

GEMEINDE WACHAU

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG FL.-NR. 807/24, GEMARKUNG WACHAU“ IM OT FELDSCHLÖSSCHEN

VORENTWURF i.d.F. vom 10.10.2023

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen	4
2.1	Beschreibung des Plangebietes	4
2.2	Begründung des Planverfahrens	6
2.3	Übergeordnete Planungen.....	6
2.3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	6
2.3.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RPL)	7
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2.5	Planungsrechtliche Situation.....	8
3	Städtebauliche Konzeption, Verkehrserschließung	8
4	Ver- und Entsorgung	9
4.1	Elektroenergie	9
4.2	Telekommunikationsanlagen	9
4.3	Trinkwasser	9
4.4	Abwasser	9
4.5	Löschwasser	10
4.6	Wärmeversorgung.....	10
4.7	Abfallentsorgung	10
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
5.1	Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
5.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6	Hinweise.....	13
7	Flächenbilanz	13
8	Voraussichtliche Auswirkungen	13
8.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	13

8.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete	14
8.3	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Wald nach Sächsischem Waldgesetz	14
8.4	Auswirkungen Artenschutz	14
8.5	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	15
8.6	Auswirkungen Fläche und Boden	16
8.7	Auswirkungen Wasser	17
8.8	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	17
8.9	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	17
8.10	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	17

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungskonzept M 1:500, Stand 10.10.2023

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaustandorten insbesondere von jungen Familien aus Feldschlösschen möchte die Gemeinde Wachau in der Ortslage von Feldschlösschen angrenzend an dem südlichen Bebauungsende der Radeberger Straße und des Grenzwegs Wohnbauland für max. 6 Einfamilienwohnhäuser entwickeln. Diesen Bedarf kann die Gemeinde derzeit nur bedingt bedienen, da die Wohnbaugebiete im Gemeindegebiet nahezu ausgelastet sind.

Die Abwanderung junger ortsansässiger Familien soll dadurch verhindert und die bestehenden, sozial stabilen Einwohnerstrukturen in Feldschlösschen erhalten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin ermöglicht werden.

Die Gemeinde Wachau sieht sich in der Pflicht, in ausreichendem Maße Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien aus Feldschlösschen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Bei dieser Wohnbaufläche handelt es sich um eine Fläche mit ehemaliger Wohnbebauung, welche bereits an bestehende Bebauung angrenzt und deren Erschließung durch die bestehende Radeberger Straße und dem Grenzweg gesichert ist.

Somit wird dem Ziel 2.2.1.4 des LEP Sachsen entsprochen, wonach die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Gemeinderat von Wachau hat daher in seiner Sitzung am 11.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau" im OT Feldschlösschen gefasst. Mit diesem Vorhaben wird die bestehende Wohnbebauung entlang der Radeberger Straße und dem Grenzweg städtebaulich sinnvoll ergänzt und der Ortsrand von Wachau in diesem Bereich arrondiert.

Die Gemeinde Wachau wird gemäß 1. und 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien vom Nahbereich des Mittelzentrums Radeberg überlagert. Mit dem Standort der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen steht ein Baugebiet mit guter Anbindung an die S 177 zur Verfügung, welche eine direkte Verbindung zum Mittelzentrum Radeberg darstellt.

Zusätzlich befindet sich eine Zugangsstelle zum ÖPNV (Bushaltestellen der Linie 760 und 28) in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet (ca. 50 bis 200 m) mit Anbindung an das Mittelzentrum Radeberg. Aus dieser Lage wird eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung sichergestellt. Somit wird dem Ziel 2.2.1.10 des LEP, wonach die Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren ist, mit der Entwicklung des Wohnbaustandortes entsprochen und gleichzeitig im Sinne einer integrierten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung eine für die Umwelt verträgliche Mobilität gesichert und der Anteil der Bevölkerung mit unmittelbarem Zugang zum ÖPNV erhöht.

