STADT HEIDENAU

Begründung zum Bebauungsplan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße”

Satzung

Stand: 17.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1 GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE 1
1.1 Allgemein 1
1.2 Geltungsbereich 1
1.3 Bisherige Nutzung, angrenzende Nutzungen, Topografie 1
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG 2
2.1 Planungserfordernis 2
2.2 Planungsziele 2
3 PLANVERFAHREN 4
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
4.1 Landesentwicklungsplan 5
4.2 Regionalplan 5
4.3 Flächennutzungsplan 5
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 6
6 UMWELSCHUTZ 7
6.1 Ausgangsituation 7
6.2 Artenschutz 7
6.3 Baugrund und Altlasten 8
6.4 Immissionsschutz 8
6.5 Kompensation von Eingriffen 12
7 ERSCHLIEßUNG 13
7.1 Verkehrserschließung 13
7.1.1 Äußere Erschließung 13
7.1.2 Innere Erschließung 13
7.1.3 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr 13
7.1.4 Ruhender Verkehr 14
7.1.5 Fußgängerverkehr 14
7.2 Stadttechnische Erschließung / Infrastruktur 14
7.2.1 Trinkwasserversorgung 14
7.2.2 Löschwasserversorgung 14
7.2.3 Schmutzwasserentsorgung 14
7.2.4 Regenwasserentsorgung 14
7.2.5 Energieversorgung 15
7.2.6 Fernwärme 15
7.2.7 Gasversorgung 15
7.2.8 Telekommunikation 15
7.2.9 Abfallentsorgung 15
7.2.10 Beleuchtung der Verkehrsflächen 15
8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 16
8.1 Baugebiete 16
8.2 Grünflächen 16
8.3 Verkehrsflächen 16
8.4 Ver- und Entsorgung 17
8.5 Feuerwehraufstellflächen 17
9 FLÄCHENBILANZ/STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 18
10 QUELLEN/GUTACHTEN 19

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. Das Stadtgebiet setzt sich aus den Gemarkungen Gommern, Großsedlitz, Heidenau, Kleinsedlitz, Mügeln und Wölkau zusammen.
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 Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch den schon im Stadtgebiet der Landeshauptstadt 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 Sporbitzer Straße (Flurstück 443/4) und das Flurstück 88/1 der Gemarkung Gommern.

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

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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten. Jenseits der Gräben schließen sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 100 m an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs 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 südlichen Planbereich befinden sich zwei Gartengrundstücke (74/a und 74/b, Gemarkung Gommern).

2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die künftigen Nutzungsabsichten für das Plangebiet der bisherigen Nutzung widersprechen. Weiterhin ist die zu überplanende Fläche (gemäß Geltungsbereich) als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich ist nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich und entsprechend zu regeln.

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.
Basierend auf den Zahlen der „6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamts Sachsen bis 2030“ hat die Stadt Heidenau einen Ergänzungsbedarf an zusätzlicher Wohnfläche abgeleitet.

Da die Stadt Heidenau mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird.

Infolge der o.g. Bevölkerungsvorausberechnung von prognostizierten 17.100 EW, ergibt sich für das Jahr 2030 ein Bedarf von ca. 10.000 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 9.581 Wohnungen (Quelle: Statistisches Landesamt, Gemeindestatik, 31.12.2016) nicht gedeckt werden, so dass ein Ergänzungsbedarf von 424 Wohnungen für den Zeithorizont 2030 besteht. Der überwiegende Teil des berechneten Ergänzungsbedarfs an Wohnungen sollte im Geschosswohnungsbau angeboten werden. Es wird angenommen, dass der ermittelte Ergänzungsbedarf von 424 Wohnungen zu 2/3 in Form von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau/ in Mehrfamilienhäusern (MFH) nachgefragt wird (283 Wohnungen).

Teile des Ergänzungsbedarfs an Wohneinheiten aufgrund wachsender Einwohnerzahlen (1/3 des Ergänzungsbedarfs bzw. 141 Wohnungen) werden genauso wie die sich aus dem Veränderungsbedarf (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum) ergebenden Ansprüche in Form von Standorten für Einfamilienhausbebauung benötigt.

