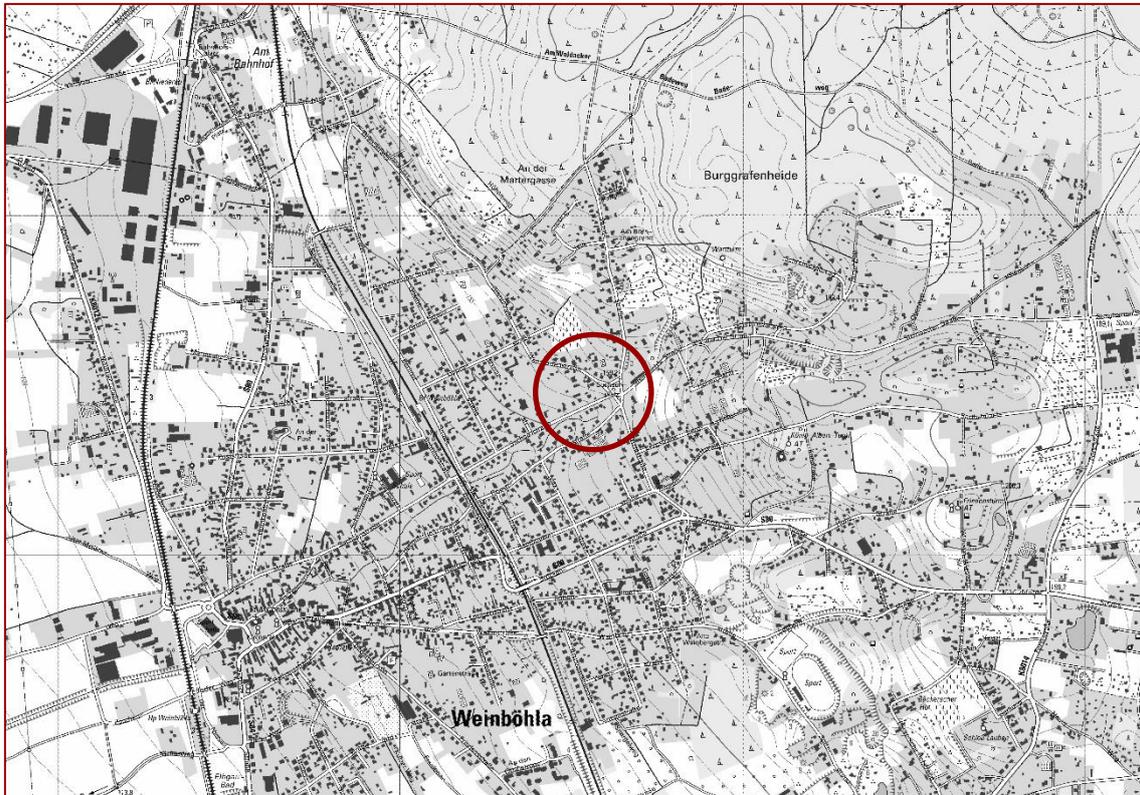


GEMEINDE WEINBÖHLA



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

BEGRÜNDUNG

Satzungsexemplar

Fassung 02.11.2016

Begründung:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

Integrierter Grünordnerischer Fachbeitrag:

Haß Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14, 01454 Radeberg

Bearbeitung: Berthold Haß, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Projekt-Nr. 16 R 504



Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	3
1.3	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Landesentwicklungsplan	4
2.2	Regionalplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	PLANVERFAHREN/ RECHTSLAGE	5
4	GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG	5
5	ERSCHLISSUNG	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Stadttechnische Erschließung	7
6	GRÜNORDNUNG/ ARTENSCHUTZ	7
6.1	Grünordnung	7
6.2	FFH-Betroffenheitsabschätzung	9
6.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	9
6.4	Grünordnerische Maßnahmen	9
6.5	Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	10
7	INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
7.1	Geltungsbereich	10
7.2	Weitere Festsetzungen	11
7.3	Verkehrs- und medientechnische Erschließung	11
7.4	Naturschutzrechtliche Regelungen	11
7.5	Externe Kompensationsmaßnahme	12
8	HINWEISE DER FACHPLANUNGEN	13
9	LITERATUR UND QUELLEN	14
10	ANHANG	15



1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Weinböhla liegt am oberen Rand des Elbtales, ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden, zwischen Meißen und Coswig.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich von der Elbtalniederung (ca. 4 km nordöstlich der Elbe) bis zum Friedewald. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Infrastruktur hat sich Weinböhla zu einem beliebten Wohnort entwickelt und besitzt überdies das Prädikat staatlich anerkannter Erholungsort.

Die Gemeinde Weinböhla hat derzeit ca. 10.246 Einwohner (Stand 31.12.2015) und wächst stetig weiter. Dies spiegelt auch die aktuelle 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wieder. Im Gegensatz zum Trend in der Region bzw. im Landkreis Meißen wird für die Gemeinde Weinböhla bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Bevölkerung prognostiziert.

1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Für eine Fläche im Nordwesten von Weinböhla, an der Sachsenstraße, soll innerhalb bereits vorhandener Wohnbebauung ergänzende Bebauung sowie angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Planungsrechtlich ist das Satzungsgebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Um die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzu beziehen, wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung wird für die Fläche des Geltungsbereiches die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB geschaffen.