Mit der Realisierung der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau" im OT Feldschlösschen wird demnach eine maßvolle und am Bedarf orientierte Wohnbaulandentwicklung in Wachau gesichert. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Feldschlösschen in direkter Benachbarung zu den bestehenden Einfamilienhausbebauungen der Radeberger Straße und des Grenzweges. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Radeberger Straße befinden sich Gewerbeflächen. Im Osten und Süden grenzen Waldflächen und Gehölzbestände an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Norden über den Grenzweg mit Anbindung an die S 177 und im Westen über die Radeberger Straße (S 177).



Abb. 1: Luftbild © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), mit Markierung des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgeben von:

- Einfamilienhausbebauung (1 bis 2-geschossig) entlang der Radeberger Straße im Westen und entlang des Grenzweges im Norden
- Waldflächen (*Berücksichtigung 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG*) im Osten und Gehölzbestände sowie einem Gebäude im Süden



Abb. 2: Waldfläche (Blick nach Osten)



Abb. 3: Benachbartes Gebäude (Blick nach Süden)



Abb. 4: Nordwestliches Plangebiet mit benachbarter Einfamilienhausbebauung (Blick nach Norden)



Abb. 5: Westliches Plangebiet (Blick nach Westen)

Das Plangebiet ist bisher mit einem Wohngebäude bebaut:



Abb. 6: Bestehendes Gebäude auf dem Plangebiet (östliche Gebäudeansicht)



Abb. 7: Vorhandene Versiegelung auf dem Plangebiet (Blick nach Westen)

Die Flächen im Plangebiet wurden als Wohngrundstück genutzt. Nach Nutzungsaufgabe nahm der Gehölzaufwuchs auf dem nicht überbauten Teil des Baugrundstücks infolge natürlicher Sukzession zu. Aktuell unterliegt die Fläche derzeit keiner dauerhaften Nutzung.

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Gewässer 2. Ordnung durch das Plangebiet. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 250 m (DHHN 2016).

Ca. 550 m westlich des Plangebietes erstreckt sich entlang des Fließgewässersystems der Röder mit mehreren Nebenbächen das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Mendingen“). Im Osten grenzt ein geschütztes Biotop an die Plangebietsgrenze an. Das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ befindet sich ca. 1,4 km nordwestlich des Plangebietes.

2.2 Begründung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen wurde gemäß Beschluss 2022/015/BA nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtssache 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wurde der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b des Baugesetzbuchs mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Aus diesem Grund wird das Planverfahren in das reguläre Bebauungsplanverfahren überführt und der Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Entwurfsphase geändert.

2.3 Übergeordnete Planungen

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung 2010 sowie der in Aufstellung befindlichen 2. Gesamtfortschreibung (Fassung gemäß Satzungsbeschluss nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SächsLPlIG vom 26.01.2023, am 02.03.2023 eingereicht bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung) verankert.

2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Die Gemeinde Wachau wird in der Festlegungskarten des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Radeberg.

Demnach sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP für die kommunale Entwicklung maßgebend:

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien aus Feldschlößchen.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden, da es sich um eine Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung handelt.

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

Der Standort der „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen besitzt eine hervorragende fußläufige Anbindung zum ÖPNV (Bus).

Für das Plangebiet selbst bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

2.3.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RPL)

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert.

In der rechtswirksamen ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien 2010 (RPL) ist in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes an der S 177 eine Grünzäsur ausgewiesen. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete auf bzw. an dem Plangebiet weist die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien von 2010 nicht aus.

Aktuell wird der Regionalplan fortgeschrieben. In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Fassung gemäß Satzungsbeschluss nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SächsLPIG vom 26.01.2023, am 02.03.2023 eingereicht bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung) befindet sich zwischen der ausgewiesenen Grünzäsur und dem Plangebiet ein Vorranggebiet für Landwirtschaft.

