksgrenze verlängert und zwischen den entstandenen Schnittpunkten das höhenmäßige Mittel berechnet. Dieses Mittel darf als Höhe des Fertigfußbodens bis zu 0,3 m angehoben werden.

Dabei sind die Wohnhäuser zur Gewährleistung einer Rettung im Brandfall so zu planen, dass die Brüstung eines Rettungsfensters im Obergeschoss 8 m ab Gelände nicht überschreitet.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bebaubaren Bereiche werden gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen ist es zulässig, Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO, Wege, Zufahrten, Terrassen und Stellplätze zu errichten. Die Baugrenzen orientieren sich an der Erschließungsstraße und sollen eine städtebauliche Ordnung gewährleisten. Dabei orientieren sie sich an den umliegenden Bestandsgebäuden. Insbesondere der Bereich westlich der Erschließungsstraße wird durch die Festsetzung der Baugrenzen zur Straße hin geordnet. Dabei ist es maßlich trotzdem möglich, straßenseitig Nebenanlagen wie Garagen außerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die tiefen Parzellen gewährleisten außerdem eine Gartenausrichtung nach Süd-Westen.

Zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung an der Erschließungsstraße sowie zur Sicherung der verkehrlichen Freihalteräume, sind Nebenanlagen oder Einfriedungen in mindestens 0,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie den öffentlichen Parkplätzen anzuordnen.

Aufgrund des erwünschten Charakters des Wohngebietes und der umgebenden Baustruktur, sind Einzel- oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dabei werden in der Festsetzung Einzelhäuser bevorzugt und die Festsetzung der Doppelhäuser aufgrund der Erschließung der zukünftigen Gebäude getroffen.

6.4 Verkehrsflächen

Die neu zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße wird von der Köhlerstraße im Bereich des Flurstückes 1373/9 in das Plangebiet geführt. Die Ausrundung der Zufahrt ist für das Ein- und Ausfahren eines 3-Achsigen Müllfahrzeuges dimensioniert. Von dort wird die Erschließungsstraße (Flurstück 1372/12) nach Südwesten mit dem Thomas-Müntzer-Weg verbunden. Abgeschlossen wird die Straße mit einer Aufweitung als Wendehammer. Die Straße ist 5,00 m breit und damit nach Rast 06 für den Begegnungsfall LKW-PKW dimensioniert. Der notwendige Freihalteraum von 0,50 m an der östlichen Straßengrenze wird durch Festsetzung unter dem Punkt Bauweise gesichert. Die Straße wird von einem durchgängigen Fußweg von 1,50 m Breite mit abgesenktem Bordstein (auf einer Teilfläche des Flurstückes 1372/17) begleitet. Außerdem erhält die Straße an der Ostseite mehrere längsorientierte PKW-Stellplätze außerhalb der Straßenfläche. Insgesamt entstehen im Gebiet zehn PKW-Stellflächen an der öffentlichen Straße.

Die bestehende Zufahrt zu den Anliegern der Köhlerstraße Nr. 4g, 4h und 4i wird im Plan als öffentlicher Zufahrtsweg erhalten und mit einem Poller von dem südlich anschließenden verkehrsberuhigten Bereich getrennt. Der Weg dient lediglich den Anliegern oder kann durch Fußgänger benutzt werden.

Der Privatweg 2 dient der Erschließung des Doppelhauses und wird gemäß der Vorgaben des Punktes 6.8.2 in hauptsächlich wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

Der Thomas-Müntzer-Weg (auf dem Flurstück 1381/6) wird im südlichen Bereich auf einer Teilfläche des Flurstückes 1381/5 auf 5,00 m Breite ausgebaut.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrs- und Bahnlärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrs- und Bahnlärm, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Zur Dimensionierung der notwendigen Schalldämmung der einzelnen Fassadenteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen) wird im Zuge der Bauausführung ein bauakustischer Nachweis gemäß DIN 4109 notwendig.

In Schlafräumen ist ggf. eine Zwangslüftung vorzusehen, die in Kombination mit den jeweiligen Fenstern inkl. Rollladenkästen den ausgewiesenen Schallschutzanforderungen (erforderlichen Schalldämm-Maßen erf. R'w) entsprechen muss.