Hinsichtlich des Veränderungsbedarfs wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 die Mieter von ca. 1 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebiets in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand an von 7.964 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das 80 Wohnungen im Planungshorizont bzw. 6 bis 7 Wohnungen pro Jahr, die in Form von Standorten für Einfamilienhausbebauung zusätzlich nachgefragt werden.

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 Sporbitzer Straße vorhandenen Bebauung, werden daher Wohnbauflächen für 20 Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt. Im Nordöstlichen Teil des Planungsgebietes 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 14 Einfamilienhäuser,
- Sicherung einer angemessenen Erschließung des Standortes, bezüglich Gebietscharakter und Siedlungsdichte
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes.

3 PLANVERFAHREN

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ vom Stadtrat der Stadt Heidenau erfolgte in seiner Sitzung am 18.05.2017 (Beschlussnr. 054/2017).

Bislang 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.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Vollverfahren 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 durchgeführt worden ist (23.04.2018 bis einschließlich 25.04.2018).

Unter Beachtung der abwägungsrelevanten Einwände der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und TöB, wurde der Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet und dem Stadtrat anschließend zur Billigung vorgelegt und zur Offenlage beschlossen.

Im Anschluss erfolgte die Einleitung der 2. Beteiligungsstufe gemäß des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Nach der ersten Entwurfsbeteiligung, mussten aufgrund von Änderungen zusätzlich zwei erneute Entwurfsbeteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden.

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 Entwicklungsachse 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 Bebauungsplans, welcher 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. Zurzeit 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 Entwicklungsachse 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 Sporbitzer Straße eine archäologische Fundstelle.
Gemäß Karte 21 (Verkehr) befindet sich nördlich um das Planungsgebiet herum ein Vorranggebiet für den Neubau einer Bundesstraße. Schon vorhanden ist ebenfalls nördlich eine überregionale Eisenbahnverkehrsstrecke mit einem S-Bahnhaltepunkt (Dresden-Zschachwitz) in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

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

Die beabsichtige Planung des Bebauungsplans stellt im Ergebnis keinen Konflikt
zu den Ausweisungen des Regionalplans dar.

4.3 Flächennutzungsplan

Es existiert derzeit für die Stadt Heidenau kein Flächennutzungsplan. Parallel zur Erarbeitung dieses Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan aufgestellt (siehe auch unter 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 Sporbitzer Straße und der durch die Zäsur von Hochspannungsleitung und dem darunterliegenden Planweg „Weg 04“ davon getrennte nördliche Bereich.

Der südliche Bereich soll den Anschluss zur angrenzenden weiterführenden Bebauung der Sporbitzer Straße schaffen.
Daher wird er ebenso wie diese etwas freier und heterogener gestaltet bezüglich Ausrichtung und Dachformen (Satteldächer und Zeltdächer zulässig) und die zulässige überbaubare Grundfläche darf durch die Grundflächen von notwendigen Garagen, Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche überschritten werden.
Es ist neben Einfamilienhäusern auch der Bau von Doppelhäusern zugelassen. Nördlich des Planwegs „Weg 04“ mit Beginn des nächsten Abschnitts wird die Bebauung einheitlicher gestaltet. Die Häuserreihe direkt an der Sporbitzer Straße ist parallel zur Straße ausgerichtet und zwecks einer einheitlichen Gestaltung sind nur Satteldächer zugelassen. Abseits von der Sporbitzer Straße und in zweiter Reihe ist die Dachausrichtung 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 Sporbitzer Straße aus gesehen dahinterliegende Fläche bleibt frei von Bebauung und soll als Ausgleichsfläche dienen.

6 UMWELSCHUTZ

6.1 Ausgangsituation

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz bzw. nach dem Bundesnaturschutzgesetz innerhalb des Plangebiets. 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 Plangebiets
2. FFH-Gebiet Nr. 43E “Müglitztal” ca. 2,5 km südöstlich des Plangebiets
3. FFH-Gebiet Nr. 179 “Lockwitzgrund und Wilisch” ca. 3 km westlich des Plangebiets
4. FFH-Gebiet Nr. 34E “Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg” ca. 3 km nordöstlich des Plangebiets
5. SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Nr. “Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg” ca. 3 km nordöstlich des Plangebiets