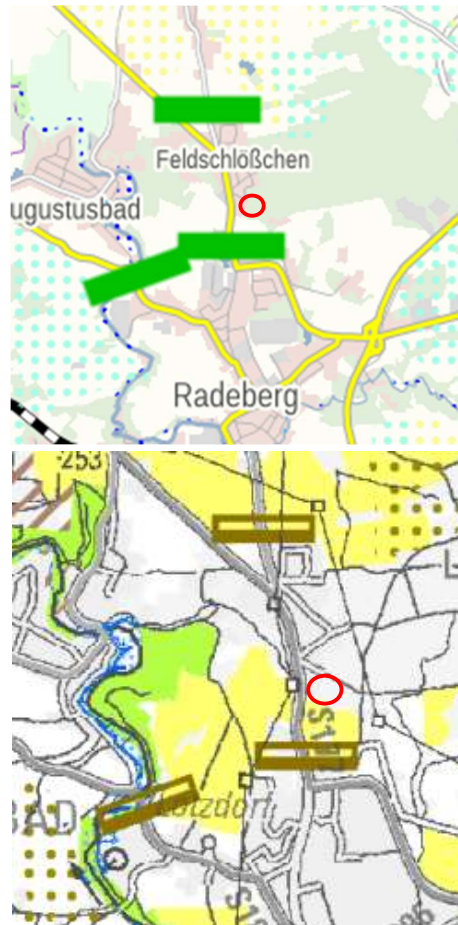


Abb. 8: Auszug aus Karte „Raumnutzung“ des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien der ersten Gesamtfortschreibung von 2010 (oben) im Vergleich zur zweiten Gesamtfortschreibung (Fassung gemäß Satzungsbeschluss nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SächsLPIG vom 26.01.2023, am 02.03.2023 eingereicht bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung) (unten) mit Verortung des Plangebietes (grüner / brauner Balken: Grünzäsur, gelbe Fläche: Vorranggebiet Landwirtschaft)

In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien werden als Ziele der Raumordnung Grünzäsuren ausgewiesen, welche als kleinräumiger Bereich des Freiraums einerseits zum Schutz siedlungsnaher Erholungsfunktionen dienen. Andererseits soll das Zusammenwachsen dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete verhindert werden.

Gemäß Ziel 4.4.2 sind Grünzäsuren von jeglicher Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Grünzäsuren sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren.

In der zweiten Gesamtfortschreibung zielen Grünzäsuren auf die Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete ab. Gemäß Ziel 5.6.1 der zweiten Gesamtfortschreibung sind regionale Grünzüge und Grünzäsuren im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Landwirtschaft in der zweiten Gesamtfortschreibung soll eine langfristige, ökonomisch tragfähige landwirtschaftliche Produktion gesichert werden. Bodenerosion und Bodengefügeschäden sollen durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden, um somit die hohe Bodenfruchtbarkeit zu erhalten. Mit Hilfe der regionalplanerischen Festlegungen soll der Boden u. a. vor Besiedlung und Versiegelung geschützt werden.

Sowohl die Grünzäsur als auch das Vorranggebiet für Landwirtschaft befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wachau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. Darin ist die überplante Fläche als Grünfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Seit dem Aufstellungsbeschluss vom 29. November 2012 erfolgt derzeit die 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachau. Im Zuge des Änderungsverfahrens werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

