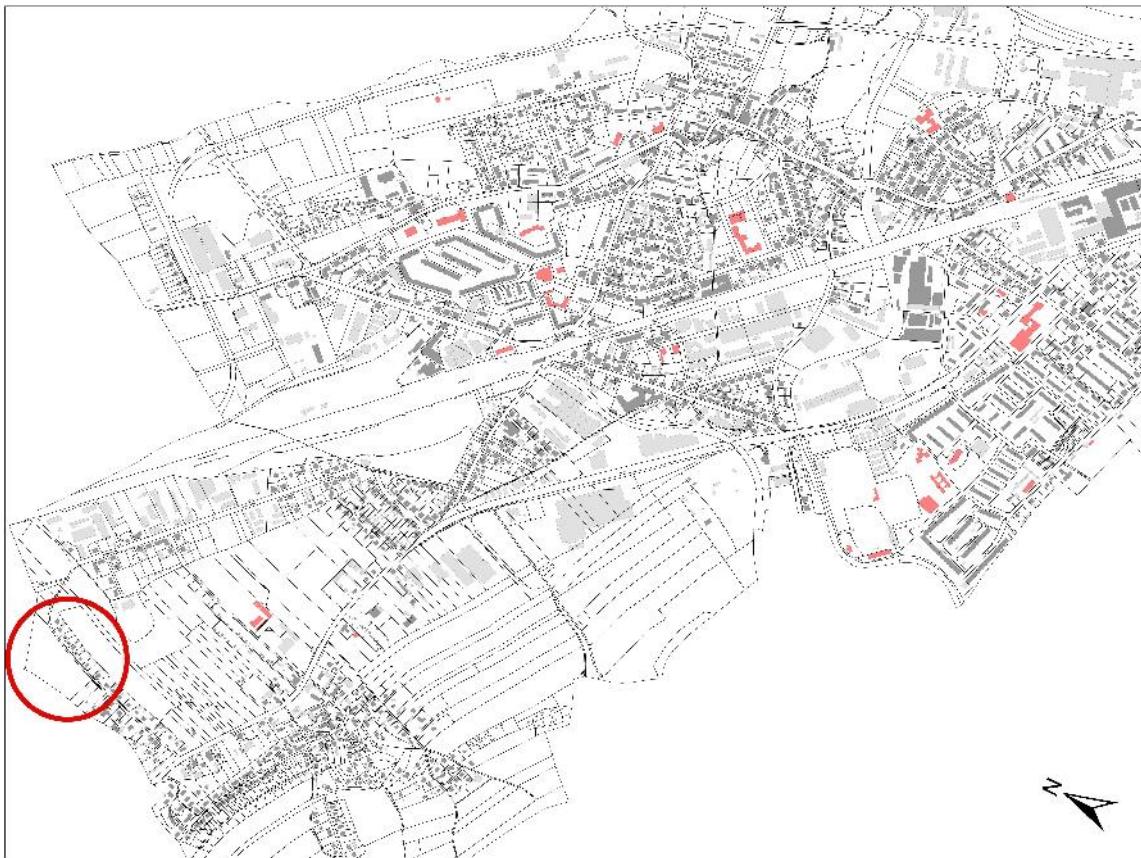




STADT HEIDENAU



Begründung zum Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporitzer Straße“