Es wird empfohlen Schlafräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

6.5.2 Schutz vor Immissionen von Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen

Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei der Genehmigungsfreistellung zu erbringen, dass die Anlage nachts einen Schallpegel von 34 dB(A) an den Fenstern schutzwürdiger Räume der nächstgelegenen Wohngebäude bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Tieffrequente Geräuschanteile sollten vermieden werden. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung in Verbindung mit dem Berechnungsverfahren im Leitfaden des LAI Stand 28.08.2013 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes

gegen Lärm bei stationären Geräten“ erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

6.6 Artenschutzfachliche Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m §44 BNatSchG)

Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Bäume und Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

Bevorzugt sollten eingesetzt werden: LED-Leuchten (gleichzeitig energiesparend), warmweißes Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin), vollständig gekapseltes Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt) und keine Kugelleuchten.

Insektenschonend und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel sollten nur im erforderlichen Maß nach unten strahlen, um keine zusätzliche Fernwirkung zu erzeugen.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)

6.7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A (CEF-Maßnahme) –

Anlage eines Ausgleichshabitats der Zauneidechse einschließlich Umsiedlung

Zur Sicherung der lokalen Teilpopulation und zur Vermeidung der baubedingten Tötung und Verletzung der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet hat vor der Baufeldfreimachung eine Umsiedlung der Tiere in einen Ersatzlebensraum auf dem Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhlen zu erfolgen. Der Ersatzlebensraum ist zuvor durch Einbringen von Strukturelementen für die Zauneidechse (Sandhaufen, Steinhaufen, Baumstubben, Reisighaufen, Sträucher) aufzuwerten. Vor dem Fangen der Zauneidechsen im Plangebiet ist dieses mittels eines mindestens 50cm hohen Reptilienschutzzaunes zu umzäunen, damit keine zusätzlichen Tiere ins Baufeld einwandern. Die gefangenen Zauneidechsen sind in den Ersatzlebensraum zu verbringen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft in seiner Funktionsfähigkeit als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten und rechtlich zu sichern. Zur Herstellung des Ersatzlebensraumes und zu seiner dauerhaften Pflege und Erhaltung ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung des Ersatzlebensraumes ist von einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Der Ersatzlebensraum ist rechtlich zu sichern und langfristig als geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse zu pflügen.

6.7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme B (CEF-Maßnahme) - Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Magere Frischwiese"

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Magere Frischwiese“ (Biotop-Nr. 6104-018) auf dem Flurstück Nr. 1372/17 der Gemarkung Weinböhlen (ca. 2.180m²) wird eine ca. 2.522m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhlen festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbeständen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen einer „Mageren Frischwiese“ gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht. Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Geneh-

migungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

6.7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C (CEF-Maßnahme) - Anlage einer Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop "Trocken- und Halbtrockenrasen"

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Trocken- und Halbtrockenrasen“ (Biotop-Nr. 6104-092) auf den Flurstücken Nr. 1372/13 und Nr. 1373/8 der Gemarkung Weinböhla (ca. 1.623m²) wird eine ca. 1.878m² große Ausgleichsfläche auf dem benachbarten Flurstück Nr. 1381/5 der Gemarkung Weinböhla festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche ist durch geeignete bodenvorbereitende Maßnahmen und Umpflanzen von Vegetationsbeständen aus dem Plangebiet sowie durch eine dauerhafte extensive Pflege ein Vegetationsbestand herzustellen, der demjenigen eines „Trocken- und Halbtrockenrasens“ gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 SächsNatSchG bzw. VwV Biotopschutz entspricht. Zur Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzrechtliche Genehmigungsplanung zur Bestätigung vorzulegen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist von einer Ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten, rechtlich zu sichern und langfristig extensiv und naturschutzgerecht zu bewirtschaften.

6.8 Grünflächen, Anpflanzungen

Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 bzw. 7 BauGB gerecht zu werden, sind sämtliche nicht befestigte Flächen zu begrünen. Die Gestaltung von Kiesgärten ist untersagt. Anpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen auszuführen.

Um die Durchsetzung der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, wird eine angemessene Frist zur Fertigstellung festgelegt. Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungspflege art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Die in den Auswahllisten genannten Gehölze sollten bevorzugt verwendet werden um dem typischen Orts- und Landschaftsbild zu entsprechen.

In den folgenden Pflanzgeboten werden Arten und Qualitäten bestimmt, deren Standortbedingungen zum Plangebiet passen. Die Anpflanzungen sind entsprechend dieser Listen und Vorgaben zu gestalten.