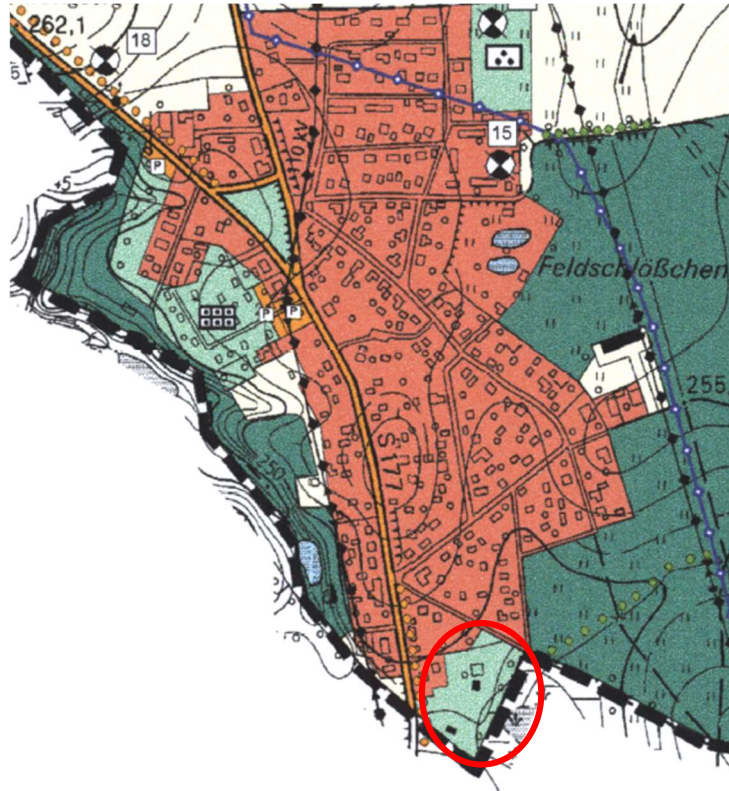


Abb. 9: Flächennutzungsplan Gemeinde Wachau

2.5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben sind daher derzeit unzulässig. Voraussetzung für die Wohnnutzung am Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3 Städtebauliche Konzeption, Verkehrserschließung

Ausgehend von der im Bestand vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelgebäuden wird im Plangebiet eine lockere Bebauung mit max. 6 Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die geplanten Gebäude werden im Osten über eine gemeinsame Zufahrtsstraße vom Grenzweg ausgehend sowie im Westen durch die Radeberger Straße erschlossen.

Die östlichen Teile der Wohngrundstücke stehen den Bewohnern zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung.

Auf dem Plangebiet sind Neubauten mit max. zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Dies entspricht den Kubaturen der Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung. Angestrebt wird eine der Umgebungsbebauung angepasste städtebauliche Grundordnung. So soll die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern der Umgebung fortgesetzt werden. Das bestehende Wohngebiet wird so städtebaulich sinnvoll arrondiert.

Grundstücksgröße und Bebauungsdichte berücksichtigen einerseits die städtebauliche Vorprägung durch vergleichbare Bebauung im ländlichen Raum, andererseits zwingt das Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden eine kompakte und effiziente Ausnutzung des Baugebietes. Zudem wird

der 30 m Waldabstand sowie ein 5 m Schutzstreifen zum vorhandenen Gewässer eingehalten. Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen zwischen ca. 650 m² und ca. 1.200 m².

Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Überschreitung) im Neubau festgesetzt werden, der die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

Über die Bushaltestelle "Feldschlösschen" an der Radeberger Straße (ca. 50 bis 200 m nordwestlich des Plangebietes) ist der Standort optimal an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH im Bereich Radeberger Straße im Westen und im Bereich des Grenzweges im Norden vorgesehen.

4.2 Telekommunikationsanlagen

Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH ist im Bereich der Radeberger Straße im Westen und im Bereich des Grenzweges im Norden vorgesehen.

4.3 Trinkwasser

In der angrenzenden Radeberger Straße und entlang des Grenzweges befinden sich Leitungen der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH.

4.4 Abwasser

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Plangebiet wird von einem Schmutzwasserkanal durchquert. Dieser Schmutzwasserkanal ist im Zuge der Baugebieterschließung umzuverlegen, um Baufreiheit zu schaffen.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wird eine Entwässerungskonzeption für die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung erstellt. Es ist angedacht, die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob die Kapazitäten dieses Schmutzwasserkanals ausreichend sind.

Zudem ist im Zuge der Entwurfserarbeitung für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung vorgesehen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Mittels der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung können entsprechende Möglichkeiten zur Niederschlagswasserentsorgung festgelegt werden.

Weisen die Proben der Baugrunduntersuchung darauf hin, dass eine Versickerung auf dem Plangebiet generell möglich wäre, so ist innerhalb des jeweiligen Wohnbaugrundstücks das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zurückzugehalten und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser). Ist die Versickerung innerhalb eines Baugrundstücks nachweislich nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal des Grenzweges bzw. der Radeberger Straße abzugeben.

Das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Regenwasser ist über einen im Straßenraum neu zu verlegenden Kanal gedrosselt zum bestehenden Regenwasserkanal abzuführen.

Durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

4.5 Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung ist über den nahegelegenen Hydranten im Grenzweg nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieses Hydranten. Der Löschwasserbedarf (Grundsatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet beträgt 48 m³/h über 2 Stunden und ist sicherzustellen.

