

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG SIEDLERSTRASSE“ WEISTROPP

SATZUNG in der Fassung vom 03.06.2020 mit red. Änd. v. 23.09.2020

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
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	3
2.5	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	3
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
4.1	Verkehrerschließung	6
4.2	Ver- und Entsorgung	7
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....	8
5.4	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	9
5.5	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	9
5.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
5.7	Flächen Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	9
5.8	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	10
5.9	Grünflächen.....	10
5.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
5.11	Pflanzgebote / Erhaltung von Bäumen	11
5.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12
7	Flächenbilanz	12
8	Voraussichtliche Auswirkungen	13
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	13
8.2	Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG	13
8.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	13
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	14
8.5	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	14
8.6	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	15

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Gemeindegebiet sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Weistropp vor. Weistropp besitzt zwar nicht die Funktionen eines Siedlungskerns innerhalb des Gemeindegebietes, zeichnet sich aber aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden und die Lage oberhalb des Elbtals durch eine besondere Nachfrage als Wohnbaustandort aus. Gleichzeitig ist der Ort aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten allseits vom Landschaftsschutzgebiet "Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spargebirge" umgeben. Da die Nachfrage an Wohnbauland in Weistropp ansonsten nur über eine Ausgliederung aus dem LSG gedeckt werden kann, wird der Überplanung der bereits parzellierten Fläche im Rahmen der Innenentwicklung an dieser Stelle seitens der Gemeinde Klipphausen der Vorzug gegeben.

Planungsziel ist es, das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene innerörtliche Areal für Wohnbebauung zu entwickeln. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der Tatsache, dass bisher keine innere Erschließung der Fläche existiert und somit die Voraussetzungen für eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB nicht erfüllt sind.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich im Zentrum der Ortslage Weistropp. Bei der Fläche handelt es sich um die Reste einer ehemaligen Streuobstwiese. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Wohnbebauung sowie im Westen und Süden an gemischte Bauflächen an.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Siedlerstraße Weistropp“ besteht aus 4 Teilbereichen.

Der Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans (Teilbereich 1) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den südlichen Grenzen der Grundstücke Niederwarthaer Straße 12 bis 19 (Flst. 146/1, 146/3, 146/5, 146/7, 146/9 Gemarkung Weistropp)
- im Osten von den westlichen Grenzen der Grundstücke Siedlerstraße 3 bis 11 (Flst. 130, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4 Gemarkung Weistropp) sowie der Siedlerstraße selbst
- im Süden von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 466/5, 13/7, 466/2, 13u, 13/12 und 13/14 Gemarkung Weistropp (Bauernsiedlung 15a bis 17e)
- im Westen von den östlichen Grenzen der Grundstücke Niederwarthaer Straße 1 bis 7 (Flurstücke 9/1, 10/5, 11/1 und 12/3 Gemarkung Weistropp)

Der Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans (Teilbereich 1) umfasst die Flurstücke 13a-i, 13k-m, 13r-t, 13/15, 13/16 und 466/4 Gemarkung Weistropp. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha.

Für artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie für Maßnahmen zum Biotopausgleich werden zudem die Flurstücke 402 und 445 der Gemarkung Weistropp sowie das Flurstück 4/3 der Gemarkung Wildberg in den Geltungsbereich einbezogen und als Teilbereiche 2 bis 4 des Geltungsbereiches bezeichnet.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Bei der Fläche handelt es sich um die Reste einer ehemaligen Streuobstwiese und ist daher nahezu flächendeckend als §30-Biotop im Geoportal des Landkreises Meißen erfasst. Im Biotopdatenblatt des LfULG 2018 wird das Biotop als Streuobstwiese im Siedlungsbereich, teilweise mit Totholz, Bodenbewuchs von Obergräsern dominiertes Grünland frischer Standorte charakterisiert. Die Streuobstwiese liegt im Südosten der Ortslage Weistropp und ist nach allen Seiten von bestehender Bebauung eingeschlossen – im Osten und Norden von Einfamilienhausgrundstücken, im Westen durch alte Mehrseithöfe und im Norden von einem Betriebsstandort mit Mehrfamilienhausbebauung.

Da grundsätzlich eine Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebietsnutzung möglich ist und die konkret vorhandenen Nutzungen aus Sicht der Gemeinde Klipphausen keinen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung erwarten lassen, wird die Ausweisung des WA einschließlich der Baugrenzen unverändert beibehalten.

Der Flächenumfang der Streuobstwiese beträgt gemäß Flurstücks-Abgrenzung im Geoportal des Landkreises Meißen ca. 1,6 ha. Die Flurstücke 13/15 und 13/16 sind durch Hausgartennutzung in Verbindung mit den Wohngrundstücken Siedlerstraße 5 und 7 geprägt.

Im Biotopverbund des Landkreises besitzt die Fläche eine sehr geringe Priorität, sie erfüllt keine Biotopverbundfunktionen.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