6.8.1 Pflanzgebot 1: Strauchpflanzungen (private Grünflächen)

Im Plan wird zur Abgrenzung der Feld – bzw. Gehölzfläche auf dem Flurstück 1347/1 eine 2,00m breite freiwachsende Heckenpflanzung festgesetzt. Diese soll sowohl die unterschiedlich genutzten Bereiche voneinander trennen und Wechselwirkungen abmildern als auch als künftiges Habitat dienen. Damit sich diese Pflanzung in das übliche Landschaftsbild einfügt, werden die Arten in einer Auswahlliste (Nr. 1) beschränkt. Damit die Pflanzung als Habitat und „Trennlinie“ funktionieren kann, wird die Minstdichte von 1 Gehölz pro 2,00 m² festgelegt. Die Pflanzung ist zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Auswahlliste 1 - Strauchpflanzungen

Feld Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

6.8.2 Pflanzgebot 2: Sträucher- und Bodendecker (öffentliche Grünflächen)

Immobilienwert Sachsen AG, Meißner Straße 177, 01445 Radebeul
W.WERKplan GmbH, Burgwartstr. 77a, 01705 Freital

Fassung vom 23.11.2022

Auf der im Plan festgesetzten Fläche PFG2 sind heimische Gehölze lt. Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Diese Fläche fasst die Parkplatzfläche an der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Köhlerstraße ein. Sie soll mit Gehölzen gestaltet werden und so einen grünen Auftakt in das Gebiet bilden und den Parkplatz vom Nachbargrundstück (Flurstück 1373/12) abgrenzen.

Die Festsetzung orientiert sich in den Vorgaben an dem Pflanzgebot 1. Die im Plan standörtlich festgesetzten Bäume sind in der Qualität lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu unterhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,00m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten.

6.8.3 Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Baumanpflanzungen festgelegt. Pro angefangene 400 m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität lt. Auswahlliste 2 zu pflanzen.

Die vorhandenen Großbäume sind im Plan als Erhaltung festgesetzt, da die Bebaubarkeit nicht beeinflusst wird und das Großgrün im Sinne des Naturschutzes erhaltenswert ist. Um die Verpflichtungen der Gehölzpflege auf den Bauparzellen gerecht zu verteilen, sind die im Plan standörtlich festgesetzten Bäume in die Berechnung der zu ermittelnden, zu pflanzenden Gesamtanzahl einzurechnen.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 1,00m abgewichen werden. Der Pflanzabstand in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gleichbleibend einzuhalten. An der Erschließungsstraße werden die Anpflanzungen zeichnerisch festgesetzt um eine geordnete Alleenstruktur zu erhalten und den Straßenraum mit den Anpflanzungen zu gestalten.

Auswahlliste 2 - Baumpflanzungen

Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata*), Ertragsobstbäume

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 12/14cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb)

6.8.4 Pflanzgebot 4: Anpflanzung von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher, 60-100 cm Höhe aus Auswahlliste 3 zu pflanzen.

Auswahlliste 3 - Strauchpflanzungen

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

6.8.5 Anpflanzung einer Hecke

Die Verkehrsfläche ist im Bereich der Einfahrt zur Köhlerstraße mit einer Heckenpflanzung aus Hainbuche gemäß Planeintrag einzufassen. Lage und Länge werden planzeichnerisch dargestellt. Die Pflanzung dient dem Schutz der östlich- und westlich angrenzenden Nachbarbebauung.

Die Pflanzung ist zu unterhalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen

6.8.6 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind aufgrund Ihrer ökologischen Wertigkeit und des Potenzials als Habitat zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu schützen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Bäume beeinträchtigen die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke nicht.

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

6.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Nicht bebaute oder bebaubare Flächen sind gemäß des Grundsatzes zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB) zu begrünen. Die Gestaltung von Kies- und Schottergärten ist untersagt.

Befestigte Flächen (Wege, Parkplätze etc.) sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu realisieren (Porenvolumen ca. 20%, Fugenanteil > 30%, $K/f = 1,5 \times 10^{-4}$). Undurchlässige Aufbauten sind untersagt. Dies soll das notwendige Maß der Versiegelung minimieren und zur Grundwasserneubildung durch teilweise erhaltene Versickerungsfähigkeit beitragen.

Der private Zufahrtsweg darf zu maximal 50% versiegelt werden, um innerhalb eine befestigte Gehbahn für die Anlieger errichten zu können.