Für Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr ist südlich der privaten Verkehrsfläche eine Bewegungsfläche (7 m x 12 m) vorgesehen. Eine Absprache mit der Ortsfeuerwehr der Gemeinde Wachau fand am 18.07.2023 statt. Die Planung wurde infolgedessen seitens der Ortsfeuerwehr bestätigt.

4.6 Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wärme ist über die Anbindung an den Gas-Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH im Bereich Grenzweg nördlich des Plangebietes möglich. Darüber hinaus besteht auch die Option der Beheizung des Wohngebietes mit erneuerbaren Energien.

4.7 Abfallentsorgung

Da die private Verkehrsfläche nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden kann, ist am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Abfallbehälter am Abholtag einzuordnen. Diese ist entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen. Auf dieser Fläche sind die Abfallbehälter der Wohnhäuser der privaten Verkehrsfläche am Entleerungstag bereitzustellen. Damit wird eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums ausgeschlossen.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 807/24 der Gemarkung Wachau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,64 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WR – Reines Wohngebiet festgesetzt.

Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO im WR zulässig.

Gemäß § 3 BauNVO dienen Reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung (die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO, um die beabsichtigte Durchgrünung der Einzelhaussiedlung im ländlichen Umfeld zu gewährleisten und den Regenwasserabfluss im Starkregenfall zu minimieren.

Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Grundstücken wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Zudem wird eine Beeinträchtigung des Wasser- versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens vermieden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen lassen die Realisierung von 2 Vollgeschossen (entweder mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung oder Ausbildung von zwei Vollgeschossen unterhalb eines flacher geneigten, nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses) zu, wodurch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet ist. Untergeordnete technische Anlagen dürfen diese festgesetzte Höhe geringfügig überschreiten.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zum mittelbar angrenzenden Waldbestand im Osten wird mit den Baugrenzen ein Abstand von 30,0 m berücksichtigt, so dass bei der Errichtung der Gebäude der vorgeschriebene Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG sichergestellt ist. Zusätzlich wird im Süden ein Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten, um gemäß § 38 WHG i. V. m § 24 SächsWG die Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) freizuhalten.

Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze ist durch Terrassen ohne Überdachung bis max. 5,0 m in östlicher Richtung zulässig, da es sich hierbei nicht um Gebäude oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt.

5.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die neue Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche fest. Über die private Verkehrsfläche werden die östlichen Baugrundstücke erschlossen. Aufgrund der geringen Zahl der Anlieger an der Stichstraße ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Dabei ist zwischen einer 5 m breiten Fahrbahn und der angrenzenden Waldfläche einen Abstand von 1,5 m zu bewahren.

Die Erschließung des Grundstücks an der Radeberger Straße über diese angrenzende (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende) Straße wird durch die textliche Festsetzung klargestellt, dass die westliche Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von einem Schmutzwasserkanal durchquert, welcher die zukünftige Grundstücksnutzung beschränkt. Eine Umverlegung des Schmutzwasserkanals im Rahmen der

Baugebieterschließung ins südliche Plangebiet wird daher vorgeschlagen. Dafür werden im südlichen Plangebiet innerhalb der privaten Wohnbaufläche Leitungsrechte festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der in diesen Bereichen vorgesehenen Schmutzwasserleitungen.

Zudem werden innerhalb der privaten Wohnbauflächen Leitungsrechte zur Sicherung des im südwestlichen Plangebiet verlaufenden verrohrten Fließgewässers festgesetzt.

Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch. Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnenden Gehölzen frei zu halten.

Außerdem werden innerhalb der privaten Verkehrsfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung (einschließlich Rettungsdienst) der anliegenden Wohngrundstücke eingeräumt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wurden Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt. Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und der vorgeschriebene Umgang mit Oberboden entsprechen dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutzbezogene Regelungen

Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist 1 kleinkroniger oder mittel- bis großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bereits bestehende Bäume sind bei der Ermittlung der Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Zusätzlich gilt im räumlichen Geltungsbereich die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wachau.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren, da jedoch aufgrund der rückwärtigen Lage die Einsehbarkeit von den angrenzenden Straßen aus nicht gegeben ist, werden nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen getroffen, sodass ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren bleibt.