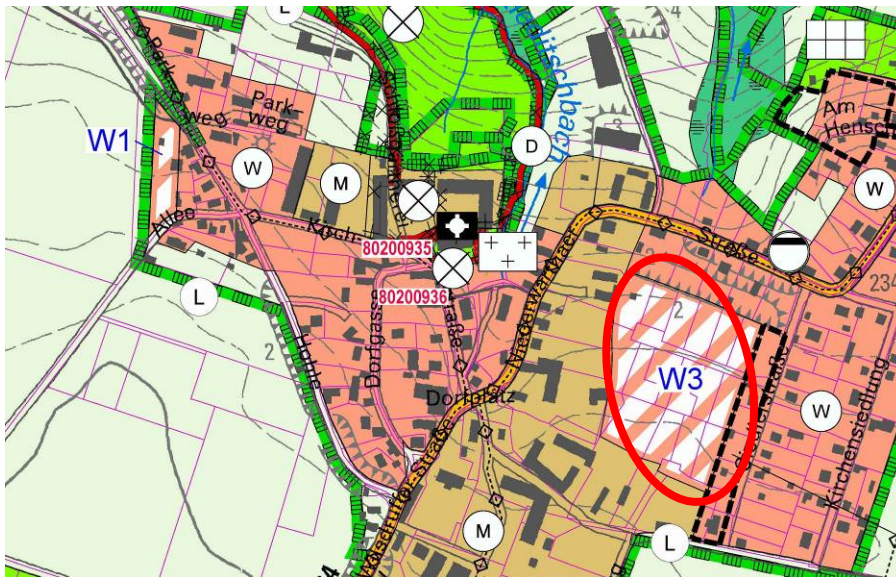


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Klipphausen

2.5 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt

$$\text{WA 1: } 5.330 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 = 1.357 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 5.820 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = 1.746 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 3: } 1.175 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,30 = 470 \text{ m}^2$$

$$\text{Summe: } 3.573 \text{ m}^2$$

Sie liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² gemäß § 13b BauGB.

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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 BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und SPA-Gebiet

Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“) befinden sich westlich vom Plangebiet in einer Entfernung von jeweils ca. 110 m. Aufgrund der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden (vgl. Punkt 8.1)

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

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 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Mit dem Bebauungsplan sollen rückwärtig zur Bebauung entlang der Niederwarthaer Straße, Siedlerstraße bzw. Bauernweg weitere Einfamilienhäuser entstehen können, wobei die städtebauliche Konzeption auf eine innerörtliche Nachverdichtung der allseits von Bebauung umgebenen Fläche abzielt.

Die Flurstücke 13/15 und 13/16 werden als rückwärtige Hausgärten der Wohngrundstücke Siedlerstraße 5 und 7 entsprechend der bestehenden Nutzung festgesetzt. Analog dieser Siedlungsstruktur ist beabsichtigt, auch das Flurstück 13m als Hausgarten zwischen dem neuen Wohngebiet und dem durch die Ergänzungssatzung „Siedlerstraße“ definierten planungsrechtlichen Innenbereich, in dem eine dichte Aufeinanderfolge der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Siedlerstraße typisch ist, zu belassen. Mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan wird die zulässige Nutzung eindeutig geregelt, da die 3 Flurstücke ansonsten zwischen der Ergänzungssatzung „Siedlerstraße“ und dem neuen Wohngebiet als unbeplanter Bereich verblieben.

Mit Grundstücksgrößen zwischen 600 und 1.000 m² soll einerseits eine effektive Ausnutzung der Fläche als Bauland gewährleistet, andererseits eine dem Ort angemessene bauliche Dichte nicht überschritten werden. Gegenüber der vorhandenen Parzellierung können somit 4 zusätzliche Baugrundstücke entstehen.

Die Gebäude sollen parallel zur neuen Erschließungsstraße ausgerichtet werden, wobei der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche minimiert und zur benachbarten Bestandsbebauung maximiert wird, um nachteilige Auswirkungen z.B. durch Verschattung zu vermeiden.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der umgebenden Bestandswohnbebauung.