Fassung 21.06.2019

Inhalt

Inhaltsverzeichnis

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	3
1.1 Allgemein.....	3
1.2 Geltungsbereich.....	3
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie.....	3
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	3
2.1 Planungserfordernis.....	3
2.2 Planungsziele.....	3
3 PLANVERFAHREN.....	4
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
4.1 Landesentwicklungsplan.....	4
4.2 Regionalplan.....	4
4.3 Flächennutzungsplan.....	5
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	5
6 UMWELSCHUTZ.....	5
6.1 Ausgangssituation.....	5
6.2 Artenschutz.....	6
6.3 Baugrund und Altlasten.....	6
6.4 Immissionsschutz.....	6
6.5 Kompensation von Eingriffen.....	6
7 ERSCHLIESSUNG.....	6
7.1 Verkehrserschließung.....	6
7.1.1 Äußere Erschließung.....	6
7.1.2 Innere Erschließung.....	7
7.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr.....	7
7.1.4 Ruhender Verkehr.....	7
7.1.5 Fußgängerverkehr.....	7
7.2 Stadttechnische Erschließung.....	7
7.2.1 Trinkwasserversorgung.....	7
7.2.2 Löschwasserversorgung.....	7
7.2.4 Regenwasserentsorgung.....	7
7.2.5 Energieversorgung.....	7
7.2.6 Fernwärme.....	8
7.2.7 Gasversorgung.....	8
7.2.8 Telekommunikation.....	8
7.2.9 Abfallentsorgung.....	8
7.2.10 Beleuchtung der Verkehrsflächen.....	8
8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
8.1 Baugebiete.....	8
8.2 Grünflächen.....	8
8.3 Verkehrsflächen.....	9
8.4 Ver- und Entsorgung.....	9
8.5 Brandschutz.....	9
9 FLÄCHENBILANZ/STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	9
10 QUELLEN/GUTACHTEN.....	9

Anhang A Medienauskünfte

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

1.1 Allgemein

Die Stadt Heidenau liegt am südöstlichen Rand des Ballungsraumes Dresden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, zwischen Dresden, Pirna und Dohna. Zur Stadt gehören die Gemarkungen Gommern, Großsedlitz, Heidenau, Kleinsedlitz, Mügeln und Wölkau.

Die Stadt Heidenau liegt im Oberen Elbtal auf Höhe der Mündung der Müglitz in die Elbe. Sie hat mit ihren rund 16.400 Einwohnern (Stand 2016) die drittgrößte Bevölkerungsdichte der sächsischen Gemeinden.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch den schon im Stadtgebiet der Stadt Dresden (Großluga) liegenden Maltengraben (Flurstück 277)
- im Westen durch den ebenfalls in Dresden-Großluga liegenden Großlugaer Graben (Flurstücke 36/2, 35 und 32/22)
- im Süden durch die Flurstücke 74/b und 74/d der Gemarkung Gommern und
- im Osten durch die Sporitzer Straße (Flurstück 443/4) und das Grundstück 88/1 der Gemarkung Gommern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 75/2, 74, 74/g, 74/e, 74/f der Gemarkung Gommern. Die Fläche umfasst ca. 25.232m².

1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Heidenau an der Grenze zu Dresden. Die angrenzenden Flächen im Osten und Süden sind durch Wohnnutzung geprägt. An der westlichen und nördlichen Seite befinden sich der Maltengraben und der Großlugaer Graben. Der Maltengraben führt nur zeitweise Wasser und wird seit 2005 saniert und ist mit einem Rückhaltebecken ausgestattet worden, um Überflutungen der Anliegergrundstücke bei Hochwasser zu vermeiden. Um ihn herum ist im Planungsgebiet, das derzeit als Außenbereich definiert wird, gemäß § 38 WHG und § 24 SächsWG ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten. Jenseits der Gräben schließen sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 100 m nördlich des Planungsgebiets liegt ein Umspannwerk. Gemäß der Geobasisinformation des geoportal.sachsen.de ist das Plangebiet relativ eben. Es liegt auf etwa 118 m ü. NHN. Bisher stellt sich der größte Teil des Plangebiets als Landwirtschaftsfläche dar, über die von Ost nach West eine Hochspannungsleitung führt, die auch einen Mast im Plangebiet hat. Im Süden befinden sich zwei Gartengrundstücke.

2 PLANUNGSFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die künftigen Nutzungsabsichten für das Plangebiet der bisherigen Nutzung widersprechen.

Obwohl die Bevölkerungsentwicklungsprognosen für die Regionen Osterzgebirge und Oberes Elbtal für die künftigen Jahre einen stetigen Rückgang der Bevölkerungszahl vorhersagen, ist in den umliegenden Gemeinden von Dresden, zu denen auch die Stadt Heidenau gehört, seit mehreren Jahren ein Ansteigen der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Demnach ist ein Bedarf an Eigenheimgrundstücken vorhanden.

2.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen bilden. Das Plangebiet soll eine Nutzung erhalten, die sich funktional und strukturell in die Umgebung einfügt.