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 Plangebiets ist durch intensiv genutzte Ackerflächen - mit einem geringen Biotopwert - gekennzeichnet.
Am südlichen Rand des Plangebiets 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 Plangebiets) sind durch Ruderalfluren mit Gehölzsukzession gekennzeichnet. Diese Strukturen haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und weisen überwiegend einen mittleren Biotopwert auf.
Nördlich grenzt der durch die Landeshauptstadt Dresden neu revitalisierte Maltengraben an. Der Gewässerrandstreifen des Maltengrabens wurde hier naturnah gestaltet, einschließlich von Lesesteinhaufen für die dort vorkommende Zauneidechse.
Östlich grenzt die versiegelte Sporbitzer 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 Gebüschbrüter 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.

Zur Ergänzung der artenschutzrechtlichen Bewertung aus dem Jahr 2017, erfolgte im Mai und Juni 2019 eine ergänzende Nachuntersuchung auf den südlich im Plangebiet liegenden Flächen mit 4 geplanten Baufenstern mit Einzel- oder Doppelhausbebauung im Bereich WA 3. Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Stellungnahme vom 04.09.2019 zur ersten erneuten Entwurfsbeteiligung ist auf den Wiesen im Südwesten des Plangebiets mit dem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse zu rechnen. Die ge-

troffenen Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen aus der o.g. artenschutzrechtlichen Nachuntersuchung und deren Überarbeitung gemäß der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, sind in die textlichen Festsetzungen des Rechtsplans (Teil B) übertragen worden (unter Punkt 6.2 „Artenschutzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan).

Die verbindliche Aufnahme artenschutzrechtlicher Maßnahmen in die Festsetzung des Bebauungsplanes sichert deren Umsetzung, die wiederum Voraussetzung für die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist. Die Artenschutzmaßnahmen wurden daher in die textlichen Festsetzungen des 2.Entwurfs des Bebauungsplanes aufgenommen. Mit der Einrichtung eines Baugebiets werden Lebensstätten besonders geschützter Arten beseitigt. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG erfüllt (Zerstörung regelmäßig besetzter Lebensstätten). Die zeitnahe Schaffung von Ersatzstrukturen, die sich als Lebensstätten eignen, überwindet dieses artenschutzrechtliche Hindernis. Es wird eine vertragliche Sicherung zur Pflege der Nistkästen (für 10 Jahre) und zur Unterhaltung und Pflege der Flächen für Natur und Landschaft (für 25 Jahre) durch die Stadt Heidenau im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags erfolgen.

6.3 Baugrund und Altlasten

Das geotechnische Gutachten vom 23.04.2018 - Hauptuntersuchung weist den Standort im Hinblick auf die Baugrund- und Wasserverhältnisse als geeignet für die vorgesehene Bebauung aus. Dennoch sind infolge der bereichsweise weich- bis steifplastischen Konsistenz und Witterungsempfindlichkeit des Tallehms und des vorhandenen Grundwassers erhöhte Aufwendungen und Erschwernisse zu erwarten. Unter anderem ist mit bereichsweiser Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen und mit Baugrundverbesserungen im Straßenplanum zu rechnen. Die Gründung von Bauwerken muss entsprechend DIN EN 1997-1:2009-09, Abschn. 6.4, frostsicher erfolgen. Hierfür ist gemäß geotechnischem Gutachten DIN 1054:2010-12 eine frostsichere Gründungstiefe von > 0,80 m vorzusehen. Bei Ausführung einer Unterkellerung ist bei einer Einbindetiefe von ca. 1,9…2,2 m gemäß geotechnischem Gutachten die Frostsicherheit gewährleistet. Gegebenenfalls zu errichtenden Kellergeschosse befinden sich im Schwankungsbereich des Grundwassers und sind daher gegenüber drückendem Grundwasser druckwasserdicht abzudichten.
Die Gründung auf einem Kellergeschoß ist hinsichtlich der Baugrund- und Wasserverhältnisse geeignet bis bedingt geeignet. Der Flusssand als Gründungsschicht ist als ausreichend tragfähig zu beurteilen, Restschichten von Tallehm sind zu entfernen und durch ein Gründungspolster zu ersetzen. Die Gründung auf einer Bodenplatte ist vorzugsweise zu empfehlen und auf Grund der geplanten und notwendigen Abdichtung gegenüber drückendem Grundwasser auch zwingend erforderlich.
Gründung ohne Unterkellerung: Eine Gründung mittels bewehrter Bodenplatte mit umlaufenden Streifenfundamenten bzw. Frostschürzen ist in Verbindung mit dem zum Höhenausgleich erforderlichen Einbau eines Gründungspolsters baugrundseitig geeignet. Der Einbau des Polstermaterials muss lagenweise erfolgen, die Schichtdicke richtet sich nach der Wirkungstiefe des zum Einsatz kommenden Verdichtungsgerätes.
Auf Grund der nur als durchlässig zu bewertenden Böden sollten nur flächenhafte Versickerungen (gem. Arbeitsblatt DWA-A138 herzustellende Rigolen oder Mulden) zum Einsatz kommen. Die Versickerung ist jeweils pro zu bebauendem Grundstück nachzuweisen.