6.9.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser ist aufgrund des ökologischen Mehrwertes durch Grundwasserneubildung und funktionierender Verdunstung (Beitrag zum Mikroklima) auf den Bauparzellen zu versickern.

Grundsätzlich bedarf das Ableiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die im Planvollzug beantragt werden muss. Gemäß § 1 Abs. 1 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist eine Erlaubnis davon abweichend nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 ErlFreihVO erfüllt sind. Danach darf Niederschlagswasser gemäß § 4 ErlFreihVO erlaubnisfrei versickert werden, wenn es innerhalb des Plangebietes von nicht kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Terrassen, befestigten oder unbefestigten, nicht gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücksflächen oder von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen abfließt und die weiteren Voraussetzungen gemäß §§ 5 und 6 ErlFreihVO erfüllt sind.

Dazu gehört zum einen, dass die Bemessung, Ausgestaltung und der Betrieb von Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachten muss (§ 6 Abs. 1 ErlFreihVO). Dazu gehört gemäß § 6 Abs. 4 ErlFreihVO ferner, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gewährleistet sein muss.

Aus Abschnitt 4.7 des Baugrundgutachtens ergibt sich, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist und mit einem vertikalen Bauwerk (Sickerschacht) mit Filterzone ab 0,4 m unter Gelände in Schicht 2 mit $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ realisiert werden kann.

Dies begründet sich mit der sehr guten Durchlässigkeit in der Niederterrasse, dem geringeren Flächenverbrauch bei Sickerschächten und der ausreichend große Abstand zum ständigen Grundwasserpegel. Horizontale Bauwerke können insbesondere bevorzugt werden, wenn die Gefahr besteht, dass die Sickerschächte periodisch vom Grundwasser geflutet werden. Auf Grund des großen Abstandes zum Elbelauf besteht diese Gefahr hier selbst bei Extremhochwässern nicht. Wenn die Sickerschächte mit 2 m Durchmesser ausgeführt werden, wird anhand des sehr guten Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$ eingeschätzt, dass geringe Schachttiefen, bis ca. 1,50 m, ausreichend sind.

Das Regenwasser der Straßenflächen wird ebenfalls zu den oben beschriebenen Bedingungen im Straßenbaukörper versickert.

Das Baugrundgutachten trifft Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet (im Allgemeinen). Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall auf die Errichtung von Sickerschächten verzichtet werden kann. Der Nachweis einer gefahrlosen, ordnungsgemäßen Versickerung müsste in dem Fall anhand einer spezifischen Baugrunduntersuchung erbracht werden.

6.10 Zuordnung von externen Artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Für die Realisierung des Bebauungsplanes müssen vorgezogene artenschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche von 6.470m² auf dem Flurstück 1017/17 Gemarkung Brockwitz der Stadt Coswig durchgeführt werden.

6.11 Bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind erst nach der erfolgreich abgeschlossenen Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation und des Biotopes zulässig.

6.12 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Zuge der Erschließungsplanung werden Standorte für die öffentliche Beleuchtung der Verkehrsflächen hinter dem grundstückszugewandten Gehwegbord (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg") auf der Fläche der angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Diese sind durch die Eigentümer zu dulden und in den entsprechenden Schutzzonen von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

Um die Zuwegung des Baufeldes Nr. 3 unabhängig von der künftigen Grundstücksteilung sicherzustellen, ist ein Geh- und Fahrrecht gemäß der Fläche im Planeintrag rechtlich zu sichern.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

A – Dächer

Die Gebäude sind aufgrund des Ortsbildes und der umgebenden Bestandsbebauung mit einem geneigten Dach zu gestalten (Sattel-, Walm- oder Zeltdächer). Da Flachdächer in der unmittelbaren Umgebung untypisch sind, bleiben diese am Standort ausgeschlossen. Damit soll ein der umliegenden Bestandsbebauung angepasstes Wohngebiet entstehen, welches durch die festgesetzten Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild entstehen lässt.

Die jeweilige Dachform wird differenziert durch einen Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die unterschiedlichen Dachformen erhalten eine für den Typ geeignete und übliche Neigung – dabei sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° - 45°, Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 25° - 35° und Zeltdächer (ZD) mit einer Neigung von 25° - 35° zu gestalten.

