

# STADT DOHNA BEBAUUNGSPLAN „KARL-MARX-STRASSE II“

## ENTWURF

---

### TEIL C: BEGRÜNDUNG

#### INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Lage des Plangebietes .....	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes .....	2
3	Rahmenbedingungen des Bauleitplanverfahrens .....	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	3
3.2	Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB .....	3
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	4
4	Städtebauliche Konzeption .....	5
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	5
5.1	Verkehrerschließung .....	5
5.2	Ver- und Entsorgung .....	5
6	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
6.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ .....	7
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	7
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
7	Hinweise.....	7
7.1	Hinweise zum Hochwasserschutz .....	7
7.2	Weitere Hinweise .....	8
8	Flächenbilanz .....	8
9	Wesentliche Auswirkungen des bebauungsplans .....	8
9.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	8
9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	8
9.3	Auswirkungen auf raumordnerische Belange .....	9
9.4	Auswirkungen auf die örtliche Erschließungssituation.....	9

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Mit der Aufstellung des B-Plans „Karl-Marx-Straße II“ verfolgt die Stadt Dohna das Ziel, die teilweise bereits bebauten rückwärtigen Flächen hinter der straßenbegleitenden Bebauung Karl-Marx-Straße 47a bis 47d baulich nachzuverdichten und damit kurzfristig und ohne kommunalen Erschließungsaufwand die Nachfrage nach 5 bis 6 Baulandparzellen für eine Neubebauung decken zu können.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich im Bereich der Müglitztalstraße am nördlichen Stadtrand der Stadt Dohna an der Grenze zum Stadtgebiet Heidenau.

### 2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. 435 Gemarkung Dohna
- im Osten von der rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke Karl-Marx-Straße 47a bis 47d, der Verbindung des südöstlichen Grenzpunktes des Flst. 434/8 mit dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 391/4 und von der Karl-Marx-Straße selbst
- im Süden von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flst. 391/4 Gemarkung Dohna sowie von der Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 391/2 und 391/4 in westliche Richtung bis zum Mühlgraben
- im Westen vom Mühlgraben.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 434/7, 434/8, 434/9 sowie Teile der Flurstücke 407a und 432/2 Gemarkung Dohna. Außerdem sind randlich die Flurstücke 434/4 und 434/5 von der Lage im Geltungsbereich berührt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,47 ha.

### 2.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes ist zu wesentlichen Teilen mit einem zweistöckigen Wohngebäude (Karl-Marx-Straße 47) sowie zahlreichen Garagen, Schuppen, Gartenlauben und anderen Nebengebäuden bebaut. Zu den rückwärtigen Grundstücken führen private Erschließungswege. Das Gebäudeumfeld wird von Rasen- und Ruderalflächen teilweise aufgelassener Gärten eingenommen, Flst. 407a wird noch als Zier- und Nutzgarten bewirtschaftet. Der vorhandene Gehölzbestand umfasst mehrere alte Fichten bzw. Blaufichten sowie randlich einige jüngere Obst- und Ziergehölze.



Foto 1: Zufahrt zum Wohnhaus Nr. 47



Foto 2: Rasenfläche auf Flst. 434/8, dahinter Nebengebäude des Flst. 434/9



Foto 3: Garagen und Nebengebäude Flst. 432/2



Foto 4: verwachsener Mühlgraben

Westlich wird das Plangebiet vom Mühlgraben begrenzt, der aufgrund seiner fehlenden Funktion trocken gefallen ist und v.a. mit Brennesselfluren, Brombeergebüschen und jüngerem Gehölzaufwuchs verwachsen ist. Jenseits des Mühlgrabens verläuft die Eisenbahnstrecke der Müglitztalbahn, an die sich wiederum die bewaldeten Hangflächen des Müglitztalhangs anschließen, welche Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 180 „Meuschaer Höhe“ sind.

Südlich, südöstlich und nördlich begrenzen bewirtschaftete Kleingärten das Plangebiet, wobei das Flst. 404a durch den Kleingartenverein „Meuschaer Blick e.V. Dohna gepachtet ist.

Im Nordosten sind die Wohngrundstücke Karl-Marx-Straße 47a bis 47 d dem Plangebiet vorgelagert.

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt wie die gesamte bebaute Ortslage an der Müglitztalstraße gemäß Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge, Gesamtfortschreibung 2009, im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz / Hochwasserrisikobereich.

Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll eine Verschärfung von Hochwasserrisiken für Ober- bzw. Unterlieger unter Berücksichtigung der Summationswirkungen mit anderen Vorhaben vermieden werden 7.4.1 (G).

Außerdem sind bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen 7.4.5 (G).

Diesen Grundsätzen der Raumordnung wird in der vorliegenden Planung Rechnung getragen, in dem eine Überplanung bereits baulich vorgenuzter Flächen erfolgt. Das bestehende Überschwemmungsrisiko im Extremhochwasserfall wird durch die Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt.

#### 3.2 Gewähltes Planverfahren nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter innerörtlicher Flächen einschließlich deren Nachverdichtung mit Wohnnutzung geschaffen. Die Planung trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mit 1.675 m<sup>2</sup> (Herleitung siehe Punkt 9) deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. Nr. 180 „Meuschaer Höhe“) befindet sich zwar nur in einer Entfernung von ca. 20 m westlich des Plangebietes, ist aber durch die Eisenbahnstrecken der Müglitztalbahn und den Mühlgraben deutlich von diesem getrennt, so dass eine Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und von Habitaten der in den Erhaltungszielen aufgeführten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden kann. Störungen durch die geplante Nutzung gehen nicht über das vorhandene Maß hinaus, da bereits im Bestand das Wohngebäude Nr. 47 mit zahlreichen Nebengebäuden und Garagen und dem damit verbundenen Fahrverkehr in rückwärtiger Lage vorhanden ist. Der zusätzlich zu erwartende Anliegerverkehr von den 5 zusätzlichen Wohngrundstücken liegt deutlich unterhalb der Relevanzschwelle für erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Arten.

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Sportplatz“ angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wonach ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

**Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

### 3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Verwaltungsgemeinschaft Dohna besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche bereits im Wesentlichen als Wohnbauland dargestellt. Für diesen Teil wird der Bebauungsplan bereits aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gegenwärtig erfolgt die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans, indem die Wohnbauflächendarstellung an die aktuelle Planung angepasst wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.



Abb. 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Dohna

## 4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage Dohna zwischen den an der Karl-Marx-Straße gelegenen Wohngebäuden Nr. 47a bis 47 d und dem rückwärtigen Wohngebäude Nr. 47 vor.



Abb. 2: städtebauliche Konzeption

## 5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Verkehrserschließung

Die bisherige private Grundstückszufahrt wird zum privaten Wohnweg (Anliegerweg) ausgebaut. Maßgeblich für die gesicherte Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist Lage an einer Verkehrsfläche, die als Rettungsweg für die Feuerwehr genutzt werden kann. Da die bisherige Grundstückszufahrt des Flst. 434/9 nur eine Breite von 3,0 m hat, ist es erforderlich, Teile der Nachbargrundstücke 434/ und 434/5 mit einer Breite von jeweils 0,25 m zzgl. der erforderlichen Radien im Einmündungsbereich zur Karl-Marx-Straße der Verkehrsfläche zuzuordnen, die damit eine Breite von 3,50 m, im Kurvenbereich von 5,0 m umfasst. Unter Berücksichtigung der Feuerwehreinsatzfahrzeuge der Stadt Dohna schließt der Anliegerweg mit einer Wendeanlage für 2-achsige (Müll-)Fahrzeuge bis 8 m Länge ab. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich, wird aufgrund der geringen Frequentierung aber auch nicht als erforderlich angesehen.

Müllfahrzeuge müssen in das Plangebiet nicht einfahren, da im öffentlichen Straßenraum der Karl-Marx-Straße ausreichend Fläche für die Bereitstellung der Behr am Abholtag vorhanden ist.

Aufgrund der beengten Straßensituation sind auf jedem Baugrundstück mindestens 3 Pkw-Stellplätze herzustellen.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle Martin-Luther-Straße liegt in ca. 500 m Entfernung zum Baugebiet.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Telekommunikation (Breitbandkabel) und Elektroenergie

Die Versorgungsmedien liegen in der Karl-Marx-Straße an.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes ist durch die Hydranten in der Karl-Marx-Straße gesichert. Die von der Stadt Dohna veranlasste Hydrantenprüfung ergab eine verfügbare Löschwassermenge von 70 m<sup>3</sup>/h.

### Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserleitungen liegen im Trennsystem in der Karl-Marx-Straße an. Die Dimensionierung ist ausreichend, um das zusätzlich anfallende Schmutz- und Regenwasser aufzunehmen.

### Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung des privaten Anliegerweges ist nicht vorgesehen.

## **6 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit der beabsichtigten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist jedoch nicht zulässig, um den Anfall von Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen zu minimieren und damit dem Grundsatz 7.4.1 des Regionalplans – Vermeidung der Verschärfung von Hochwasserrisiken – Rechnung zu tragen. Die vorgesehenen Baugrundstücksgrößen sind ausreichend bemessen, um eine Einfamilienhausbebauung einschließlich der üblichen Nebenanlagen (Garagen, Terrassen, Schuppen, Zufahrten und Stellplätze) auch mit der festgesetzten GRZ-Obergrenze zu realisieren (Beispiel: Baugrundstück 600 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 240 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der z.B. ein Hauptgebäude von 120 m<sup>2</sup> Grundfläche, eine Doppelgarage (50 m<sup>2</sup>), eine Zufahrt inkl. offener Stellplatz (40 m<sup>2</sup>), ein Schuppen (10 m<sup>2</sup>) und eine Terrasse (20 m<sup>2</sup>) eingeordnet werden könnten).

Die Geschossigkeit entspricht der Bestandsbebauung im Plangebiet. In der Umgebung sind ein- bis dreigeschossige Wohngebäude vorhanden. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern entspricht der rückwärtigen Lage des Baugebietes. Das Flst. 434/7 darf mit einem Doppelhaus bebaut werden, da sowohl die Lage zwischen dem vorhandenen Doppelhaus und dem vorhandenen Einzelhaus als auch Grundstücksgröße hierfür geeignet sind. Auf Flst. 432/2 mit ca. 860 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße kann ebenfalls wahlweise ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden. Für eine weitere Verdichtung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen ist die Erschließungssituation mit dem vorgesehenen Anliegerweg nicht ausreichend. Die festgesetzten Baufenster erlauben bei der Umsetzung des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität der Gebäudeanordnung und der Parzellengrößen. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des sich ergebenden höheren Stellplatzbedarfs der städtebaulichen Konzeption widersprechen, daher wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Möglich bleibt damit die Schaffung einer abgeschlossenen Einliegerwohnung im freistehenden Einfamilienhaus, um insbesondere den Wohnraumbedarf für Familienangehörige jüngerer oder älterer Generationen im selben Gebäude decken zu können. Eine Verdichtung darüber hinaus ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

## **6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“**

Der Bebauungsplan setzt eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ zur inneren Erschließung des Baugebietes fest.

## **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### ***Bodenschutz***

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert.

## **6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebietes, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist.

Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

## **6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der geringen Breite der Erschließungsstraße wird die Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu errichtenden Stellplätze festgesetzt.

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen und deren Zurückversetzen gegenüber der Verkehrsfläche dienen ebenfalls der Verkehrssicherheit, um Sicherheitsstreifen und ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Mit dem Verzicht auf Mauern und Höhenbegrenzung der Sockel wird die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere am Siedlungsrand (z.B. Igel) gewährleistet.

## **7 HINWEISE**

### **7.1 Hinweise zum Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt mit ca. 150 m Abstand deutlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz für ein HQ100 (gültig ab 28.12.2006). Der gesamte Bereich des Müglitztals – eingeschlossen das Plangebiet – liegt aber innerhalb der im Fall eines Extremhochwassers für ein 200-jähriges Wiederkehrintervall betroffenen Fläche (Datengrundlage: Geoportal Sachsen, LfULG).

Die zu einem späteren Zeitpunkt entstandenen und ausgewiesenen Gefahrenkarten des Hochwasserschutzkonzeptes Müglitz der Landestalsperrenverwaltung weisen darüber hinaus für das Plangebiet eine mittlere Gefährdung sowohl bei HQ100 als auch bei HQ 200/300 mit Wasserständen bis zu 2 m über Gelände aus. Diese Flächen sind allerdings nicht Gegenstand einer gesetzlich vorgeschriebenen Regelung, sie sind vielmehr fachliche Handlungsgrundlage für Behörden sowie private Eigentümer und Nutzer und besitzen damit einen zusätzlichen informativen Charakter. Dennoch ist hier ebenso wie in überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 75 SächsWG die hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen.