6.4 Immissionsschutz

Auf das zu untersuchende Plangebiet des Bebauungsplans G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ wirken vordergründig vier Immissionsquellen ein. Das sind zum einen der Gewerbelärm vom nördlich naheliegenden Umspannwerk und der nord-westlich gelegenen industriellen bzw. gewerblichen Standorte ausgehende, und zum anderen der Verkehrslärm der naheliegenden Verkehrsführungen S 172 ausgehende Straßenverkehrslärm und der stark frequentierten Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn bezüglich des SPNV zwischen

Dresden und Pirna/Schöna und des überregionalen Güterverkehrs. Insbesondere der Schienenverkehr hat auf das Plangebiet die erheblichsten Lärmeinwirkungen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Schallschutzgutachten „ABD 42412-01/18“ vom 21.02.2018 erstellt und im weiteren Planungsverlauf fortgeschrieben. Unter Beachtung der eingegangenen Stellungnahmen aus den vorangegangenen Behördenbeteiligungen von der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und der Nachbarkommune Landeshauptstadt Dresden, wurde das Schallschutzgutachten aus der daraus resultierten Planüberarbeitung des Bebauungsplans entsprechend angepasst, woraus sich die 3. Überarbeitung des Schallschutzgutachtens vom 18.02.2020 ergeben hat mit der Bezeichnung „ABD 42412-05/20-zsch“.

Es wurden geprüft, welchen Einfluss die Verkehrslärmquellen und die Gewerbelärmquellen der benachbarten industriellen und gewerblichen Einrichtungen auf die geplante Wohnbaufläche (Baufelder) im Planungsgebiet haben werden und Maßnahmen herausgearbeitet, um den schalltechnischen Orientierungswerten für den Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 in einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ einzuhalten bzw. welche Mindestanforderungen an die Außenfassaden der Gebäude entsprechend DIN 4109 gestellt werden müssen, um in den schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen.

„Da zum jetzigen Planungszeitpunkt weder die einzelnen Raumnutzungen (Anordnung der Räume) noch die geometrischen Verhältnisse der einzelnen Räume bekannt sind, werden abweichend davon in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge für jedes einzelne Gebäude fassadengenau die maßgeblichen Außenlärmpegel (für den Tag- und den Nachtzeitraum) und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche angegeben. […]
Diese Vorgehensweise gibt einerseits dem Planer der Bauherrenschaft die Möglichkeit, die Dimensionierung der entsprechenden Außenbauteile anforderungsgerecht durchzuführen sowie andererseits der Behörde die Möglichkeit, in der Bauantragsphase die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu kontrollieren.“ (Schallschutzgutachten „ABD 42412-05/20-zsch“ vom 18.02.2020: Seite 8)

- Gemäß Schallschutzgutachten „ABD 42412-05/20-zsch“ vom 18.02.2020 und der Aktennotiz vom 22.07.2020 werden auf Grundlage der neuen Berechnungsergebnisse folgende Aussagen getroffen (Seite 22 f.):