Die Festsetzung zur Begründung der Wohngrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll dazu beitragen, das Wohngebiet zu durchgrünen. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Analog zur Baukörpergestaltung sollen die Festsetzungen zu Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und der privaten Verkehrsfläche wird ein Hineinwachsen von Hecken in den Verkehrsraum verhindert und eine Schneeablagefläche für den Winterdienst gesichert, ohne dass hierfür der Straßenraum verbreitert werden muss. Zusätzlich wird mit dem einzuhaltenden Abstand

zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Radeberger Straße (S177) die Einsehbarkeit der Straße sowie des anliegenden Radweges gewährleistet.

6 Hinweise

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

7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	6.388 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	5.846 m ²
Private Verkehrsfläche	542 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

8.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE4848-301, Landesinterne Nr.: 143) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 550 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und umfasst das Fließgewässersystem der Röder mit mehreren Nebenbächen. Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des Schutzgebietes können aufgrund des räumlichen Abstandes zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet sowie der Tatsache, dass von der geplanten Wohnbebauung keine nachteiligen Immissionen auf das Schutzgebiet einwirken, ausgeschlossen werden. Zudem liegen Bestandbauflächen zwischen dem Plangebiet und dem Natura 2000-Gebiet, so dass Störungen durch Lärm oder Bewegungsunruhe ausgeschlossen werden können.

Hierzu wurden die möglichen Vorhabenwirkungen hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck hervorzurufen, abgeprüft:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme des Fließgewässersystems der Röder mit mehreren Nebenbächen, Gewässern stark mäandrierend mit Steilufern, Kolken u. Inseln, begleitende Auwaldreste, Staudenfluren, Feuchtgrünland, an Talhängen naturnahen Waldbestände sowie Felsbildungen sowie von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Feldschlösschen befindet und das FFH-Gebiet nicht berührt. Da die externe Erschließung des Plangebietes über die Radeberger Straße (S 177) und den Grenzweg vorhanden ist, sind keine neuen Verkehrsanbindungen mit ggf. zerschneidender Wirkung erforderlich.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in die Röder ist auszuschließen, da das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, wenn möglich, vor Ort zu versickern ist. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über den Regenwasserkanal in das östlich gelegene Gewässer 2. Ordnung eingeleitet. Die Fließstrecke des abgeleiteten, unbelasteten Regenwassers beträgt über den Regenwasserkanal und dem Gewässer 2. Ordnung bis zur Einmündung in das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ ca. 1,3 km. Regenwasser der Verkehrsflächen der ausschließlich als Wohnbauland genutzten Flächen ist entsprechend MUNLV NRW 2004¹ als unverschmutzt (Fuß-Rad-,

¹ Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren. Runderlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 26.05.2004

Wohnwege, Hof- und Dachflächen in Wohngebieten) sowie als gering verschmutzt (befestigte Flächen mit schwachem KFZ-Verkehr) einzustufen und somit auch eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Röder bei einer gedrosselten Einleitung über den Regenwasserkanal auszuschließen. Unter Berücksichtigung der langen Fließstrecke und des Verdünnungseffektes kann eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes durch Gewässerbenutzung ausgeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird in den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage der Stadt Radeberg zugeführt. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.

- Da sich zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet die bebaute Ortslage von Feldschlösschen befindet, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung des geplanten Wohnquartiers nicht zu rechnen. Darüber hinaus sind die in den Erhaltungszielen genannten Arten gegenüber Lärm unempfindlich.

Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

8.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“ liegt im Abstand von mindestens 1,4 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung des zwischen Plangebiet und LSG liegenden Siedlungsgefüges sowie der räumlichen Entfernung können Beeinträchtigungen des LSG ausgeschlossen werden.

8.3 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Die nächstgelegene Waldfläche gemäß SächsWaldG grenzt im Osten an die Plangebietsgrenze. Der 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG wird in der Planung berücksichtigt. Daher können Beeinträchtigungen des Waldes nach Sächsischem Waldgesetz ausgeschlossen werden.

8.4 Auswirkungen Artenschutz

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet.