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

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

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

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

Die geplante Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche von Wohnbebauung umgeben ist. Zudem grenzen alle Flurstücke innerhalb des Satzungsgebietes an eine bestehende Straße, so dass über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Zuwegung zu der geplanten Wohnbebauung sichergestellt werden kann. Auf dieser räumlich begrenzten Fläche erfährt die vorhandene Sachsenstraße eine maßvolle Nachverdichtung. Eine Gefahr der Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft ist aufgrund der Lage innerhalb einer bestehenden Bebauung, umgeben und abgegrenzt durch Straßen, nicht gegeben.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße von insgesamt ca. 7.150 m² und der Bedingung des Einfügens geplanter Vorhaben in die Umgebung, wird durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Es liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Die nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) bzw. Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete)



befinden sich südöstlich in ca. 2 km Entfernung innerhalb des Friedewaldes bzw. südwestlich in ca. 5 km entlang der Elbe, so dass keine Beeinträchtigung durch die zulässige Bebauung zu erwarten ist.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013¹ gehört die Gemeinde Weinböhlen zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden. Damit ist die Aussage verbunden, dass Verdichtungsräume in ihren Potenzialen zur Stabilisierung des ländlichen Raumes gestärkt werden sollen. Dazu zählt u.a. auch eine effiziente Flächennutzung. Weinböhlen liegt an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse. Damit wird u.a. die Aufgabe verbunden, den von ihnen berührten Gebieten Lagevorteile zu vermitteln sowie strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben.

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

2.2 Regionalplan

Nach den Zielvorstellungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009², liegt die Gemeinde Weinböhlen im Verdichtungsraum auf der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienenverbundenen Nahverkehrs Dresden – Radebeul – Coswig – Meißen.

Folgende relevante Ausweisungen bzw. Aussagen werden getroffen:

Für die gesamte Gemeinde Weinböhlen:

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion im Bereich Fremdenverkehr
- regional bedeutsamer Schwerpunkt des Naherholungs- und Ausflugsverkehrs
- prädikatisierter Ort: Erholungsort Bestand

Für das Satzungsgebiet:

- Vorbehaltsausweisung Wasserressource
- Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung
- ‚bestimmtes Anbauggebiet Sachsen‘ (Eignung zur Erzeugung von Qualitätswein)

Für die nähere Umgebung:

- Norden: Staatsstraße S 80 im Bestand
- Osten: Teichlandschaft und Ausweisung FFH-Gebiet ‚Teiche und Gründe Friedewald‘
- Süden: Vorbehaltsgebiet Straßenbau Staatsstraße, derzeit noch Kreisstraße K 8016
- Westen: Bestand/ Ausbaustrecke überregionaler Eisenbahnverkehr

Die Wasserdargebote in den Vorbehaltsgebieten sollen erhalten und geschützt werden, so dass die dauerhafte Regenerationsfähigkeit gewährleistet und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden. Für das Satzungsgebiet sind somit grundwassergefährdende Nutzungen (Gewerbe und Industrie) bzw. übermäßige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Es ist zudem besonderer Wert auf die Rückhaltung und soweit möglich auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu legen.

Im Ergebnis ist bei Planungen im Plangebiet insbesondere dafür zu sorgen, dass die dauerhafte Regeneration der Wasserdargebote nicht beeinträchtigt wird. Dies kann durch die Beschränkung von Flächenversiegelungen auf ein notwendiges Maß und durch die bevorzugte Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen. Konkret wird die angestrebte Erweiterung der Wohnbebauung durch einen hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen geprägt sein.

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), wirksam seit 30.08.2013

² Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009 (in Kraft seit 19.11.2009)



2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weinböhla verfügt über einen rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003³. Die Fläche ist darin teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Grünfläche dargestellt.

Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Entwurf). Die Bevölkerungsstruktur und die Bevölkerungsentwicklung zeigen einen Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen und der entsprechenden Infrastruktur. In der Fortschreibung liegt das Satzungsgebiet innerhalb einer als Wohnbauland dargestellten Fläche. Nördlich grenzen Grünflächen, östlich, südlich und westlich Wohnbaufläche an

3 PLANVERFAHREN/ RECHTSLAGE

Derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestufte Flächen sollen über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die Ergänzungssatzung dient zur planungsrechtlichen Erweiterung des Innenbereiches. Somit obliegen jeder grundstücksbezogenen Objektplanung die Einhaltung der innerhalb der vorliegenden Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen sowie der Nachweis einer gesicherten Erschließung.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße‘ beschlossen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planungsabsicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann abgesehen werden. Nach Fassung des Entwurfsbilligungs- und Offenlagebeschlusses am 22.06.2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher nach § 4 Abs. 2 BauGB Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die vorliegende Satzungsfassung erstellt. Nach Fassung des Abwägungs- und des Satzungsbeschlusses im Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla tritt die Ergänzungssatzung mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 6 S. 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

4 GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNG

Das Satzungsgebiet liegt recht zentral innerhalb des Gemeindegebietes von Weinböhla. Ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, befindet sich das Plangebiet östlich des Ortskernes. Derzeit werden die Flächen als Garten bzw. Grünland genutzt. Die geologischen Verhältnisse des Untergrundes des Satzungsgebietes sind durch pleistozäne (eiszeitliche) Schmelzwasserablagerungen (sogenannte Heidesande) der Saalekaltzeit geprägt.⁴ (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 29.08.2016)

Die nördlichen, außerhalb des Satzungsgebietes befindlichen Flächen der Flurstücke 2211, 2213/1, 2213/3 und 2218/4 der Gemarkung Weinböhla verbleiben im Außenbereich als Grünfläche. Daher ist keinerlei Versiegelung in diesem Bereich zulässig.

Ausgehend von der Sachsenstraße soll im rückwärtigen Bereich die Entwicklung von Wohnbauland ermöglicht werden. Das Satzungsgebiet umfasst die Grundstücke zwischen den bestehenden Wohngebäuden. Die Außenkante der Hauptgebäude stellt die Grenze des Innenbereiches dar. Die Fläche des Satzungsgebietes ist parzelliert und teilweise bereits mit Nebengebäuden bebaut. Entlang der Sachsenstraße befinden sich vorwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2205/4 und 2219/5 der

³ Gemeinde Weinböhla (2003): Teil-Flächennutzungsplan Weinböhla-West, bearbeitet von acer-plan

⁴ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 29.08.2016



Gemarkung Weinböhla sowie Teilflächen der Flurstücke 2211, 2213/1, 2213/3, 2218/4 der Gemarkung Weinböhla

- im Osten durch die westliche Gebäudekante der Bebauung auf den Flurstücken 2217/2, 2219/5 und 2219/6 der Gemarkung Weinböhla,
- im Süden durch die nördliche Gebäudekante der Bebauung auf den Flurstücken 2212, 2213/1, 2214, 2215, 2217/2 und 2218/a der Gemarkung Weinböhla und
- im Westen durch die östliche Gebäudekante der Bebauung auf den Flurstücken 2204, 2212, 2213/1 und 2214 der Gemarkung Weinböhla.