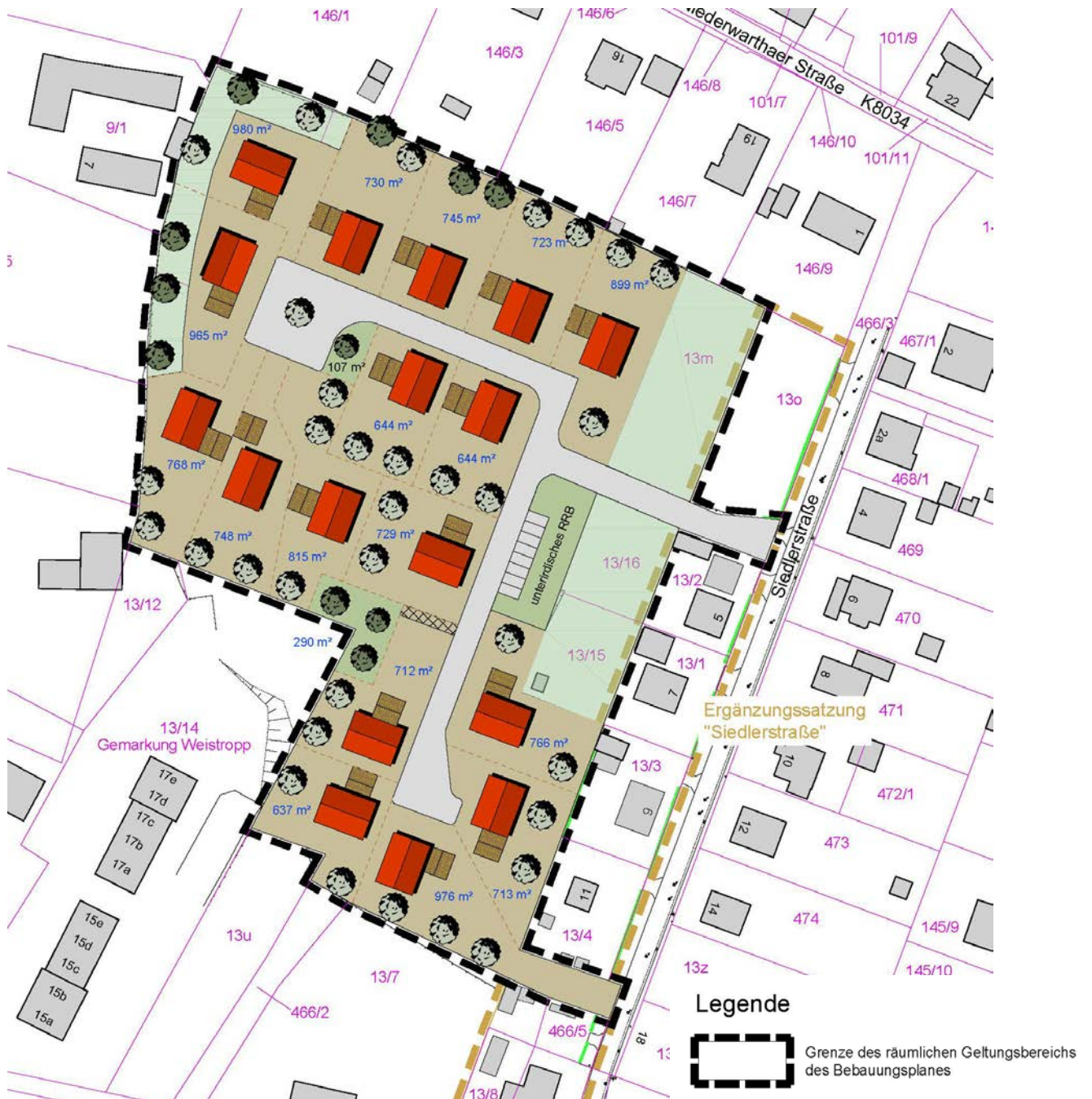


Abb. 2: städtebaulicher Gestaltungsvorschlag
 (Datengrundlage: Geoportal Sachsen)

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Siedlerstraße zwischen den Grundstücken Hausnr. 3 und 5 über das Flurstück 13d, das bereits im Rahmen der Parzellierung der Flächen als Zufahrt vorgesehen war. Da der Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal aus Kapazitätsgründen für das gesamte Baugebiet über die nördliche Anbindung an die Siedlerstraße erfolgen muss und eine zentrale Rückhaltung im Baugebiet vorgeschaltet wird, erfüllt das Flurstück 466/4, das im Süden das Baugebiet mit der Siedlerstraße verbindet, keine Erschließungsfunktion, sondern wird dem benachbarten Baugrundstück zugeordnet.

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist die Ausbildung von zwei Anliegerstraßen mit jeweils einer Wendemöglichkeit für Feuerwehr und 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen, wobei die nördliche Wendemöglichkeit als kleiner Platz mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner mitgenutzt werden soll. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche einschließlich der Wendemöglichkeiten erfolgte auf Grundlage der RAS06.

Grundlage der festzusetzenden Verkehrsflächen bilden folgende Straßenquerschnitte:

A: Zufahrt von der Siedlerstraße (Gesamtbreite 6,05 – 6,50 m, durch Flurstücksbreite vorgegeben):

Fahrbahn: 4,75 m (Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich)

Beidseits 0,15 m Tiefbord

Beidseits $\geq 0,5$ m Randstreifen zwischen Hinterkante Bord und Zaun des Nachbargrundstücks

B: Erschließung Wohngebiet (Gesamtbreite 5,80 m):

Fahrbahn: 5,50 m (Begegnungsverkehr Pkw/Lkw möglich)

Beidseits 0,15 m Tiefbord

Als Grundstücksgrenze wird die Hinterkante Bord festgelegt. Einfriedungen sind 1,0 m von der Grenze einzurücken, um den Sicherheitsraum zu gewährleisten.

Im Eingangsbereich des neuen Wohngebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ für den Besucherverkehr festgesetzt. Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

ÖPNV

Mit der Bushaltestelle „Dorfplatz“ steht ein ÖPNV-Anschluss in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet zur Verfügung. Mit der Buslinie 423 zum Bahnhof Cossebaude ist eine ÖPNV-Verbindung nach Dresden vorhanden.

Fuß- und Radwegverbindungen

Es wurden verschiedene Möglichkeiten zur Fußwegführung aus dem Bereich Siedlerstraße / Kirchensiedlung zur Bushaltestelle „Dorfplatz“ bzw. in die Ortsmitte geprüft. Die kürzeste und effektivste Verbindung zwischen Siedlerstraße und Kirchensiedlung zum Dorfplatz ist die vorhandene, jedoch derzeit nicht vollständig gewidmete Wegführung über Bauernsiedlung (öffentliches Straßenflurstück 483), Südwest-Ecke des privaten Flst. 13/14 und das öffentliche Wegeflurstück 475.

Eine Wegführung durch das neue Wohngebiet in Richtung Dorfplatz wäre zwischen diesem und dem Dorfplatz nur über angrenzende bebaute Privatgrundstücke (Niederwarhaer Straße 1 bis 9) möglich. Neben den Kosten für den Grunderwerb (sofern Eigentümerzustimmung und Platzverhältnisse dies hergeben) müssten hier auf mindestens 170 m Länge Wegebaumaßnahmen durchgeführt werden. Für die Anwohner der Kirchensiedlung und einen großen Teil der Siedlerstraße wäre die fußläufige Wegeverbindung durch das neue Baugebiet nur über Umwege ggü. der obigen Verbindung erreichbar, da es zwischen der Kirchensiedlung und der Siedlerstraße keine mittige Verbindung gibt. Daher würde sich hier zusätzlich die Frage der Akzeptanz stellen.

Im öffentlichen Straßenflurstück Siedlerstraße ist grundsätzlich der Platz vorhanden, einen straßenbegleitenden Gehweg anzubauen.

Die Gemeinde Klipphausen bemüht sich daher um den Erwerb bzw. die öffentliche Widmung des ca. 25 m langen Wegeabschnitts auf Flst. 13/14, da dies die effektivste und kürzeste fußläufige Verbindung aller Anwohner des östlichen Teils von Weistrop wäre.