Im südwestlichen Bereich, in Weiterführung der im südlichen Teil der Sporitzer Straße vorhandenen Bebauung, werden daher Wohnbauflächen für 23 Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt. Im Nordöstlichen Teil des Planungsgebiets wird sich eine als Ausgleichsfläche vorgesehene Grünfläche anschließen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung,
- Schaffung von Baurecht für 6 Einfamilien- oder Doppelhäuser und 17 Einfamilienhäuser,
- Sicherung einer angemessenen Erschließung des Standortes, bezüglich Gebietscharakter und Siedlungsdichte
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes.

3 PLANVERFAHREN

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18.05.2017 vom Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen.

Im Moment verfügt die Stadt Heidenau noch über keinen Flächennutzungsplan. Dieser wird derzeit, parallel zum Bebauungsplan, aufgestellt. Wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Er wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Das heißt, dass eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattfindet (März/April 2018). Anschließend wird unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet und im Anschluss findet die Offenlage zum Entwurf sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden statt.

Zum Bebauungsplan wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft seit dem 30.08.2013, liegt die Stadt Heidenau im Verdichtungsraum. Verdichtungsräume sollen dazu dienen, dass ihre Potenziale gestärkt werden zur Stabilisierung des ländlichen Raums. Dies beinhaltet auch eine effiziente Flächennutzung. Des Weiteren liegt Heidenau an der Verbindungs- und Entwicklungssachse von Dresden nach Pirna (mit Weiterführung nach Ustí und Prag) mit überregionaler Bedeutung. Dadurch hat es die Aufgabe, den an dieser Achse liegenden Gebieten Lagevorteile zu verschaffen und strukturelle Entwicklungsimpulse zu geben. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Pirna. Etwas entfernter und außerhalb der Achse Dresden – Pirna befinden sich noch die Mittelzentren Freital und Dippoldiswalde.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der der Schaffung von Wohnbauflächen am Rande eines vorhandenen Siedlungsbereichs dient, ist vereinbar mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge befindet sich aktuell in der zweiten Fortschreibung. Zur Zeit gilt noch die 1. Gesamtfortschreibung 2009. In Karte 1 wird Heidenau als Grundzentrum definiert, das an der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Heidenau – Pirna – Königstein – Bad Schandau ebenso wie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungssachse Heidenau – Glashütte.

Laut Karte 7 befindet sich das Planungsgebiet in einem Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung.

Karte 17 weist das Gebiet als sichtexponierten Bereich mit relativ hoher Mehrfachüberlagerung von bedeutsamen Sichtfeldern aus.

Karte 18 zeigt im Bereich der Sporitzer Straße eine archäologische Fundstelle.

Gemäß Karte 21 (Verkehr) befindet sich nördlich um das Planungsgebiet herum ein Vorranggebiet für den Neubau einer Bundesstraße. Schon verhanden ist ebenfalls nördlich eine überregionale Eisenbahnverkehrsstrecke mit einem S-Bahnhaltepunkt in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

Das Gebiet befindet sich im südlichen Teil der Dresdner Elbtalweitung an der Grenze zum Östlichen Erzgebirgsvorland (siehe Anhang Karte A, Naturräumliche Gliederung).

Die beabsichtigte Planung des gegebenen Bebauungsplanes stellt im Ergebnis keinen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalplanes dar.

4.3 Flächennutzungsplan

Es existiert derzeit für die Stadt Heidenau kein Flächennutzungsplan. Parallel zur Erarbeitung dieses Bebauungsplan wird auch ein Flächennutzungsplan aufgestellt. (Siehe auch Punkt 3 Planverfahren)

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Planungsgebiet kann grob in zwei Teilbereiche unterteilt werden: der südliche Bereich in Fortführung der angrenzenden Bebauung im südlichen Teil der Sporitzer Straße und der durch die Zäsur von Hochspannungsleitung und dem darunterliegenden Weg 04 davon getrennte nördliche Bereich.