Für das Plangebiet lassen sich anhand der vorkommenden Biotoptypen Rückschlüsse auf die Bedeutung als Lebensraum für bestimmte Arten ziehen. Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand hauptsächlich durch ein ehemaliges Wohngebäude sowie einer extensiv genutzten privaten Grünfläche mit verzeimtem Gehölzbestand aus.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich westlich und nördlich Einfamilienhausbebauungen, südlich und östlich grenzen Waldflächen (Berücksichtigung 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG) an das Plangebiet. Zudem befindet sich südlich an das Plangebiet angrenzend ein einzelnes Gebäude.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem die Artengruppen

- Fledermäuse sowie
- Vögel (v.a. Baumhöhlenbrüter, Gebüschbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölzbeständen und Einzelbäumen, Gebäude- und Nischenbrüter)

als planungsrelevant zu betrachten.

Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass es aufgrund der extensiven Nutzung der Fläche sowie der umgebenden Siedlungsbereiche im Westen und Norden mit daraus resultierenden Störeinflüssen eine mittlere Bedeutung für die genannten Vogelarten aufweist.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln am Brutplatz bzw. von Fledermäusen im Sommerquartier kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Zum Schutz potentiell im Plangebiet vorkommender Gebäude- und Nischenbrüter ist die gesetzliche Fällzeitenregelung auch für den Abriss von Gebäuden einzuhalten. Demnach ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die abzubrechenden Gebäude sowie die rodenden Gehölze sind im Vorfeld durch einen Gutachter zu untersuchen, vorgefundene Nester und Quartiere zu dokumentieren und innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind weiterhin mögliche Störungen auf Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der damit einhergehenden bestehenden Vorbelastungen kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan. Mit der Ansiedlung von störungsempfindlichen Arten ist aufgrund der umgebenden Siedlungsbereiche nicht zu rechnen.

Bei Fledermäusen bzw. Baumhöhlen- und Gebäudebrütern kann der Verlust einzelner Quartiere in den abzubrechenden Gebäuden bzw. Baumhöhlen einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zu einem Großteil aus jungem, dünnstämmigem Laubbaumaufwuchs bestehen, an welchem das Vorhandensein von Baumhöhlen ausgeschlossen werden kann, ist der Anteil der in Anspruch genommenen Großgehölze mit potenziellen Baumhöhlen sehr gering. Großgehölze ab 101 cm Stammumfang sind nach der Gehölzschutzsatzung von Wachau als zu erhalten festgelegt. Nur wenige Laubbäume können bei der Einordnung der Bebauung und Erschließungsanlagen nicht erhalten werden. Die ökologische Funktion bleibt auch bei der Rodung einzelner Höhlenbäume im Zusammenhang bestehen, da sich nördlich und südlich des Plangebietes eine Vielzahl an Großgehölzen befindet, die als Habitatbäume in Frage kommen.

Freibrütende Vogelarten sind in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

8.5 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen der geplanten Nutzung sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können sich durch den Verlust von Biotopen und Lebensräumen ergeben.

An der östlichen Plangebietsgrenze grenzt folgendes geschütztes Biotop an:

Biotop-Nr.	Biotoptyp 1	Biotoptyp 2	Biotoptyp 3	Fläche in ha
3054-003	SKA-Naturnahes, ausdauerndes nährstoffarmes Kleingewässer §	SVR-Röhricht eutropher Stillgewässer §	WB-Bruchwald	1,97

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Aufgrund der Berücksichtigung des 30 m - Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG wird zwischen der Bebauung und dem angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop ausreichend Abstand gewahrt. Die private

Verkehrsfläche entwässert über einen im Straßenraum neu zu verlegenden Kanal zum bestehenden Regenwasserkanal, sodass das nahegelegene Gewässer keine Beeinträchtigung erfährt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum überwiegenden Teil ein privates Wohngrundstück mit vereinzelt Gehölzbestand. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche wird von keinem Vorkommen seltener/wertgebender, besonders störungsempfindlicher Tierarten ausgegangen. Für eu-ryoke Brutvogelarten stellen die Gehölzbiotope einen geeigneten Lebensraum dar.