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie und Trinkwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Siedlerstraße. Die Trinkwasserversorgung ist mit Inbetriebnahme des Hochbehälters 2019 abgedeckt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserzisterne Kirchstraße und über das öffentliche Leitungsnetz nach Inbetriebnahme des Hochbehälters gesichert.

Gasversorgung

Die Firma Rheingas unterhält im Ortsteil Weistrop einen Flüssiggastank. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird dessen Kapazität zur Bereitstellung von Gas im Baugebiet geprüft.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Weistrop ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Bei der Neuverlegung der Leitungen 2017 / 2018 wurde das Baugebiet bereits in Bezug auf anfallendes Schmutzwasser komplett und in Bezug auf anfallendes Regenwasser mit 10 l/s*ha berücksichtigt. Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser soll im Plangebiet zentral zurückgehalten und auf die bereits berücksichtigte Einleitmenge gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Es steht ein Übergabepunkt in der Siedlerstraße zur Verfügung.

Versorgung mit Telekommunikation / Internet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bauvorhabens „Breitband-Glasfaser Klipphausen“, über das die Versorgung mit Telekommunikation sichergestellt wird (Baubeginn Mitte 2020).

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 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 der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung aufgestellt wird, werden alle nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie einige der allgemein zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen. Lediglich unmittelbar mit dem Wohnen zusammenhängende Nutzungen, z.B. wohnähnliche Betreuungseinrichtungen für Kinder sind möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit der Hauptbaukörper orientiert sich an der umgebenden ein- und zweigeschossigen Bestandsbebauung. Die Festsetzung zur Traufhöhe wurde so gewählt, dass wahlweise die Ausbildung von 2 Vollgeschossen unterhalb des Dachgeschosses oder die Nutzung des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss möglich ist. Die Firsthöhe soll aus Gründen des Ortsbildes die Firsthöhe der Bestandsgebäude jedoch nicht erheblich überschreiten, im Fall der Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe muss die Dachneigung dafür entsprechend geringer sein.

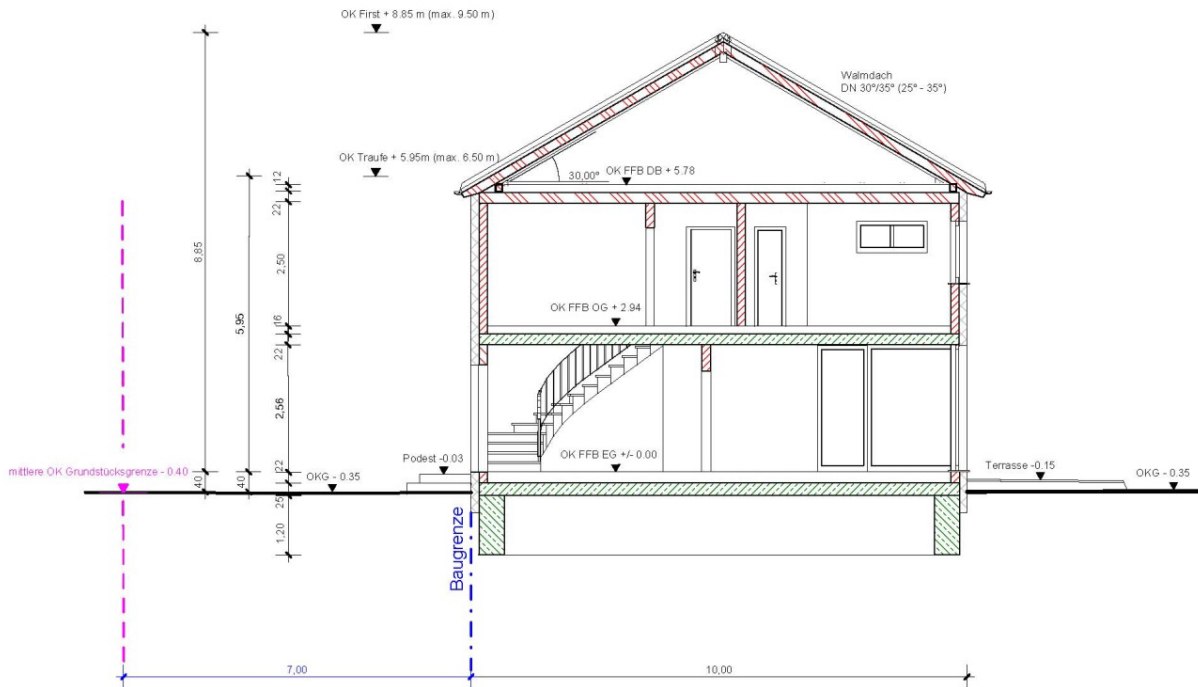


Abb. 3: Systemschnitt zweigeschossiger Baukörper

Eine Reduzierung der maximal zulässigen Traufhöhen von 6,5 m steht einer kompakten und energieeffizienten Bauweise entgegen. Im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist die Inanspruchnahme neuer Baufelder durch die optimale Ausnutzung der neu versiegelten Flächen auszugleichen. Aus einem Bericht der DEGI (Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds) geht hervor, dass zwei Drittel der Immobilienentwickler den Faktor Flächeneffizienz als übergeordnete Planungsprämisse erachten. Der Flächeneffizienzfaktor wird ermittelt aus dem Verhältnis von effektiver Nutzfläche zur Bruttogrundfläche. Diesem Gedanken entspricht auch die geringe festgesetzte GRZ von 0,25 für die Baugrundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes.