Der südliche Bereich soll den Anschluss zur angrenzenden weiterführenden Bebauung der Sporitzer Straße schaffen. Daher wird er ebenso wie diese etwas freier und heterogener gestaltet bezüglich Ausrichtung und Dachformen (Satteldächer und Zeltdächer zulässig) und es ist neben Einfamilienhäusern auch der Bau von Doppelhäusern zugelassen. Nördlich des Weges 05 mit Beginn des nächsten Abschnitts wird die Bebauung einheitlicher gestaltet. Die Häuserreihe direkt an der Sporitzer Straße ist parallel zur Straße ausgerichtet und zwecks einer einheitlichen Gestaltung sind nur Satteldächer zugelassen. Abseits von der Sporitzer Straße und in zweiter Reihe ist die Ausrichtung parallel oder orthogonal zur Straße und die Wahl, ob Sattel- oder Zeltdach, freigestellt.

Die Breite des zu bebauenden Gebiets orientiert sich an der Breite der angrenzenden Bebauung. Die von der Sporitzer Straße aus gesehen dahinterliegende Fläche bleibt frei von Bebauung und soll als Ausgleichsfläche dienen.

6 UMWELSCHUTZ

6.1 Ausgangssituation

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz bzw. nach dem Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebietes. Weiterhin sind im Plangebiet und daran angrenzend keine NATURA-2000-Gebiete (FFH-Gebiete; Vogelschutzgebiete) vorhanden. Die nächstgelegenen NATURA-2000-Gebiete sind:

1. FFH-Gebiet mit der sächsischen Meldenummer 180 "Meuschaer Höhe", ca. 2 km südlich des Plangebietes
2. FFH-Gebiet Nr. 43E "Müglitztal" ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes
3. FFH-Gebiet Nr. 179 "Lockwitzgrund und Wilisch" ca. 3 km westlich des Plangebietes
4. FFH-Gebiet Nr. 34E "Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg" ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes und das
5. SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Nr. "Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg", ebenfalls ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes.

Durch die Planung sind aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Auswirkungen auf die genannten NATURA-2000-Gebiete zu erwarten.

Im Plangebiet wurde im Herbst 2017 eine Biotoptypenkartierung nach der Systematik der Sächsischen Biotoptypenliste durchgeführt.

Der größte Teil des Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen – mit einem geringen Biotopwert – gekennzeichnet.

Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gärten mit einzelnen Obst-, Laub- und Nadelgehölzen – mit einem mittleren bis hohen Biotopwert. Einzelne ältere Obstbäume sind erhaltenswert.

Die Böschungen zum westlich angrenzenden Großlugaer Graben (außerhalb des Plangebietes) sind durch Ruderalfluren mit Gehölzsukzession gekennzeichnet. Diese Strukturen haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und weisen überwiegend einen mittleren Biotopwert auf.

Nördlich grenzt der neu revitalisierte Maltengraben an. Der Gewässerrandstreifen des Maltengrabens wurde hier naturnah gestaltet, einschließlich von Lesesteinhaufen für die dort vorkommende Zauneidechse.

Östlich grenzt die versiegelte Sporitzer Straße an das Plangebiet an, daran angrenzend wiederum eine Zeile Einfamilienhäuser.

In Nordwest-Südost-Richtung wird das Plangebiet nahezu mittig von einer Hochspannungsleitung gequert.

6.2 Artenschutz

Zur Planung wurde nach einer Altdatenauswertung und auf der Grundlage von aktuellen Begehungen im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt, die den Unterlagen beiliegt.

Dabei wurden im Bereich des Maltengrabens Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ermittelt. Weiterhin sind bei den Vogelarten Offenlandbrüter wie die Bachstelze und Gebüscherbrüter wie die Dorngrasmücke relevant.

Aus dem Vorkommen der geschützten Arten werden Artenschutzmaßnahmen abgeleitet und in die Planung übernommen, z. B. der Schutz von Lebensstätten der Zauneidechse und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten geschützter Vogelarten.

6.3 Baugrund und Altlasten

Ein erstes der Orientierung dienendes Bodengrundgutachten weist den Standort im Hinblick auf die Baugrund- und Wasserverhältnisse als geeignet für die vorgesehene Bebauung aus. Gegebenenfalls zu errichtende Kellergeschosse befinden sich im Schwankungsbereich des Grundwassers und sind daher gegenüber drückendem Grundwasser abzudichten.