Die Abgrenzung der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche der Ergänzungssatzung umfasst neben den für die Wohnbaulanderweiterung vorgesehenen Teilflächen der Flurstücke 2211, 2213/1, 2213/3, 2218/4 auch Teile der angrenzenden Flurstücke 2203, 2204, 2212, 2214, 2215, 2216/3, 2216/4, 2217/2, 2218/a, 2219/6 der Gemarkung Weinböhla. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche umfasst ca. 7.150 m².

5 ERSCHLISSUNG

5.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt ausgehend von der Sachsenstraße über einzelne private Grundstückszuwegungen. Die Anbindung der geplanten Baugrundstücke an die Sachsenstraße ist nach den derzeitigen Eigentumsverhältnissen sichergestellt. Alle Flurstücke innerhalb des Satzungsgebietes grenzen an die Satzungsstraße an. Sollten sich im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung andere Grundstücksteilungen ergeben, die die uneingeschränkte Erreichbarkeit von der Sachsenstraße verhindern, so die Zuwegungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichern. Neben der Eintragung ins Grundbuch ist eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurden bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die zur Sicherstellung der Erschließung innerhalb des Satzungsgebietes dienen.

Für die einzelnen hinterliegenden Grundstücke ist die Breite von 3,00 m für Zu- oder Durchfahrten für Katastrophenfahrzeuge nach DIN 14090 gewährleistet.

Eine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist durch die Lage an der Sachsenstraße gewährleistet.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 1 km Entfernung befindet sich nordwestlich des Plangebietes der Haltepunkt Weinböhla der Deutschen Bahn. Dort erreicht man die Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Dresden, Leipzig und Berlin.

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

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

Das Satzungsgebiet ist an das Regionalbusnetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH angeschlossen. Die Haltestelle ‚Sachsenplatz‘ der Linie 411 (Meißen – Neusörnwitz – Weinböhla) befindet sich unweit vom Plangebiet. Die Linien 403 (Weinböhla – Steinbach – Radeburg) und 459 (Weinböhla – Niederau – Großdobritz) sind über die Haltestelle ‚Oberschule‘ erreichbar, welche ca. 500 m westlich des Satzungsgebietes liegt.



5.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

Das Satzungsgebiet kann über Hausanschlüsse der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Sachsenstraße versorgt werden.

Löschwasserversorgung

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Weinböhl verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung herangezogen werden können. Die Bereitstellung des Löschwassers entsprechend den vorstehenden Anforderungen kann voraussichtlich über bestehende Unterflurhydranten, welche sich in ca. 100 m Entfernung in der Sachsenstraße befinden, erfolgen.

Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserentsorgung

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

Aufgrund der Auslastung des Kanalnetzes bei Starkniederschlägen ist das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Zur Ermittlung der Versickerungseignung sind vor Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken Baugrunduntersuchungen erforderlich. Nach aktuellem Kenntnisstand weist der Boden der Gemeinde Weinböhl grundsätzlich gute Versickerungseigenschaften auf, so dass einer natürlichen Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück (eventuell unter Zuhilfenahme von Zisternen oder ähnlichen) nichts entgegensteht – vorbehaltlich der erforderlichen Ergebnisse der jeweiligen Baugrunduntersuchungen.

Energieversorgung

Das Satzungsgebiet kann über Hausanschlüsse an das vorhandene Netz von Mittel- und Niederspannungsleitungen angeschlossen werden. Es handelt sich um elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die elektrotechnische Erschließung der geplanten Bebauung ist somit möglich. Im Zuge der jeweiligen grundstücksbezogenen Objektplanung erfolgt die Beantragung auf Anschluss.

Gasversorgung

Innerhalb des Satzungsgebietes und im unmittelbaren Umfeld befinden sich Gasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Die gastechnische Erschließung ist bei entsprechendem Bedarf möglich und wird im Zuge der jeweiligen grundstücksbezogenen Objektplanung geklärt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstückseigentümer befinden sich bis zum vereinbarten Termin der jeweiligen Leerung innerhalb des eigenen Grundstückes. Am Tag der Leerung werden die Abfallbehälter, soweit erforderlich, in den Zufahrtsbereichen platziert, die sich direkt an der Sachsenstraße befinden. Ein Befahren der Grundstücke durch das Müllfahrzeug ist nicht erforderlich. Die Sachsenstraße kann ein ungehindertes Befahren durch das Müllfahrzeug gewährleisten.

6 GRÜNORDNUNG/ ARTENSCHUTZ⁵

6.1 Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für eine Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden. Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist ferner Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete bestehen. Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet erfüllt.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße‘ wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der in die vorliegende Begründung integriert wurde.

⁵ Haß Landschaftsarchitekten (2016): Gemeinde Weinböhl, Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße‘, Grünordnerischer Fachbeitrag



6.1.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Bei dem zu entwickelnden Bauland im Satzungs- bzw. Plangebiet handelt es sich um einen ca. 7.150 m² großen Komplex vorwiegend aus Gartenland inmitten der umgebenden Straßen Sachsenstraße, Weingartenstraße und Saxoniastraße. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 2203, 2204, 2211, 2212, 2213/1, 2213/3, 2214, 2215, 2216/3, 2216/4, 2217/2, 2218/a, 2218/4 und 2219/6 der Gemarkung Weinböhla.