Das Plangebiet weist gemäß Biotop- und Landnutzungskartierung des Freistaates Sachsen 2005 die folgenden Biotoptypen auf:

Tab. 1: Biotopbestand - CIR

CIR	Biotoptyp	Biotopwert ²	Flächengröße	Werteinheiten
913	Einzelanwesen	nachrangig (7)	ca. 380 m ²	2.660
948	Gartenland	nachrangig (10)	ca. 6.008 m ²	60.080
	Summe		ca. 6.388 m²	62.740

Nach Nutzungsaufgabe nahm der Gehölzaufwuchs auf dem nicht überbauten Teil des Baugrundstücks infolge natürlicher Sukzession zu.

Mit der Überplanung des mittlerweile freigemachten Grundstücks ist der Verlust der verbliebenen Sukzessionsflächen verbunden.

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Tab. 2: Planung

CIR	Biotoptyp	Biotopwert ³	Flächengröße	Werteinheiten
913	Einzelhaussiedlung mit Gärten	nachrangig (8)	ca. 5.846 m ²	46.768
951	Straße, Weg (vollversiegelt)	gering (0)	ca. 439 m ²	0
9523	Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand (Abstandsfläche zwischen Straße und Wald)	gering (3)	ca. 103 m ²	309
	Summe		ca. 6.388 m²	47.077

Mit der Überplanung als Einzelhaussiedlung mit Gärten ist der Verlust von Gartenland verbunden.

> *Kompensationsmaßnahmen erforderlich – werden in der Entwurfsphase ergänzt*

8.6 Auswirkungen Fläche und Boden

Auf dem Plangebiet sind aufgrund der Vornutzung als Wohngrundstück bereits versiegelte Bereiche vorhanden. Darüber hinaus handelt es sich im Plangebiet größtenteils um einen unbelasteten, natürlich gewachsenen Boden mit unversiegelten Bereichen.

Durch die Aufstellung des B-Plans „Wohnbebauung Fl.-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Geplante Versiegelung in m ²	
Allgemeines Wohngebiet (5.846 m ² x GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung)	2.631 m ²
Verkehrsflächen	439 m ²

Der ehemalige Wohnbaustandort weist bereits im Bestand zum Teil eine Versiegelung von ca. 220 m² auf. Abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung ist die Planung mit einer Bodenversiegelung von maximal 2.850 m² verbunden. Die vom Bebauungsplan überwiegend betroffene Leitbodenart ist „Hortisol aus gekipptem Grus führendem Schluff über tiefem gekipptem Grus führendem Sand“. Im

² Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

³ ebd.

westlichen Plangebiet ist zum kleinen Teil auch die Leitbodenart „Gleye aus Skelett führendem Lehm über Sandskelett“ betroffen. Die Böden weisen überwiegend ein hohes Wasserspeichervermögen, eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf.

Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren, daher ist ein funktioneller Ausgleich notwendig.

> Kompensationsmaßnahmen erforderlich – werden in der Entwurfsphase ergänzt

8.7 Auswirkungen Wasser

Durch die wasserdurchlässige Befestigung von Kfz-Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Wird mittels einer Baugrunduntersuchung im Rahmen der Entwurfserarbeitung die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet bestätigt, wird das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende Regenwasser auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert bzw. verwertet (z.B. Brauchwassernutzung). Die private Verkehrsfläche entwässert über einen im Straßenraum neu zu verlegenden Kanal gedrosselt zum bestehenden Regenwasserkanal. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden. Mit Verunreinigungen des anfallenden Niederschlagswassers ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zu rechnen.

Es ist angedacht, dass das anfallende Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt wird. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

8.8 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die vorgesehene bauliche Ergänzung der vorhandenen Einzelhäuser soll das bestehende Wohngebiet städtebaulich sinnvoll arrondiert werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

8.9 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.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft. Die Medienschließung ist über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert. Die umliegenden öffentlichen Straßen sind geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

8.10 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Die Ausweisung der Wohnbaugrundstücke dient der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde Wachau. Aufgrund der Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Zudem besitzt der Standort eine hervorragende fußläufige Anbindung zum ÖPNV (Bus).

Durch den Bebauungsplan werden darüber hinaus keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete in Anspruch genommen. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf raumordnerische Belange zu erwarten.

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.