Auf Grund der nur als durchlässig zu bewertenden Böden sollten nur flächenhafte Versickerungen (Rigolen oder Mulden) zum Einsatz kommen.

6.4 Immissionsschutz

Laut dem vorliegenden Schallschutzgutachten wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer mit südwestlicher Ausrichtung anzuordnen oder mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszurüsten, da die Schallschutzorientierungswerte im Plangebiet speziell nachts durch Straßen- und Schienenverkehr überschritten werden. Ebenso wird empfohlen, zum Aufenthalt bestimmte Freiflächen wie Terrassen weg von der Bahnlinie auszurichten. Die entsprechenden genauen Empfehlungen des Gutachtens werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

6.5 Kompensation von Eingriffen

Die teilweise Überbauung der Freiflächen durch das geplante Wohngebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der einer Kompensation bedarf. Im Grünordnungsplan erfolgt deshalb eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen". Dabei werden die Biotoptypen des Plangebietes sowohl im Ist-Zustand als auch im Plan-Zustand gegenübergestellt. Dazu kommt eine Bewertung der Funktionsminderung von Flächen durch die Überbauung.

Im Ergebnis kann ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich innerhalb der Flächen des Plangebietes dadurch erzielt werden, dass der westliche Teil des Plangebietes entlang des Großlugaer Grabens und teilweise entlang des Maltengrabens renaturiert wird. Hier wird die vorhandene intensiv genutzte Ackerfläche in zukünftig extensiv zu nutzendes Grünland überführt. Dies stellt auch einen wirksamen Puffer zwischen den zukünftig intensiv genutzten Wohn-/Mischgebietsflächen und den naturnahen Bereichen entlang der Gräben dar. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Das eigentliche Plangebiet wird von der Sporitzer Straße erschlossen.

Südlich des Gebiets mündet die Sporitzer Straße in die Staatsstraße S172, die früher Bundesstraße war, aber herabgestuft wurde. Sie führt nach Dresden und Pirna.

Nördlich, nah des Plangebiets verläuft die überregionale Eisenbahnverkehrstrasse zwischen Dresden und Prag und ein S-Bahn-Haltepunkt (Dresden-Zschachwitz) ist in ca. 5 bis 10 min Gehzeit entfernt gelegen. Einen Haltepunkt weiter (Bahnhof Heidenau), ebenso in Heidenau gelegen, beginnt die regionale Eisenbahnverkehrstrasse nach Altenberg.

Heidenau liegt in unmittelbarer Nähe der A17 die von Dresden, hinter der Staatsgrenze als D8 weitergeführt, nach Prag führt. Die Autobahnanschlussstelle befindet sich in ca. 4 bis 5 km Entfernung vom Plangebiet.

Laut der Karte 21 des Regionalplans, Erläuterungskarte Verkehr, wird nördlich um das Planungsgebiet der Neubau/Ausbau einer Staatsstraße beabsichtigt.

7.1.2 Innere Erschließung

Alle direkt an der Sporitzer Straße gelegenen Grundstücke werden von dieser aus erschlossen. Die dahinterliegenden Grundstücke werden über private Wege, die zwischen den Grundstücken liegen, erschlossen. Der Weg 01 erschließt vier Grundstücke, die Wege 02 und 03 jeweils zwei und der Weg 04 erschließt ebenfalls vier Grundstücke sowie die hinter den Häuserreihen befindliche Freifläche 01.

Die Erschließung der beiden Grundstücke im Süden des Planungsgebiets sowie der jeweils dazu gehörigen Freiflächen erfolgt über die Sporitzer Straße jeweils auf den Grundstücken.

7.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr

Die S-Bahn-Haltestelle Dresden-Zschachwitz befindet sich in ca. 5 min fußläufiger Entfernung. Am Lugaer Platz, Dresden, ca. 10 min Gehzeit in südlicher Richtung vom Plangebiet, fährt die Regionalbuslinie H/S von Dresden-Prohlis nach Pirna-Sonnenstein

Am Bahnhof Heidenau, der in ca. 2 km fußläufiger Entfernung liegt, besteht Anschluss an die Regionalbusse 201 (Heidenau – Burkhardswalde - Glashütte), 202 (Heidenau – Maxen – Mühlbach), 372 (Glashütte – Niederschlottwitz – Dohna – Heidenau – Müglitztalbus – Eifelrathen). Es besteht auch Anschluss an die Buslinie 65 (Heidenau – Dresden-Blasewitz) und 86 (Heidenau – Kreischa) der DVB. Dort sind auch die S- und Regional-Bahnen nach Schöna, Meißen, Altenberg und Dresden erreichbar.