Der südliche Teil des Plangebiets ist durch die rückwärtige Wohnbebauung mit Nebenanlagen entlang der Sachsenstraße und Ziergärten geprägt, der nordwestliche Teil weist Nutzgärten auf und der nordöstliche Teil wird als Rasenfläche unterhalten. Ursprünglich wurde der Standort für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Als Großgehölze sind im nordwestlichen Teil einige Nussbäume mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm, ca. 8-10 m hoher dichter Fichtenstand, eine Eiche Stammdurchmesser von ca. 30 cm sowie einige kleinere Obstbäume zu verzeichnen; der Nordosten ist baumfrei.

Die Rasenfläche ist artenarm (Abb. 4).

Kleinstrukturen, die auf eine besondere Lebensraumeignung schließen lassen, wie z.B. Baumhöhlen, Stein- und Reisighaufen, Tümpel, Wildstrauchhecken oder -staudenfluren, sind nicht vorhanden.



Abb.: 1, 2 Plangebiet, nordwestlicher Teil



Abb.: 3, 4 Plangebiet, nordöstlicher Teil

Der Bestandswert wird durch in die der Handlungsempfehlung (SMUL 2009) vorgegebenen Biotopwert-Pauschalen zutreffend erfasst.

Die Ermittlung des Bestandswertes erfolgt flurstücksbezogenen, sodass der durch die beabsichtigte Bebauung hervorgerufene Eingriff ebenso konkret bilanziert und der Kompensationsbedarf den jeweiligen Flurstücken zugeordnet werden kann.

6.1.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 13 ff BNatSchG ist im Satzungsgebiet auf die Flurstücke 221, 2213/1, 2213/3 und 2218/4 beschränkt, da nur für diese Flurstücke Baurecht nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB geschaffen wird (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem anlagebedingten Verlust von Gartenland. Dieser Biotop übt allgemeine Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen aus. Der Verlust dieser Funktionen infolge der Überbauung stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff dar.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser/ Grundwasserneubildung resultieren aus der Neuversiegelung bzw. Überbauung. Die dem Eingriff zugrunde zu legende Fläche umfasst den Anteil des Plangebietes, der durch Gebäude und Nebenanlagen maximal versiegelt



werden darf. Dabei ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von einem Faktor von 0,4 auszugehen.

Aufgrund nicht vorhandener Funktionsbeziehungen zu Belastungsräumen zählt der Verlust von Freifläche durch Bebauung nicht als Beeinträchtigung.

Die Errichtung von Wohngebäuden inmitten der Ortslage stellt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar und ist nicht als Eingriff zu werten.

6.2 FFH-Betroffenheitsabschätzung

Das Plangebiet liegt in großer Entfernung zu Europäischen Schutzgebieten (FFH-/ Vogelschutzgebieten), dass keinerlei Betroffenheiten bestehen. Das nächstgelegene Gebiet ist das FFH-Gebiet „Teiche und Gründe im Friedewald“ (DE 4847-303) in einer Entfernung von ca. 2.000 m, Funkenteich).

6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zur Fauna liegen keine standortgenauen Daten vor. Die Eignung des Standortes (intensiv genutztes Grünland in Benachbarung der Siedlung) als Tierlebensraum wurde auch nicht gutachterlich untersucht.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Kleinflächigkeit und der Biotopstruktur kein Potenzial für das Vorkommen nach § 44 BNatSchG geschützter Arten wie z.B. Quartiere in zu beseitigenden Gebäuden, höhlen- und spaltenreiche Altbäume, dichte Hecken und Gebüsche und Gewässer. Im Rahmen der Ortsbegehung (01.06.2016) konnten angrenzend nur siedlungstypische, häufig vorkommende Vogelarten festgestellt werden. Es sind keine Vorkommen weiterer europäisch geschützter Arten bekannt. Durch die Beseitigung von Gartengehölzen und die Umnutzung der Freifläche kann jedoch nicht grundsätzlich die Betroffenheit von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten ausgeschlossen werden.

6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf eine Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit Großgehölzen ab, d.h. Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume und Obstbäume. Der Maßnahmenumfang ergibt sich aus dem in der Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarf.



Abb.: 5 Bestandsstruktur mit Ermittlung der Flurstücksgrößen und der versiegelten Flächen sowie der für die Kompensation zur Verfügung stehenden Grundstücksteile nördlich des Plangebiets



Erste Priorität hat die Bepflanzung der zukünftigen Baugrundstücke, wobei aufgrund der Bebauung nur ein geringes Maß möglich ist. Die zweite Priorität liegt in der Bepflanzung der außerhalb des Plangebiets befindlichen nördlichen Grundstücksteile, auf denen eine Bebauung dauerhaft ausgeschlossen ist (im Folgenden „Restgrundstücke“ genannt).

Die erforderliche Anzahl und Pflanzqualität sowie eine Auswahl geeigneter Arten- und ggf. Sorten werden als grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in die Satzung formuliert.

Verbleibender Maßnahmenbedarf wird über Straßenbaum-Pflanzungen abgedeckt (dritte Priorität). Dabei sind Anpflanzungen auf bestehenden Baumscheiben beabsichtigt, an Standorten, bei denen aus Verkehrssicherungsgründen Fällungen von Straßenbäumen vorgenommen werden mussten. Die betreffenden Straßenabschnitte werden von der Gemeinde benannt.

6.5 Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der Eingriff wird nach der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SMUL 2009) flurstücksbezogen bilanziert.

Eingangs wird die Bestands- der Planungssituation gegenübergestellt und der Wertverlust bzw. Kompensationsbedarf ermittelt (Anhang C1-C4).

Anschließend erfolgt die Anrechnung der auf den privaten Grundstücken im Plangebiet und darüber hinaus auf den Restgrundstücken maximal möglichen und festsetzungsfähigen Kompensationsmaßnahmen bzw. Baumpflanzungen, entsprechend der in Kap. 6.4 aufgestellten Prioritäten.