Grundflächenzahl

Zur Sicherung eines Wohngebietes mit hohem Grünanteil – insbesondere unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Erhaltung von Eremitenbrutbäumen - wird in Abhängigkeit von der Mindestgrundstücksgröße im zentralen Teil des Baugebietes eine Grundflächenzahl von 0,3 und in den Randbereichen von 0,25 festgesetzt. Damit ergibt sich jeweils eine zulässige Grundfläche von mindestens 175 m² je Baugrundstück (600 m² x GRZ 0,3 = 180 m²; 720 m² x GRZ 0,25 = 180 m²), womit sich Wohngebäude und Garage sinnvoll realisieren lassen. Um den Anfall des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zu minimieren, darf entsprechend der ergänzenden textlichen Festsetzung die zulässige Grundflächenzahl nur durch wasserdurchlässig befestigte Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze...) um 50 % überschritten werden.

Lediglich für die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen beiden Parzellen, von denen jeweils ein größerer Anteil als private Grünfläche festgesetzt ist, schöpft die Grundflächenzahl die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO aus. Ohne Teilung der Parzellen in Baugrundstück und private Grünfläche wäre entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption bei einer Grundflächenzahl von 0,25 eine überbaute Grundfläche von 480 m² zulässig. Um die gleiche - für das Planungsziel Wohnbebauung notwendige - zulässige Grundfläche auch unter der Maßgabe beizubehalten, dass nur ein Teil der Parzelle Baugrundstück im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO ist, macht sich hier die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die mit Hauptgebäuden und Garagen überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Konzeption bestimmt.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden topografisch unterhalb gelegenen Grundstücken an der Niederwarthaer Straße durch Verschattung wird der Abstand der Baufenster zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze von ursprünglich 10 m auf 15 bis 17 m vergrößert. Diese Abstandsvergrößerung fängt nahezu ganzjährig die Differenz der Schattenlängen zwischen der festgesetzten Traufhöhe von 6,5 m und der minimal erforderlichen Traufhöhe für eine eingeschossige Bauweise von 4,5 m auf.

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.

Mit der Stellung der baulichen Anlagen wird die im Bereich der Siedlerstraße vorhandene Ausrichtung der Hauptbaukörper entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes fortgesetzt.

5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Gemeinde Klipphausen beabsichtigt mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Erhaltung eines hohen Grünanteils im Baugebiet und die Orientierung an der Bebauungsdichte am östlichen Siedlungsrand (Ergänzungssatzung Siedlerstraße, Wohnbebauung Kirchstraße).

Aufgrund des großen Anteils an privater Grünfläche auf den beiden Parzellen im Nordwesten des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Baugebiet WA 3 verzichtet.

5.5 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Relevant für die Flächenversiegelung sind neben den Hauptgebäuden v.a. die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken, da in ländlicher Lage im Durchschnitt jede Familie 2 Pkw besitzt. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung für Stellplätze wird daher die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 1 begrenzt. Dies dient gleichzeitig zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens im Siedlungsbereich.

5.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entsprechend der o.g. Erschließungskonzeption fest.

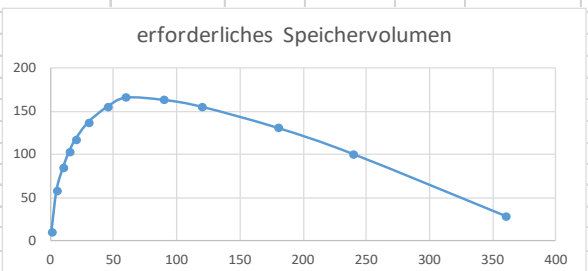
5.7 Flächen Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich sollte eine Versickerung angestrebt werden. Entsprechend des Geodatenarchivs des LfULG sowie des vorliegenden Baugrundgutachtens¹ sind im Plangebiet allerdings mächtige Lößlehm-Deckschichten verbreitet. Die bindigen Böden weisen grundwasserhemmende bis grundwasserstauende Eigenschaften auf. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher am überplanten Standort nicht möglich. Es ist daher beabsichtigt, das anfallende Regenwasser in den Regenwasserkanal in der Siedlerstraße einzuleiten. Bei der Neuverlegung der Leitungen 2017/2018 wurde das Baugebiet bereits mit 10 l/s*ha berücksichtigt. Das infolge der zulässigen Versiegelung zusätzlich anfallende Regenwasser soll im Plangebiet zentral in Rigolen zurückgehalten und auf die bereits berücksichtigte Einleitmenge gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Für die Rückhaltung wird unter Berücksichtigung der Topografie und der Lage des Einleitpunktes im Osten des Baugebietes eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt, zusätzlich können die Rückhalteanlagen durch den öffentlichen Parkplatz überbaut werden. Die Gesamtfläche von ca. 450 m² gewährleistet die Rückhaltung von ca. 166 m³ Niederschlagswasser.

Die überschlägige Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist in der nachfolgenden Berechnung dargestellt:

¹ K. Kuntze Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 21.08.2019: Baugrundgutachten zur Erschließung Wohngebiet Siedlerstraße Weistropp