Diese besteht gemäß der *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom März 2015 aus folgenden Komponenten:

#### Baukonstruktive Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen

- Ausreichende Gebäudelasten (statische Überprüfung der Auftriebssicherheit der Kellergeschosse und Tiefgaragen im Rahmen der Gebäudeplanung)
- Ausreichende Wand- / Sohlendimensionierung (statische Überprüfung der Sicherheit der Kellergeschosse und Tiefgaragen ggü. Wasserdruck im Rahmen der Gebäudeplanung)

- Schutz der Gebäude vor eindringendem Grundwasser durch Gebäudeabdichtung (bei sandigen Böden mindestens 30 Zentimeter über den höchsten Grundwasserstand; z.B. weiße oder schwarze Wanne)
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen an Gebäudeöffnungen v.a. für Kellergeschosse und Tiefgaragen vor Oberflächenwasser (z.B. temporäre Systeme, alternativ druckdichte / hochbeständige Fenster und Türen)
- Bauliche Vorsorge im Gebäude durch Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation) in Obergeschossen

Aufgrund dieses Sachverhalts ist das Plangebiet gemäß Plansatz 7.4.5 (G) des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz ausgewiesen.

## 7.2 Weitere Hinweise

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

## 8 FLÄCHENBILANZ

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>4.680 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	4.190 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg	490 m <sup>2</sup>

## 9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 9.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. Nr. 180 „Meuschaer Höhe“) befindet sich nordöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1.000 m. Aufgrund dieses großen Abstandes kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden, da Störungen nur im unmittelbaren Umfeld des Wohnstandortes zu erwarten sind.

### 9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal ca. 600 m<sup>2</sup> verbunden:

$$4.190 \text{ m}^2 \text{ WA} \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 1.675 \text{ m}^2$$
$$\text{Verkehrsfläche} = 490 \text{ m}^2$$
$$\text{abzgl. bestehende Versiegelung ca. } 1.560 \text{ m}^2$$

Für die abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Vornutzung keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Der Biotopwert der versiegelten Flächen ist als gering einzuschätzen, durch die Nachnutzung als Einzelhaussiedlung mit Gärten ist auch gegenüber den vorhandenen unversiegelten Garten- und Rasenflächen keine Wertminderung zu erwarten. Eingriffe sind lediglich im Bereich des vorhandenen Gehölzbestandes zu erwarten, diese betreffen aber vorrangig alte Fichten und Blaufichten sowie Ziergehölze, deren Verlust nicht als erheblich und nachhaltig bewertet wird.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Um die Tötung / Verletzung von Tieren auszuschließen, ist vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Dies betrifft im Wesentlichen Ge-

bäudebrüter (z.B. Rauchschwalben) und Fledermäuse. Sollten regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind diese zu ersetzen.

Mit dem durch die Planung zu erwartenden Verlust von vorhandenen Gehölzbiotopen tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes ein, allerdings sind die Arten in der Lage, bei Verlust von potenziellen Brut- und Nahrungsgehölzen auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze im Umfeld auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt.

Eine Störung, Tötung oder Verletzung der Vögel am Brutplatz kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden.

Weitere Arten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung und Biotopausstattung nicht zu erwarten.

#### **Gesetzlicher Biotopschutz**

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### **9.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange**

Aufgrund der geringen Flächengröße ist gemäß den Auslegungshinweisen des SMI<sup>1</sup> keine Raumbedeutsamkeit gegeben, damit sind keine raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Baufläche ist darüber hinaus im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

### **9.4 Auswirkungen auf die örtliche Erschließungssituation**

Das durch das neue Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen kann problemlos von der Karl-Marx-Straße aufgenommen werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist eine Aufweitung der derzeitigen Einmündung der Grundstückszufahrt und ein Rückschnitt der Gehölze im Bereich der Sichtdreiecke und des Verkehrsraums erforderlich.

Um das Baugebiet medientechnisch zu versorgen, ist der Ausbau eines internen Erschließungsnetzes erforderlich. Hierzu sind Abstimmungen und Erschließungsverträge mit den zuständigen Versorgungsträgern erforderlich.

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur für die Versorgung des neuen Wohngebietes liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an.

---

<sup>1</sup> Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung im Sinne des Ziels 2.2.1.6 LEP 2013