Es wird eine sinnvolle Pflanzdichte von 1 Baum/ 100 m² nicht bebaubare Fläche angenommen. Diese Dichte ist charakteristisch für einen aufgelockerten, lichten Bestand, in dem sich Einzelbäume optimal entwickeln können und der eine gärtnerische Nutzung der zu Grunde liegenden Fläche zulässt. Für die Kompensationsberechnung wird je Baum eine Fläche von 25 m², entsprechend der in zehn Jahren erreichbaren Kronengröße, angesetzt. Die Kompensation beträgt 12 Werteinheiten/ m², entsprechend 300 WE/ Baum, ermittelt aus der Differenz des Biotopwerts von Gartenland (= 10 WE) und dem Planungswert von Einzelbäumen (= 22 WE). Auf Grundstücksteilen, bei denen eine Anpflanzung von mindestens 1 Baum nicht möglich ist, erfolgt keine Anrechnung.

Für die außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücksteile wird analog verfahren, wobei prozentual berücksichtigt wird, welcher freie, d. h. derzeit nicht baumbestandene Anteil, für eine Anpflanzung zur Verfügung steht. Damit soll vermieden werden, dass Bestandsbäume in die Bilanzierung eingerechnet werden bzw. Bestand durch Neuanlage ersetzt wird, was keine ökologische Aufwertung bedeuten würde.

Das nach der Anrechnung der möglichen Kompensation verbleibende Restdefizit wird als Bedarf für externe Maßnahmen ausgewiesen, d.h. Straßenbaum-Pflanzungen. Hierbei beträgt die Kompensation ebenfalls 300 WE/ Baum. Es handelt sich um einen fiktiven Wert unabhängig vom Biotopwert des Straßenraumes (Fahrbahn, Gehweg, Baumscheibe), damit sichergestellt ist, dass eine gleichwertige Anrechnung von privaten und öffentlichen Maßnahmen erfolgt. Die Anzahl Bäume wird bei ungeraden Quotienten aus Restdefizit WE/ 300 WE/ Baum auf eine ganze Zahl gerundet (kaufmännische Rundung).

Die Flächenangaben wurden näherungsweise mit einem Geografischen Informationssystem aus einem Luftbild ermittelt. Die gewonnenen Daten dienen ausschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

7 INHALT DER SATZUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

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

Die Ergänzungssatzung umfasst nach der unter Punkt 4 beschriebenen Abgrenzung eine Fläche von ca. 7.150 m². Damit werden die Voraussetzungen zur Zulässigkeit eines Wohngebäudes in Ergänzung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung geschaffen.



7.2 Weitere Festsetzungen

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

Zur Begrenzung der Versiegelung und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird eine maximale Überbauung der jeweiligen Grundstücke von 20 % festgesetzt. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe und der dementsprechend längeren Zuwegung auf dem eigenen Grundstück wird für Wege und Zufahrten eine Überschreitung auf maximal 40 % des jeweiligen Grundstückes zugelassen. Um jedoch den Grad aufgrund der entstehenden Mehrversiegelung zu mildern, werden zum Schutz von Natur und Landschaft Festsetzungen zur Ausbildung der Befestigung der Zufahrten und Wege getroffen (weiterführende Aussagen siehe Kapitel 7.4).

Dem Maßstab der Umgebungsbebauung entsprechend wird mit einer festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,80 m über der Geländehöhe eine ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird der Bau von Mehrfamilienhäusern im Satzungsgebiet durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, da diese Wohnform sich in ihrer Kubatur nicht in die umliegend vorherrschende Einfamilienhausbebauung einfügt.

Im gesamten Satzungsgebiet ist zur Gewährleistung der Entwicklung einer lockeren Bebauung die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern vorgesehen und festgesetzt. Eine Einschränkung der Gebäudegrößen wird über Einzelbaufelder mit einer Breite von jeweils maximal 12,00 m und einer Länge von jeweils maximal 14,00 m realisiert. Dadurch wird eine angemessene Bebauung mit der Lage in zweiter Reihe sichergestellt.

Weiterhin wird die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb des Satzungsgebietes über die festgesetzte Einschränkung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude garantiert.

In Anlehnung an die in der Gemeinde Weinböhl vorherrschenden Gestaltungselemente im Wohnungsbau wurden diesbezüglich Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung, zur maximalen Traufhöhe sowie zur Stellung der Hauptgebäude getroffen. Dadurch fügen sich die zukünftigen Wohngebäude in die bestehende Bebauung ein und schaffen ein harmonisches Bild im Übergang zum Siedlungsrand.

Zur angemessenen Entwicklung des Standortes werden daher in der Satzung folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 je Grundstück begrenzt. Die zulässige GRZ darf je Grundstück für Wege und Zufahrten bis auf maximal 0,4 überschritten werden.
- Die Traufhöhe wird auf maximal 4,80 m über der Geländehöhe von 152,00 m ü NHN festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Die Ausrichtung der Hauptgebäude ist nur giebelständig zur Sachsenstraße zulässig.
- Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung in matter Ausführung oder mit Schiefer zulässig.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB und den getroffenen Festsetzungen.

7.3 Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung des Satzungsgebietes kann über die in der Sachsenstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen (siehe Kapitel 5.2).

7.4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden nach dem Grünordnerischen Fachbeitrag⁶ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die grünordnerischen Maßnahmen zielen auf eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes mit

⁶ Haß Landschaftsarchitekten (2016): Gemeinde Weinböhl, Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße‘, Grünordnerischer Fachbeitrag



Großgehölzen ab, d.h. Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume und Obstbäume. Der Maßnahmenumfang ergibt sich aus dem in der Bilanzierung ermittelten Kompensationsbedarf. Dieser wurde flurstücksbezogen für jedes überbaubare Grundstück im Satzungsgebiet ermittelt. Dadurch ist der Umfang der Neupflanzungen für jedes Flurstück unterschiedlich festgesetzt.