F19050 Weistropf Erschließung Siedlerstraße										
10 - jähriges Ereignis, neue Regenwerte										
Bemessung des Rückhaltevolumens (Größtwertermittlung)										
nach ATV-DVWK-A 117 und 118										
Objekt:	Weistropf Siedlerstraße									
Gewässer:	Regenrückhaltung									
T=	10 Jahre									
Q _(dir) =	13,18 l/s									
Ermittlung der Abflussmengen										
(siehe Seite 1)										
tatsächliche Abflussfläche										
A _{red}	0,4799 ha									
Ermittlung des Größtwertes (über Regenspende)										
(Tabellenwerte aus DWD Kostra 2010 für Weistropf)										
Regen-	Niederschlags-	Regen-	Toleranz-	mittlerer	mittlerer	Differenz	Zuschlag-	Abschlags-	A _{red}	erforderliches
dauer im min	höhe mm	spende l/s*ha	betrag	Drosselabfluss	Drosselabfluss	Regenspende	faktor	faktor	m ²	Speicher-
	T = 10 Jahre	T = 10 Jahre	15%	absolut (l/s)	pro ha (l/s*ha)	Drosselabfluss	f _z	f _a		volumen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	9,9	331,1	1,15	13,18	27,5	353,3	1,15	1,00	4799	58,49
10	15,3	255,7	1,15	13,18	27,5	266,6	1,10	1,00	4799	84,44
15	19,3	213,9	1,15	13,18	27,5	218,5	1,10	1,00	4799	103,82
20	22,3	185,9	1,15	13,18	27,5	186,3	1,10	1,00	4799	118,03
30	27,0	149,9	1,15	13,18	27,5	144,9	1,10	1,00	4799	137,70
45	32,1	118,8	1,15	13,18	27,5	109,2	1,10	1,00	4799	155,58
60	36,0	100,0	1,15	13,18	27,5	87,5	1,10	1,00	4799	166,35
90	39,9	73,8	1,15	13,18	27,5	57,4	1,10	1,00	4799	163,64
120	42,8	59,5	1,15	13,18	27,5	41,0	1,10	1,00	4799	155,68
180	47,4	43,9	1,15	13,18	27,5	23,0	1,10	1,00	4799	131,25
240	51,0	35,4	1,15	13,18	27,5	13,2	1,10	1,00	4799	100,69
360	56,4	26,1	1,15	13,18	27,5	2,6	1,10	1,00	4799	29,09
Entleerungszeit										
				t _E	=	V/(3,6 * Q _{dir})				
				t _E	=	3,5 h				



Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Diese ist zweckmäßigerweise unter räumlicher Bündelung der öffentlichen Erschließungsanlagen südlich des Parkplatzes im Bereich der für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzten Fläche vorgesehen.

5.8 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Das Plangebiet wird durch ein Mittelspannungskabel, das vom Grundstück Niederwarthaer Straße 14 zum Grundstück Bauernweg 17a-e verläuft, gequert. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Umverlegung der Leitung in öffentliche Straßen geprüft, vorsorglich werden aber Flächen für Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers durch Privatgrundstücke innerhalb des Baugebietes vorgehalten.

Die für die Leitungsverlegung vorgesehene Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereiches wird gleichzeitig als Zuwegung für die Gemeinde für die Pflege der öffentlichen Grünfläche mit einem Gehrecht gesichert. Die Breite der Fläche erlaubt auch den Einsatz von Kleintechnik z.B. für den Obstbaumschnitt oder die Mahd der Grünfläche.

5.9 Grünflächen

Gemäß der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde ist eine nennenswerte Zahl von Eremitenbäumen in öffentlichen Grünflächen zu erhalten. Dies erfolgt am südwestlichen Rand des Plangebietes (3 Obstbäume in öffentlicher Grünfläche) und zentral neben der Platzfläche (1 Baum). Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist außerdem ein 8 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, um die in dieser Fläche stehenden Obstbäume mit Eremitenbesatz entsprechend des artenschutzrechtlichen Kohärenzkonzeptes zu sichern.

Die privaten Grünflächen der Flurstücke 13/15, 13/16 und 13m sollen im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Siedlerstraße als rückwärtiger Hausgartenbereich verbleiben. Um kleinere, für Hausgärten typische Einbauten zu ermöglichen, wird deren Zulässigkeit textlich geregelt. Aufgrund der relativ ungünstigen Entwässerungssituation wird deren Größe beschränkt, um eine Nutzung oder

Verbringung des Regenwassers selbst im Garten sicherstellen zu können. Ein Anschluss der Gartenflächen an die öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, 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 und dient der Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Neben den Tatbeständen des besonderen Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG sind im Zusammenhang mit der Beseitigung der Streuobstwiese auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, da der Altbaumbestand eine potenzielle Habitatsignung für Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten besitzt.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Ableitung erforderlicher Maßnahmen wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan erstellt (PB Schubert, 03.06.2020). Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Biotopersatz für Verlust der Streuobstwiese

Der Biotopausgleich erfolgt im Geltungsbereich 4 des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 4/3 der Gemarkung Wildberg. Auf der Fläche besteht bereits eine Streuobstwiese, welche im Zuge der Ausgleichsmaßnahme zu sichern und zu revitalisieren ist.

Die Streuobstwiese wurde im Zuge der selektiven Biotopkartierung des Freistaates Sachsen als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG erfasst. Im Biotopdatenblatt des LfULG wird das Biotop als großflächiger, lückenhafter und überalterter, über 60jähriger Obstbaumbestand mit hohem Totholzanteil charakterisiert. Den Unterwuchs bildet überwiegend eine eutrophe Glatthaferwiese, an den Hängen auch eine artenreiche magere Frischwiese. Durch das Büro Pro Bios² wurden auf dieser Fläche im Zuge der Kartierarbeiten zur Aufnahme des faunistischen Bestandes des B-Plangebietes Vorkommen des Eremiten erfasst. Daher ist es besonders wichtig den Fortbestand der Streuobstwiese langfristig zu sichern und den überalterten Bestand durch Nachpflanzungen zu revitalisieren.

Als Ausgleichsmaßnahme sind auf der ca. 5,3 ha großen Fläche 52 Obstbäume regionaltypischer Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die Glatthaferwiese und die magere Frischwiese im Unterwuchs sind extensiv zu nutzen und fachgerecht durch eine zweischürige Mahd mit Beräumung des Mahdgutes zu pflegen.

Bei der Umsetzung sind bestehende Leitungen, Durchfahrtsbreiten für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge, Gewässerrandstreifen sowie Grenzabstände nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

5.11 Pflanzgebote / Erhaltung von Bäumen

Aufgrund des Nachweises über Vorkommen des streng geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*) im Plangebiet ergibt sich die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Zum Nachweis der Kohärenz der Art unter Berücksichtigung der (Teil-)Aufgabe des bisherigen Standortes und der vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen wurde ein Fachgutachten erstellt³, aus dessen Gesamtergebnis plausibel abgeleitet werden kann, dass die Gesamtpopulation erhalten bleibt und dass zwischen (Erhaltungs-), Ersatz- und Nachbarstandorten Kohärenz besteht.