Die Dächer sind aufgrund des vorherrschenden Ortsbildes am Standort mit Ziegeldeckung, Dachsteinen oder Schiefer in naturrot bis rotbraun oder anthrazit zu gestalten. Damit sollen ausschließlich die für die Umgebung typischen Dachfarben zugelassen werden.

Gauben sind als untergeordnete Teile des Daches als Einzelgauben < 2/3 der Breite der Hauptdachfläche zulässig. Die Dachdeckung muss in Art und Farbe an das Hauptdach angepasst werden. Mit den vorgegebenen Dachneigungen i.V. mit der Deckungsart ist man dabei auf wenige Gaubenformen beschränkt, die den Gebäuden die Chance auf Individualität belassen und gleichzeitig die gestalterische Einheit der Siedlung nicht gefährden.

Ebenso sind die Deckungen von Terrassenüberdachungen in Art und Farbe an das Hauptdach anzupassen, um mit dem Gebäude ein einheitliches Bild zu erzeugen. Die Festsetzung bezieht sich dabei ausdrücklich nur auf feststehende Terrassenüberdachungen, nicht auf temporäre wie z.B. Markisen.

Sowohl Dächer von Garagen und Carports als auch Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sollen mit Pult- oder Flachdächern gestaltet werden und sind extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen bieten positive Effekte auf das Klima, die Förderung und den Erhalt der Artenvielfalt und gewährleistet eine effektive Regenwasserbewirtschaftung durch die Nutzung als Retentionsraum. Die maximal zulässige Neigung als Pultdach beträgt 15°.

Wintergärten sind mit Pultdach und mit gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit einem Glasdach (gleiche Aufteilung wie die Wintergarten-Fassade) zu gestalten. Sie werden planerisch als Wohnraumerweiterung betrachtet, die aufgrund des geringen Flächenangebotes von max. 200 m² festgesetzter versiegelter Fläche pro Grundstück eine größtmögliche Belichtung des Wohnraumes bietet. Unter Beachtung des sommerlichen Wärmeschutzes ist die Dachdeckung analog des Hauptdaches sinnvoll. Glasdächer (mit Verschattungseinrichtungen) sollten nur bei Wintergärten als Anbauten zur Ausführung kommen.

Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,5 m und am Ortgang auf max. 0,3 m zu beschränken.

Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

B – Fassaden

Die Fassaden können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als Putz- oder Holzfassaden gestaltet werden. Die Festsetzung 2a) bezieht sich dabei ausdrücklich auf Haupt- und Nebenanlagen (hier i.S.d. § 14 BauNVO) sowie auf Nebengebäude wie Garagen und Carports. Eine Gestaltung von Nebenanlagen oder untergeordneten Bauteilen in Holzbauweise ist zulässig.

Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Verblendmauerwerk oder reflektierenden Materialien sind aufgrund des vorherrschenden Gestaltbildes unzulässig. Die Gefahr der Blendwirkung auf Nachbarn soll dabei vermieden werden.

Um ein einheitliches Gestaltbild zu erzeugen, muss sich die Farbauswahl auf helle, gedeckte Farben beschränken. Grelle Farben und reines Weiß sind nicht zulässig.

Wintergärten sind als Glasfassaden mit Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktionen in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen dabei in regelmäßige Achsabstände aufgeteilt sein.

Zum Schutz von Vögeln ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken an großflächigen Glasflächen, wie z. B. Wintergärten zu achten. Durchsicht und Spiegelung sollten vermieden werden, indem mattiertes, geriffeltes, geätztes Glas o.ä. eingesetzt wird. Spiegelnde und für Vögel nicht wahrnehmbare Glasflächen zählen für Vögel zu den häufigsten Todesursachen. Aus diesem Grund ist hier vermehrt auf Vermeidung von Kollisionsrisiken zu achten.

C – Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung – insbesondere um den Straßenraum – zu erhalten, sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ausschließlich Zäune mit senkrechter Lattung oder Stabgitterzäune oder Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe wird auf 1,20 m beschränkt. Einfriedungen als Laubgehölzhecken sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Einfriedungen sind ohne festen Sockel zu gestalten, damit Kriechtieren und anderen Arten die Möglichkeit der Querung erhalten bleibt.

8. Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung, Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung ist über Bestandsleitungen des Eigenbetriebes WAW der Gemeinde Weinböhla gesichert. Das Gebiet kann an die Leitung in der Köhlerstraße angebunden werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Weinböhla wird geschlossen.