Für eine zeitnahe Herstellung der angedachten Durchgrünung des Gebietes und der Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Siedlungsraum, sind die Pflanzungen spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Um die vollversiegelten und damit wasserundurchlässigen Flächen soweit möglich zu minimieren, wird eine Festsetzung zur Flächenbefestigung getroffen, welche die für die natürliche Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen im jeweiligen Grundstück maximal ausgeschöpft. Damit wird zusätzlich ein Beitrag zur Erhaltung des Grundwasserdargebots geleistet. Dies ist auf dieser Fläche besonders wichtig, da das Plangebiet laut Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet Wasserressource liegt.

Die Festsetzung von „indigenen“, also standortheimischen (Wald-)Bäumen im Siedlungsraum ist nicht sinnvoll. Auch wurden Obstgehölze ausgeschlossen, da diese stets aus Kulturzüchtungen entstammen. Um die Wahl der zu verwendenden Sorten/ Arten des Pflanzgebotes den zukünftigen Bauherren zu überlassen sind Pflanzempfehlungen in einer Liste als Hinweis auf dem Satzungsplan enthalten. In den Festsetzungen zu den Pflanzgeboten wird auf den Hinweis der Pflanzempfehlungen verwiesen.

Zum Artenschutz ist auf dem Satzungsplan eine Festsetzung enthalten, dass vor der Bauaufreimung das Gelände durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen zu überprüfen ist. Werden Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren soll die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um die Zerstörung von besetzten Vogelnestern zu vermeiden. Da der Entwurf der Ergänzungssatzung bereits einen Hinweis zur Bauaufreimung im Sinne des Naturschutzes enthält, wird der o.g. Zeitraum dadurch bereits ausgeschlossen.

7.5 Externe Kompensationsmaßnahme

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Als ausgeglichen gilt eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das ursprüngliche Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet ist.

Der Eingriff ist nach der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SMUL 2009) flurstücksbezogen bilanziert.

Nach der Gegenüberstellung von Bestands- der Planungssituation und Ermittlung an Kompensationsbedarf erfolgte die Anrechnung der auf den privaten Grundstücken im Satzungsgebiet und darüber hinaus auf den Restgrundstücken maximal möglichen und festsetzungsfähigen Baumpflanzungen. Dabei wurde eine sinnvolle Pflanzdichte von 1 Baum je 100 m² nicht bebaubare Fläche angenommen. Diese Dichte ist charakteristisch für einen aufgelockerten, lichten Bestand, in dem sich Einzelbäume optimal entwickeln können und der eine gärtnerische Nutzung der zu Grunde liegenden Fläche zulässt.

Aufgrund der Bebauung ist die Bepflanzung der zukünftigen Baugrundstücke nur in einem geringen Maß möglich. Daher soll eine Bepflanzung außerhalb des Satzungsgebietes, innerhalb der nördlichen Grundstückteile, auf denen eine Bebauung dauerhaft ausgeschlossen ist, erfolgen. Lediglich der derzeit nicht baumbestandene Anteil steht hier jedoch für eine Anpflanzung zur Verfügung. Bestandsbäume wurden nicht in die Bilanzierung eingerechnet, da dies keine ökologische Aufwertung bedeuten würde. Wie bereits bei der Festsetzung zur Neupflanzung von Laub- oder Obstbäumen innerhalb des Satzungsgebietes, wird auch hier der Umfang für jedes Flurstück unterschiedlich festgesetzt.

Da die privaten Grundstücksflächen der jeweiligen Eigentümer den Ausgleich nicht vollständig decken können, wird der verbleibende Maßnahmenbedarf über straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen abgedeckt. Dabei sind Anpflanzungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Weinböhl auf bestehenden Baumscheiben beabsichtigt, an Standorten, bei denen aus Verkehrssicherungsgründen Fällungen von Straßenbäumen vorgenommen werden mussten. Die betreffenden Straßenabschnitte werden von der Gemeinde Weinböhl benannt.



Die Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

Die Umsetzung der Straßenbaumpflanzungen erfolgt durch die Gemeinde Weinböhl gegen Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme entsteht mit Vollzug der Bebauung.

Die Regelungen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme sind vertraglich zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Weinböhl zu sichern.

8 HINWEISE DER FACHPLANUNGEN

Da das Satzungsgebiet Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes ist, wurde auf dem Satzungsplan ein Hinweis zur Archäologie/ Denkmalschutz gegeben. Des Weiteren wird im Sinne des Naturschutzes ein Hinweis zum Zeitraum der Beräumung der zukünftigen Baufelder im Satzungsgebiet gegeben. Überdies wurde ein Hinweis zu Baugrunduntersuchung/ Niederschlagswasserentsorgung gegeben, dass vor Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken Untersuchungen zur Versickerungseignung erforderlich sind. Auch erfolgte ein Hinweis zur gesetzlich geregelten Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht. Zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Erschließung aller geplanten Wohnbaugrundstücke, wurde auf dem Satzungsplan ebenfalls ein Hinweis für zukünftige Bauherren gegeben, dass die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch außerhalb des Geltungsbereiches bis zur Sachstraße vertraglich gesichert werden müssen. Um die Wahl der zu verwenden-den Sorten/ Arten des Pflanzgebotes den zukünftigen Bauherren zu überlassen werden Pflanzempfehlungen in einer Liste als Hinweis auf dem Satzungsplan ergänzt.

Weitere Hinweise:

Archäologie

Das Vorhabensareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabensareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (neolithische und bronzezeitliche Gräber [D-61 040-06]). Diese Denkmäler sind nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.

(Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 02.08.2016)

Lastenfall der Stützmauer:

Zur Geländeregulierung des 1989 gebauten Eigenheimes auf dem Flurstück 2218/2 der Gemarkung Weinböhl wurde mit Zustimmung des damaligen Eigentümers des Flurstückes 2218/1 der Gemarkung Weinböhl eine Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze errichtet. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Grundlagen zum Schutz vor negativen Auswirkungen infolge der Bauarbeiten zu beachten.