Auf Grundlage dieses Fachgutachtens und der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend zwei öffentliche Grünflächen mit Eremitenbaumbestand, eine private Grünfläche mit Eremitenbaumbestand sowie die Erhaltung 3 weiterer Ere-

² Pro Bios, 23.09.2019: Faunistische Erfassung zum Bebauungsplan „Siedlerstraße“ in Weistropp

³ Pro Bios, 21.03.2020: Anlage zum Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

mitenbäume am nördlichen Rand des Baugebietes festgesetzt. Damit werden insgesamt 11 Eremitenbäume im Plangebiet erhalten. Die Standorte sind durch öffentliches Eigentum bzw. Dienstbarkeit zugunsten der planenden Gemeinde Klipphausen und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

Alle übrigen Bäume werden unter Kontrolle beseitigt und die als Quartier genutzten Stammabschnitte umgesetzt, da innerhalb der Baugebiete WA die dauerhafte Sicherung trotz Festsetzung nicht gewährleistet werden kann und die unkontrollierte Beseitigung einen artenschutzrechtlichen Konflikt nach sich ziehen würde.

Aus gestalterischen Gründen enthält der Bebauungsplan darüber hinaus ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Als Bezugsfläche für das Pflanzgebot wird die Grundstücksgröße gewählt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können sowohl die zur Erhaltung festgesetzten als auch „freiwillig erhaltene“ Bestandsbäume eingerechnet werden, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, da diese gleichfalls dem Ortsbild dienen. Pro Baugrundstück wären damit jeweils mindestens zwei Bäume verbindlich zur Erhaltung bzw. Neupflanzung vorgeschrieben, was bei der vorgesehenen Grundstücksgröße als angemessen für ein durchgrüntes Ortsbild und das Siedlungsklima - insbesondere im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel - angesehen wird. Mit der Vorgabe, die Bäume im überwiegenden Teil der Baugrundstücke in deren rückwärtigen Randbereich zu pflanzen wird dem Artenschutz entsprochen, da damit eine Vernetzung der vorhandenen Eremitenbäume perspektivisch gesichert wird (vgl. ASB).

Am nördlichen Rand des Baugebietes wird zum Schutz der Unterlieger vor Bodenerosion bzw. wild abfließendem Hangwasser zusätzlich eine Unterpflanzung der Obstbäume mit Sträuchern festgesetzt, um einen wirksameren Schutz vor Bodenerosion zu erhalten. Die Maßnahme ist vor Baufeldfreimachung der angrenzenden Baugrundstücke umzusetzen. Damit ist ein zusätzlicher Schutz der tiefer liegenden Nachbargrundstücke vor wild abfließendem Niederschlagswasser gewährleistet.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

6 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die in der Umgebung des Plangebietes liegenden Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

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

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird darüber hinaus empfohlen, für jedes Bauprojekt objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes ortskonkret erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	17.760 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,25)	5.430 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,3)	5.820 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,3)	1.175 m ²
Verkehrsfläche	1.800 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	100 m ²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	345 m ²
Öffentliche Grünfläche	380 m ²
Private Grünfläche	2.710 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. Nr. 168 „Linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen“ und SPA-Gebiet Nr. 27 „Linkselbische Bachtäler“) ist nicht zu erwarten, da die Schutzgebiete vom Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Teile der bebauten Ortslage getrennt sind. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge können ausgeschlossen werden, da das Baugebiet an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen vom Wohngebiet nicht aus.

8.2 Besonderer Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Gemäß den Unterlagen zur selektiven Biotopkartierung der Unteren Naturschutzbehörde ist das Plangebiet nahezu flächendeckend als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG (Streuobstwiese) erfasst (Biotop-Nr. 6108-010, Erfassung vom 02.11.1999).

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan diese Fläche überplant wird, ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Hierzu fand bereits im Vorfeld der Planaufstellung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt⁴. Dabei wurden folgende Festlegungen getroffen: ein Biotopausgleich in räumlichem Zusammenhang hat

- in gleicher Flächengröße mit gleicher Baumanzahl (52 Bäume auf 1,6 ha) oder
- mit doppelter Baumanzahl auf einer geringeren Fläche (104 Bäume auf mindestens 1 ha) zu erfolgen.

Der Biotopausgleich erfolgt im Geltungsbereich 4 auf dem Flurstück 4/3 Gemarkung Wildberg

Die Streuobstwiese wird mit hochstämmigen Obstbäumen, idealerweise regionaltypische Sorte, im Abstand 10 m untereinander, nicht zwingend in Reihe, bepflanzt. Die dauerhafte Erhaltung und Pflege ist mittels zweischüriger Mahd oder Beweidung durchzuführen.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten der Naturschutzbehörde im Grundbuch.

Da die Nachfrage an Wohnbauland in Weistropp ansonsten nur über eine Ausgliederung aus dem LSG gedeckt werden kann, wird der Überplanung der bereits parzellierten Fläche im Rahmen der Innenentwicklung an dieser Stelle seitens der Gemeinde Klipphausen der Vorzug gegeben.

Der Antrag auf Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde im November 2019 bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

8.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Ableitung erforderlicher Maßnahmen wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Planungsbüro Schubert, 03.06.2020) zum Bebauungsplan auf der Grundlage von faunistischen Erfassungen (Pro Bios, 23.09.2019) erstellt.