7.1.4 Ruhender Verkehr

Für die geplanten Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind jeweils zwei Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen, da keine öffentlichen Flächen oder private Parkplätze zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung stehen.

7.1.5 Fußgängerverkehr

Die Planung sieht die Schaffung einer Fußgängerverbindung entlang der Sporitzer Straße vor.

Die befahrbaren Wege 01 bis 04 sind als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen und können auch gut von Fußgängern genutzt werden.

7.2 Stadttechnische Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine vorhandene Trinkwasserleitung. Eine Stellungnahme der Enso Netz GmbH zur möglichen Versorgung des Gebiets ist parallel abgefragt worden.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist gesichert.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Unter der Sporitzer Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, in den das Schmutzwasser aus dem zukünftigen Baugebiet eingeleitet werden kann.

7.2.4 Regenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt, genutzt und über die belebte

Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Das auf den Privatstraßen anfallende Niederschlagswasser soll über seitliche Sickermulden auf den angrenzenden Privatgrundstücken versickert werden.

7.2.5 Energieversorgung

Auf und um das Plangebiet sind Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitungen vorhanden. Eine Stellungnahme GmbH zur möglichen Versorgung des Gebiets ist parallel beim zuständigen Versorgungsträger abgefragt worden.

7.2.6 Fernwärme

Fernwärme liegt im Planungsgebiet nicht an.

7.2.7 Gasversorgung

Es ist eine Gasleitung vorhanden. Eine Stellungnahme des zuständigen Versorgungsträgers zur möglichen Versorgung des Gebiets ist parallel abgefragt worden.

7.2.8 Telekommunikation

Eine Telekommunikationsleitung ist vorhanden. Ein möglicher Anschluss der geplanten Bebauung an die Fernmeldeleinheiten wird parallel angefragt.

7.2.9 Abfallentsorgung

An jedem der vier Wege gibt es vorn an der Sporitzer Straße einen temporären Müllstandort, an den die Bewohner der umliegenden Gebäude jeweils zu den Abholtagen ihre Mülltonnen fahren können. Die Müllstandorte sind so dimensioniert, dass von darauf von jedem Haus Mülltonnen für zwei Abfallfraktionen Platz haben. Die Entsorgung findet dann durch ein Müllfahrzeug des Zweckverbands Abfallwirtschaft Oberes Elbtal von der Sporitzer Straße aus statt.

7.2.10 Beleuchtung der Verkehrsflächen

Es ist eine fledermausgerechte und insektenschonende Beleuchtung der Verkehrsflächen vorgesehen.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Baugebiete

Die Baugebiete sind bis auf die Grundstücke der drei Häuser an der nördlichen Spitze als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das Gebiet der drei nördlichsten Grundstücke ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Im südlichen bis zum Weg 04 reichenden Wohngebiet sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit Zelt- oder Satteldächern zulässig, die parallel oder senkrecht zur Straße orientiert sein können. In dem Wohngebiet nördlich des Wegs 04 direkt an der Sporitzer Straße sind zur Schaffung eines einheitlichen Bildes nur Einfamilienhäuser mit Satteldach zulässig, die parallel zur Straße ausgerichtet sind. Die Dächer der in zweiter Reihe und der im Mischgebiet abseits der Sporitzer Straße liegenden Häuser können auch als Zeltdach gestaltet und orthogonal zur Straße ausgerichtet werden.

Um die Hochspannungsleitung über dem Weg 04 herum besteht ein insgesamt 32 m breiter Schutzstreifen, in dem nicht gebaut werden darf. Auch über der durch das Plangebiet verlaufenden Trinkwasserleitung und deren dinglich gesichertem Schutzstreifen darf nicht gebaut werden. Die Baufelder sind demnach entsprechend so angeordnet, dass sie außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung bleiben und auch von der Trinkwasserleitung genügend Abstand haben. Ein Grundstück kann dadurch nicht mit einem Wohnhaus bebaut werden, aber einer privaten Nutzung im Rahmen der sonstigen im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zugeführt werden.