Form und Abmessung der Mauer, sind nach den Standsicherheitsbestimmungen festzulegen. Die Mauerform ist dem Landschaftsbild angepasst auszuführen. Für das Hangsickerwasser und Oberflächenwasser ist die Installation einer fachgerechten Drainage erforderlich. Auch muss die Stützmauer Sonderbeanspruchungen und Zusatzdrücken, insbesondere in der Bauphase standhalten.

Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. 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.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.



Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft

Radonberatungsstelle

Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4

08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten:

Dienstag und Donnerstag: 10.00- 12.00 Uhr und 13.30- 16.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

(Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 29.08.2016)

Schutz bestehender Leitungen

Vorhandene Telekommunikationslinien dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Es ist folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel I“ unter <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.08.2016)

9 LITERATUR UND QUELLEN

Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013):

Landesentwicklungsplan Sachsen

Landschaftsarchitektur-Büro Haß (02.11.2016):

Grünordnerischer Fachbeitrag zur Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße‘

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (19.11.2009):

Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009

Gemeinde Weinböhlen (2003):

Teil-Flächennutzungsplan Weinböhlen-West, bearbeitet von acer-plan

Gemeinde Weinböhlen (2016):

Fortschreibung Flächennutzungsplan Weinböhlen – Entwurfsfassung vom 19.01.2016, bearbeitet von planungsbüro uta schneider

BAUGB – Baugesetzbuch:

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

BNATSCHG – Bundesnaturschutzgesetz:

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist



SMUL 2009 - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT:
Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen,
Dresden

SMUL 2006 - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT:
Streuobst in Sachsen

10 ANHANG

ANHANG A – Luftbildaufnahme mit Darstellung Plangebiet

zeigt die momentan bestehende Siedlungsstruktur der Umgebung

ANHANG B – Bebauungsvorschlag

zeigt die Einfügung der geplanten Wohnhäuser in die Umgebung. Die Anordnung ist nicht bindend und dient lediglich zur Veranschaulichung.

ANHANG C1 – Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2211 Gem. Weinböhl

zeigt flurstücksgebzogen die jeweiligen Berechnungen und Ergebnisse für die erforderlichen Grünordnerischen Maßnahmen

ANHANG C2 – Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2213/1 Gem. Weinböhl

zeigt flurstücksgebzogen die jeweiligen Berechnungen und Ergebnisse für die erforderlichen Grünordnerischen Maßnahmen

ANHANG C3 – Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2213/3 Gem. Weinböhl

zeigt flurstücksgebzogen die jeweiligen Berechnungen und Ergebnisse für die erforderlichen Grünordnerischen Maßnahmen

ANHANG C4 – Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2218/4 Gem. Weinböhl

zeigt flurstücksgebzogen die jeweiligen Berechnungen und Ergebnisse für die erforderlichen Grünordnerischen Maßnahmen

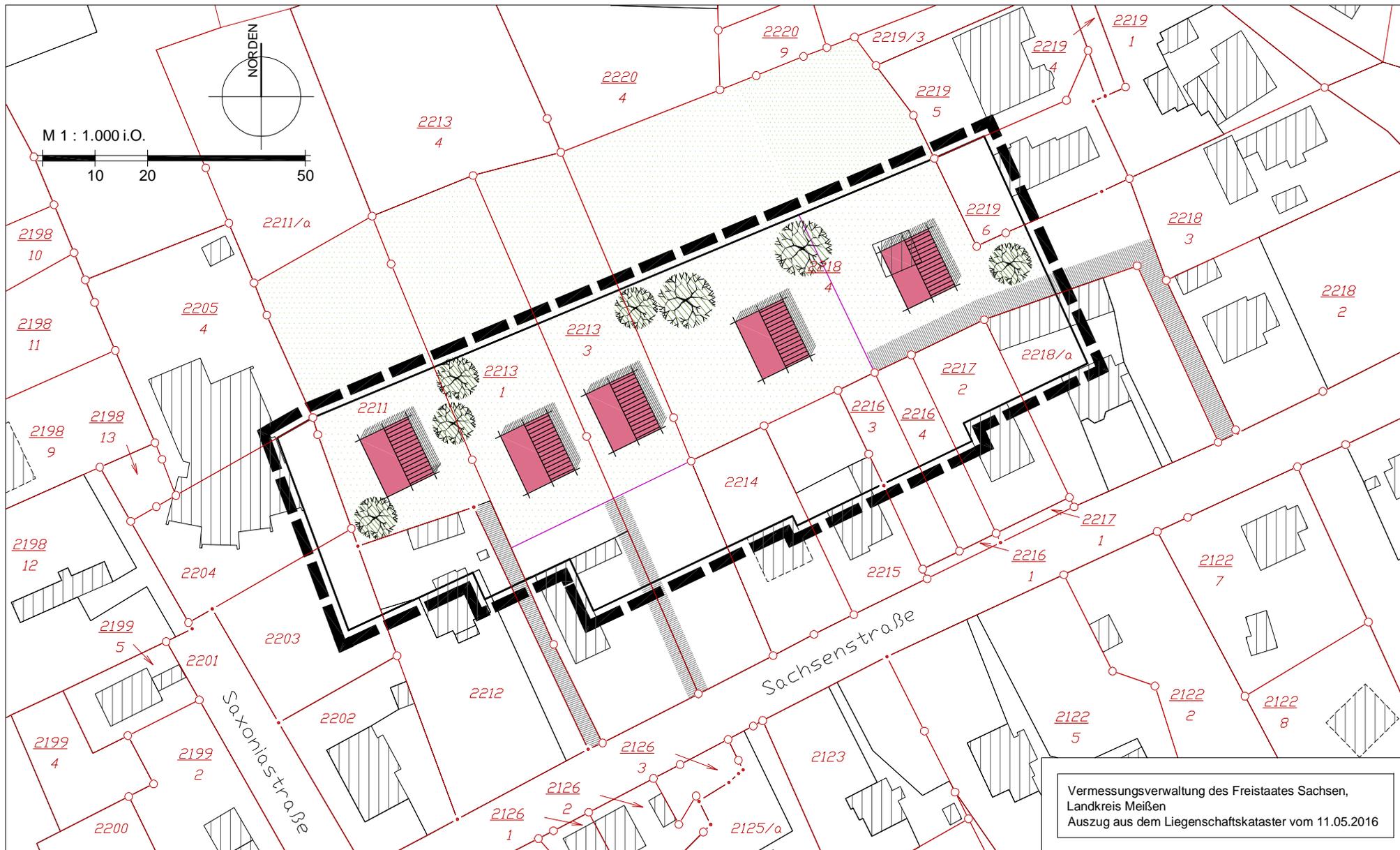


GEMEINDE WEINBÖHLA

Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
ANHANG A - Luftbildaufnahme mit Darstellung Plangebiet