Aufgrund des Nachweises über Vorkommen des nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG streng geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*) ergibt sich für den Bebauungsplan die Notwendigkeit einer arten- und biotopschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung. Diese Ausnahmeentscheidungen können nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 30.01.2020) in Aussicht gestellt werden, wenn die städtebauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung geboten und alternativlos ist. Zum Nachweis der Kohärenz der Art Eremit unter Berücksichtigung der (Teil-)Aufgabe des bisherigen Standortes und der vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen ist ein Fachgutachten anzufügen, aus dessen Gesamtergebnis plausibel abgeleitet werden kann, dass die Gesamtpopulation erhalten bleibt und dass zwischen (Erhaltungs-), Ersatz- und Nachbarstandorten Kohärenz besteht.

Der Ausnahmeantrag einschließlich des geforderten Fachgutachtens wird parallel zur Entwurfsbeteiligung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

In der Konfliktanalyse wurde für die neben dem Eremiten untersuchten Fledermaus- und Brutvogelarten nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des B-Planes keine artenschutzrechtlichen Verbots-

⁴ LRA Meißen, Kreisumweltamt / Naturschutz, E-Mail vom 23.04.2018

tatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Die Prüfung erfolgte dabei so, dass unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden und funktionserhaltenden Maßnahmen die Populationen der Arten weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. die Voraussetzungen zur Wiederherstellung eines solchen nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Damit ist bei konsequenter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen betreffen im Wesentlichen die nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese (siehe Punkt 8.2). Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Biotophaushalts sind nicht zu erwarten. Neben den europäischen Vogelarten und den Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, für die gemäß Artenschutzfachbeitrag artspezifische Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Punkt 8.3), sind im Siedlungsbereich verbreitete Arten zu erwarten, für die unter Beachtung der geringen Bebauungsdichte auch künftig die Hausgärten einen Lebensraum darstellen. Die artenschutzrechtlich begründeten bauzeitlichen Vermeidungsmaßnahmen dienen gleichzeitig auch den verbreiteten Arten.

Die Planung ist mit einer Bodenversiegelung von maximal ca. 5.500 m² verbunden:

$$WA 1: 5.330 \text{ m}^2 \times GRZ 0,25 = 1.357 \text{ m}^2$$

$$WA 2: 5.820 \text{ m}^2 \times GRZ 0,30 = 1.746 \text{ m}^2$$

$$WA 3: 1.175 \text{ m}^2 \times GRZ 0,30 = 470 \text{ m}^2$$

Verkehrsfläche, Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung = ca. 1.900 m² (inkl. Verkehrsbegleitgrün)

Summe: 5.473 m²

Betroffen sind Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, sehr hohem Wasserspeichervermögen und hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe⁵. Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren. Durch die Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung wird der Eingriff minimiert. Die Fläche ist vollständig von der bebauten Ortslage umgeben.

Die Flurstücke 13b, 13c, 13g, 13h und 13l der Gemarkung Weistropp sind gemäß Erosionsgefährdungskarten des LfULG als Gebiet mit einer sehr hohen Gefahr eines Bodenabtrages durch Bodenerosion gekennzeichnet. Die Hangneigung beträgt max. 4,5%. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die genannten Grundstücke bebaut werden und der nicht überbaute Grundstücksteil gemäß Festsetzung 2.3.1 zu begrünen ist, geht von den Hausgärten keine Erosionsgefährdung wie von großen Ackerschlägen vergleichbarer Neigung aus. Außerdem ist bereits an der nördlichen Grenze der Baugrundstücke ein 8 m breiter Streifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Dieses Pflanzgebot (bisher Obstbaumpflanzung) wird um die Anpflanzung von Sträuchern innerhalb dieser Fläche ergänzt, um einen wirksameren Schutz vor Bodenerosion zu erhalten. Während der Bauphase ist generell bauzeitlich eine Erosionsvorsorge gemäß § 8 BBodSchV zu gewährleisten.

Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt.

Für die sonstigen abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor.

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.

8.5 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

⁵ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 12.02.2019

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die äußere Erschließung gesichert ist.

Gemäß RASSt06 ist die Ausbildung einer Wohnstraße für < 400 Kfz/Spitzenstunde und Länge ca. 300 m empfohlen. Diese Kriterien werden bei der Siedlerstraße eingehalten, wobei gemäß RASSt06 im Minimum eine Fahrbahnbreite von 4,0 m zzgl. Randbereichen vorgeschlagen wird. Die Siedlerstraße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m, das Straßenflurstück selbst ist bis auf den südlichsten Abschnitt aber 9 m breit. Somit wäre ein Ausbau innerhalb der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche bei Bedarf auch möglich. Bezüglich der Einmündung in die K 8034 Niederwarthaer Straße wurden im Verfahren seitens des Baulastträgers keine Bedenken vorgebracht.

Gemäß RASSt06 ist die Ausbildung der Baugebieterschließung als Wohnweg mit Sackgassenlösung für < 150 Kfz/Spitzenstunde und Länge ca. 100 m zulässig. Im Baugebiet wird mit einer Länge von ca. 140 m diese Längenempfehlung zwar leicht überschritten, allerdings liegt das Verkehrsaufkommen bei 17 Anliegergrundstücken deutlich niedriger. In den Sackgassen ist ein Begegnungsfall Pkw/Lkw bzw. Pkw/Feuerwehr im Havariefall möglich, die Wendeanlagen sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bzw. die Feuerwehr dimensioniert.

8.6 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Gemäß der Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern zum Begriff der Eigenentwicklung wird unterstellt, dass es sich bei kleinräumigen Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen, nicht um raumbedeutsame Planungen handelt⁶.

Die Fläche liegt gemäß Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge 2009 gemäß Ziel Z 7.2.4. im sicht-exponierten Elbtalbereich. Daraus erwächst jedoch kein Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung.

⁶ Sächsischer Städte- und Gemeindetag, 21.12.2017: Auslegungshinweise des SMI