Vom im Norden liegenden Maltengraben und vom im Westen liegenden Großlugaer Graben ist ebenfalls jeweils ein Abstand einzuhalten. Da das Gebiet in seinem Ursprung als Außenbereich definiert ist, hat der freizuhaltende Gewässerrandstreifen eine Breite von 10 m und beginnt mit der Böschungsoberkante. Auch hier sind die Baufelder so angeordnet, dass dieser Streifen frei gehalten werden kann. Die dauerhafte Freihaltung von Abflusshindernissen in diesen Gewässerrandstreifen ist zu gewährleisten. Während der Bauphase sind hier besondere Vorsichts- und Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die in § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes definiert sind.

8.2 Grünflächen

Das zukünftige Wohn- und Mischgebiet weist einen hohen Grünflächenanteil und somit eine ausreichende Durchgrünung auf. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 (WA 1, WA

2 und MI 1) bzw. 0,4 (WA 3) dürfen maximal 30 % bzw. 40 % der Flächen der Wohngebiete und des Mischgebiets überbaut werden, d. h. 60 % bzw. 70 % der Wohn-/Mischgebietsflächen sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Darüber hinaus werden im westlichen Teil des Plangebietes extensive zu nutzende Grünlandflächen ausgewiesen (Freifläche 01 und die privaten Freiflächen 01 und 02). An der Böschung zum Großlugaer Graben erfolgen grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen.

Entlang des angrenzenden Maltengrabens und des Großlugaer Grabens wird gemäß dem Sächsischen Wassergesetz ein unbebauter Gewässerrandstreifen von 10 m eingehalten.

Ein Grünordnungsplan wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf erstellt.

8.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind vier Erschließungswege vorgesehen. Die Wege 01 bis 03 führen von der Sporitzer Straße zur hinteren Bebauungsreihe und dienen der Erschließung der dort liegenden Häuser und der Weg 04 führt von der Sporitzer Straße bis zur Freifläche 01 und dient zur Erschließung der links und rechts des Weges gelegenen Gebäude sowie der Freifläche 01. Auf den Weg 04 ist eine Abstellfläche für die Feuerwehr enthalten.

Alle vier Wege sind privat und als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Entlang der Sporitzer Straße ist eine Fläche für einen Gehweg vorgesehen, der in der Zukunft nach Möglichkeit noch bis zur S-Bahn-Haltestelle Dresden-Zschachwitz weitergeführt werden sollte.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert bzw. parallel abgefragt. (siehe Punkt 7.2). Für das anfallende Niederschlagswasser ist Versickerung vorgesehen. (siehe Punkt 7.2.4).

8.5 Brandschutz

Es sind mehrere Aufstellflächen für die Feuerwehr entlang der Sporitzer Straße vorgesehen, sowie eine Aufstellfläche auf dem Weg 04, sodass jedes Baufeld von einer der Aufstellflächen aus innerhalb von ca. 50 m erreicht werden kann und dort mit der Handleiter gerettet werden kann.

9 FLÄCHENBILANZ/STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 25.369 m ²	100,0 %
Baugrundstücke	ca. 14.688 m ²	57,9 %
davon für Einfamilienhausbebauung	ca. 7.880 m ²	31,1 %
davon für Einfamilienhausbeb. im Mischgebiet	ca. 1.718 m ²	6,7 %
davon für Einfamilien-/Doppelhausbebauung	ca. 5.090 m ²	20,1 %
Verkehrsflächen	ca. 1.515 m ²	6,0 %
davon befahrbare Wege	ca. 664 m ²	2,6 %
davon Gehweg	ca. 851 m ²	3,4 %
temporäre Müllstandorte	ca. 46 m ²	0,2 %
Freiflächen	ca. 8.547 m ²	33,6 %
nicht bebaubares Grundstück	ca. 573 m ²	2,3 %

10 QUELLEN/GUTACHTEN

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge (19.11.2009): Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Schulz UmweltPlanung (21.06.2019): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wohngebiet Sporitzer Straße“