Fassung: 02.11.2016

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net



GEMEINDE WEINBÖHLA
Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
ANHANG B - Bebauungsvorschlag

Fassung: 02.11.2016

Flurstück 2211												
Bestand					Planung GRZ = 0,4			Kompensation auf Privatgrundstück Baumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.				Restdefizit Straßenbaumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m²	Flächenwert WE	Fläche m²	Biotopwert	Flächenwert WE	Bau- grundstück Plangebiet Anzahl St.	Flächenwert WE	Rest grundstück Größe m² % Pflanzfl. Anzahl St.	Flächenwert WE	
---	Gebäude	0	42	0	295	0	0	0	0	0	0	
---	Neben- anlagen, versiegelt	0	0	0								
94800	Garten- und Grabeland	10	695	6.950	442	9	3.978	4	1.200	741 50 3	900	
WE gesamt				6.950			3.978		1.200		900	872 3
								Kompensation auf Privatgrundstück - Baumpflanzung Baugrundstück St. 4 - Baumpflanzung Restgrundstück St. 3 Restdefizit/Kompensation - Straßenbaumpflanzung St. 3				



GEMEINDE WEINBÖHLA

Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
 ANHANG C1 - Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2211 Gem. Weinböhla

Fassung: 02.11.2016

Haß Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14 01454 Radeberg
 Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 44 13 16
 E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de

Flurstück 2213/1												
Bestand					Planung GRZ = 0,4			Kompensation auf Privatgrundstück Baumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.				Restdefizit Straßenbaumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m²	Flächenwert WE	Fläche m²	Biotopwert	Flächenwert WE	Bau- grundstück Plangebiet Anzahl St.	Flächenwert WE	Rest grundstück Größe m² % Pflanzfl. Anzahl St.	Flächenwert WE	
---	Gebäude	0	134	0	425	0	0	0	0	0	0	0
---	Neben- anlagen, versiegelt	0	118	0								
94800	Garten- und Grabeland	10	811	8.110	638	9	5.742	6	1.800	646 25 1	300	
WE gesamt				8.110			5.742		1.800		300	268 1
								Kompensation auf Privatgrundstück - Baumpflanzung Baugrundstück St. 6 - Baumpflanzung Restgrundstück St. 1 Restdefizit/Kompensation - Straßenbaumpflanzung St. 1				



GEMEINDE WEINBÖHLA

Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
 ANHANG C2 - Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2213/1 Gem. Weinböhla

Fassung: 02.11.2016

Haß Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14 01454 Radeberg
 Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 44 13 16
 E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de

Flurstück 2213/3												
Bestand					Planung GRZ = 0,4			Kompensation auf Privatgrundstück Baumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.				Restdefizit Straßenbaumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m²	Flächenwert WE	Fläche m²	Biotopwert	Flächenwert WE	Bau- grundstück Plangebiet Anzahl St.	Flächenwert WE	Rest grundstück Größe m² % Pflanzfl. Anzahl St.	Flächenwert WE	
---	Gebäude	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0
---	Neben- anlagen, versiegelt	0	0	0								
94800	Garten- und Grabeland	10	874	8.740	524	9	5.716	5	1.500	497 50 2	600	
WE gesamt				8.740			5.716		1.500		600	924 3
								Kompensation auf Privatgrundstück - Baumpflanzung Baugrundstück St. 5 - Baumpflanzung Restgrundstück St. 2 Restdefizit/Kompensation - Straßenbaumpflanzung St. 3				



GEMEINDE WEINBÖHLA

Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
 ANHANG C3 - Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2213/3 Gem. Weinböhla

Fassung: 02.11.2016

Haß Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14 01454 Radeberg
 Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 44 13 16
 E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de

Flurstück 2218/4												
Bestand					Planung GRZ = 0,4			Kompensation auf Privatgrundstück Baumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.				Restdefizit Straßenbaumpflanzung 300 WE/St. Anzahl St.
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche m²	Flächenwert WE	Fläche m²	Biotopwert	Flächenwert WE	Bau- grundstück Plangebiet Anzahl St.	Flächenwert WE	Rest grundstück Größe m² % Pflanzfl. Anzahl St.	Flächenwert WE	
---	Gebäude	0	49	0	928	0	0	0	0	0	0	0
---	Neben- anlagen, versiegelt	0	0	0								
94800	Garten- und Grabeland	10	2.272	22.720	1.393	9	12.537	13	3.900	1.740 100 17	5.100	
WE gesamt				22.720			12.537		3.900		5.100	1.183 4
								Kompensation auf Privatgrundstück - Baumpflanzung Baugrundstück St. 13 - Baumpflanzung Restgrundstück St. 17 Restdefizit/Kompensation - Straßenbaumpflanzung St. 4				



GEMEINDE WEINBÖHLA

Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB
 ANHANG C4 - Grünordnerische Maßnahmen Flurstück 2218/4 Gem. Weinböhla

Fassung: 02.11.2016

Haß Landschaftsarchitekten

Schlossstraße 14 01454 Radeberg
 Tel. 0 35 28 / 43 82-0 Fax 0 35 28 / 44 13 16
 E-Mail: info@hass-landschaftsarchitekten.de