Dabei wird die Trinkwasserleitung im Thomas-Müntzer-Weg zwischen den Knotenpunkten F435 und H313 von Nennweite DN 50 auf DN 80 erweitert. Die Versorgung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung. Für der Versorgung der Parzellen 1, 2, 3 und 11 wird eine Stichleitung DN 50 mit Endhydrant errichtet. Die trinkwassertechnischen Baumaßnahmen sind dabei durch ein DVGW-zertifiziertes Unternehmen durchzuführen.

Im Übrigen gelten die Wasserversorgungs- und Abwassersatzung sowie die Materialeinsatzrichtlinie (Trinkwasser) der Gemeinde Weinböhla.

Eine Entnahme von Löschwasser aus dem Hydranten Nr. 5 in der Köhlerstraße des Eigenbetriebes WAW der Gemeinde Weinböhla ist möglich. Die maximal mögliche Abgabemenge bei einem Ruhedruck von 6,7 bar beträgt laut Messung von September 2020 140m³/h. Damit können die Anforderungen des Arbeitsblatt 405 2008-02 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches bei Allgemeinen Wohngebieten mit freistehender Bebauung eingehalten werden. Hier wird eine Löschwassermenge von 48m³/h über zwei Stunden vorgeschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Havarie die anliegende Löschwassermenge differieren kann.

8.2 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann über eine Bestandsleitung der Sachsen Netze GmbH in der Köhlerstraße erfolgen. Die Sachsen Netze GmbH ist in die Planung rechtzeitig mit einzubeziehen. Ggf. vorhandene Leitungen dürfen im Bauablauf nicht überbaut werden, Mindestabstände sind einzuhalten.

8.3 Gasversorgung

Das Gebiet kann an die vorhandene Gasleitung in der Köhlerstraße der Sachsen Netze GmbH angebunden werden. Die Sachsen Netze GmbH ist in die Planung rechtzeitig mit einzubeziehen. Ggf. vorhandene Leitungen dürfen im Bauablauf nicht überbaut werden, Mindestabstände sind einzuhalten. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

8.4 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser kann über einen vorhandenen Kanal des Eigenbetriebes WAW der Gemeinde Weinböhla entsorgt werden. Für der Schmutzentwässerung der Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 werden neue Stickleitungen errichtet.

Für die Planung der Erschließung im Plangebiet wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Weinböhla geschlossen.

Das Regenwasser wird gemäß Bodengutachten in vertikalen Bauwerken mit Filterschicht ab 0,40 m unter Geländeoberfläche versickert. Die Zwischenschaltung einer Zisterne zur Regenwassernutzung wird empfohlen.

8.5 Abfallentsorgung, Wertstofffassung

Die Erschließungsstraße bzw. die Wendestellen werden für Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der DGUV Information 214-033 und der RAS 06 dimensioniert. Entsprechende Stellflächen werden hausnah angeordnet. Für Parzellen ohne direkten Straßenzugang (Lage am Privatweg) wird ein Sammelstandort errichtet. Dieser ist in der Planzeichnung eingetragen.

8.6 Telekommunikation

Die Telekom Technik GmbH verfügt über Bestandsleitungen in der Köhlerstraße. Die Bedingungen der hausinternen Anschlüsse werden mit der Telekom Technik GmbH abgestimmt.

9. Hinweise

9.1 Schutz der Vermessungspunkte und Grenzen

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG).

Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

9.2 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-22], vorgeschichtliche Siedlung/Gräber, mittelalterliche Wüstung [61040-S-64]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

9.3 Bodenschutz, Altlasten, Bergbau

Für das Plangebiet mit den betreffenden Flurstücken ist nach Aktenlage des Kreisumweltamtes kein Altlastenverdacht bekannt.

Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt,

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unmittelbar südlich des Planungsgebietes eine altlastverdächtige Fläche registriert ist. Es handelt sich hierbei um die „Kfz-Werkstatt Förster“ mit der SALKA-Nr. 80200922.

Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkungsbereich von Altlasten nicht zulässig. Es ist im Vorfeld der Baumaßnahmen also abzu prüfen, ob die Versickerungen einen Einfluss auf den Wirkungsbereich der Altlast „Kfz-Werkstatt Förster“ haben könnten.

Bei Eingriffen in den Boden und/oder geologischen Untergrund ist eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Sollte im Rahmen der Bauvorhaben ein Eingriff in den gesättigten Boden erfolgen, so ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens ist uns das Restloch eines alten Tagebaues bekannt, das im Süden bis in das Plangebiet hineinreicht.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist (im südlichen Teil des Vorhabens) mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrund-Ing.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen, Verfüllungen überprüfen zu lassen.

Im Zuge der weiteren Planung für

- a) die Erschließungsarbeiten (Straßenbau / Medienverlegung etc.) und
- b) die Hochbaumaßnahmen der einzelnen Wohnhäuser (Einfamilien- und Doppelhäuser)

sind die Belange des Bodenschutzes zu prüfen und ggf. nach DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) mittels bodenkundlicher Baubegleitung (BBB) einschließlich Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes zu integrieren.

Die BBB hat durch einen zertifizierten bodenkundlichen Baubegleiter zu erfolgen. Der baubedingt anfallende Boden ist bevorzugt vor Ort hochwertig zu verwerten. Die hochwertigste Verwertung anfallenden Bodens ist eine Verwertung innerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Die BBB ist frühzeitig (bereits in der Planungsphase) zu involvieren und der unteren Bodenschutzbehörde (Kreisumweltamt@kreis-meissen.de) vorzulegen.

Gemäß § 1 Satz 1 und 2 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, ist entsprechend § 7 Satz 1 BBodSchG zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen verpflichtet.

Bauliche Tätigkeiten stellen grundsätzlich die größte Belastung für die Bodenfunktionen dar (u. a. schädliche Verdichtungen, resultierende mangelhafte Regenwasserversickerung, Erosionsschäden). Das Vorhaben hat durch seine Bodeninanspruchnahme von mehr als 5.000 m² eine besondere Bodenrelevanz, die entsprechend der DIN 19639 zu bewerten ist.

Aufgrund der Komplexität unterschiedlicher Wirkfaktoren und Wirkungen des Bauvorhabens ist bodenkundlicher Sachverstand essentiell. Dies kann durch eine zertifizierte BBB verlässlich abgesichert werden und somit der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechen. Im Bodenschutzkonzept werden die projektspezifischen Bodenschutzmaßnahmen und Verwertungsmaßnahmen zusammengefasst verbindlich dargestellt.

Zertifizierte bodenkundliche Baubegleiter werden unter anderem durch den Bundesverband Boden veröffentlicht (Bundesverband Boden e.V. - Zertifizierte Bodenkundliche BaubegleiterInnen (bvboden.de)).

9.4 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

9.5 Strahlenschutz

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV (3)).

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

9.6 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Bei Gehölzbeseitigungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden, § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.

Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

9.7 Flächen für die Feuerwehr

Die 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 dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

9.8 Hinweise zu DIN-Normen

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

10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Lage in Weinböhla	5
https://www.google.com/maps/	
Abbildung 2 - Luftbild vom Plangebiet	5
https://www.google.com/maps/	
Abbildung 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster des LK Meißen	6
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Meißen, 07.05.2018	
Abbildung 4 - Auszug aus dem LEP - Karte 1 Raumstruktur	10
https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf	
Abbildung 5 - Auszug aus dem Vorentwurf der 1. Änderung des FNP Weinböhlas	12
https://www.weinboehla.de/weinboehladok/dok/wreCrgwCo8RpO4IYk38CpmfAwXoQXT7ctST5hbJ3pMb3QsDDCH/fnp_weinb%F6hla_1and_plan_vorentwurf_20190409_20190423_neu.pdf	

11. Anhang

- 1a Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Stand 31.07.2020 (*probios*)
- 1b Artenschutzfachliche Stellungnahme Stand 11.09.2019 (*probios*)

- 2 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Stand 02.08.2021 (*Schulz Umweltplanung*)

- 3a Karte Genehmigungsplanung zu Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme geschützter Biotope und Ausweisung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen Stand 02.08.2021 (*Schulz Umweltplanung*)

- 3b Text zur Genehmigungsplanung zu Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme geschützter Biotope und Ausweisung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen Stand 02.08.2021 (*Schulz Umweltplanung*)

- 4 Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde zur Entscheidung über die Naturschutzrechtliche Ausnahme

- 5 Schalltechnische Untersuchung Stand 15.09.2020
mit Ergänzung vom 24.08.2021
- 6 Bodengutachten Stand 04.12.2019