- „Die schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 werden durch die Geräusche aus den benachbarten industriellen und gewerblichen Einrichtungen weder im Tag- noch im Nachtzeitraum überschritten. Die Emissionen des benachbarten Umspannwerkes werden durch die Festsetzungen in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung reglementiert. Ihre Höhe richtet sich nach den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten an den nächstgelegenen existierenden schutzwürdigen Bebauungen. Da deren Abstand zu dieser industriellen Einrichtung geringer ist, als zur nächstgelegenen, vorgesehenen schutzwürdigen Bebauung im B-Plangebiet, werden die zulässigen Emissionen durch die Immissionen an den existierenden Bebauungen bestimmt. Die geplante Wohnbebauung hat auf die Emissionen des Umspannwerkes immissionsrechtlich keinen Einfluss.
- Durch die Verkehrsgeräusche der auf den benachbarten Verkehrsführungen (Straße und Schiene) fahrenden Fahrzeugen kommt es speziell im Nachtzeitraum zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für die Beurteilungspegel entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 [3]. Dominierende Geräuschquelle ist dabei der Schienenverkehr auf der Bahnlinie Dresden - Pirna.
  Der Straßenverkehrslärm auf der S 172 und der Sporbitzer Straße spielt nur eine untergeordnete Rolle. Dabei führen nur die im Nachtzeitraum auf der Sporbitzer Straße fahrenden Kfz zu einer geringfügigen Überschreitung im fahrbahnnahen Bereich führen. Der Verkehr auf der S 172 führt zu keinen Überschreitungen der zulässigen Wer-

te. Bei Überschreitungen eines Pegels von 45 dB(A) nachts ist laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. Deshalb sollten zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse die besonders schutzbedürftigen Räume der Gebäude (Schlaf- und Kinderzimmer) an deren Südwestfassade angeordnet werden. An allen anderen Fassaden sind in derartigen Räumen schallgedämmte Belüftungseinrichtungen zu empfehlen."

- Aufgrund der Entfernung zu der dominierenden Quelle „Schiene" ist eine aktive Schallschutzmaßnahme an den B-Plangrenzen (Lärmschutzwand oder Wall) nicht zielführend. Der anhand der Emissionen beider Quellen (Verkehr und Gewerbe) berechnete Außenlärmpegel führt zu realisierbaren Anforderungen an die Außenbauteile, die jedoch beim derzeitigen Planungsstand noch nicht konkret benannt werden können. Die fassadengenaue Angabe dieser Pegel für jedes Gebäude ist jedoch eine Voraussetzung dafür, dass bei Kenntnis der Raumnutzungen und -geometrien sowie der Zusammensetzung der außenluftberührten Fassaden (Wand- und Fensterflächenanteile) diese Anforderungen quantifiziert werden können."
- Zusätzlich sollte zur Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen darauf geachtet werden, dass die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmten Freiflächen (Terrassen) nicht in Richtung der Bahnlinie angelegt werden." (gemäß Schallschutzgutachten ABD 42412-05/20-zsch vom 18.02.2020: Seite 22 f.)

Eine 2 m hohe Lärmschutzwand, wie sie im Auftrag von der DB Netz AG in einer Machbarkeitsuntersuchung gebaut werden soll, würde die genannten Anforderungen voraussichtlich um bis zu 8 dB (je nach Fassade) mindern. Mit der Errichtung einer solchen Lärmschutzwand ist jedoch nicht vor 2024 zu rechnen.

Da der maßgebliche Außenlärmpegel fast ausschließlich vom Schienenverkehr bestimmt wird, würden sich gemäß Schallschutzgutachten diese Anforderungen um ca. 5 dB reduzieren, wenn die derzeit bereits veröffentlichte DIN 4109 in ihrer Fassung von 2018 baurechtlich eingeführt werden sollte, aufgrund einer anwendbaren Minderungspauschale von 5 dB für die Geräuschart „Schienenverkehr". (vgl. ebd.: Seite 23)

Da sich die festgestellten Überschreitungen durch den Verkehrslärm nicht primär vermeiden lassen, muss z. B. durch bauakustische Maßnahmen ein Ausgleich geschaffen werden. Um diesen quantifizieren zu können, wird im ersten Schritt entsprechend Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 der „maßgebliche Außenlärmpegel" berechnet. Die genaue Vorgehensweise dazu wird in Punkt 2.2 des Schallgutachtens beschrieben.

Die entsprechenden genauen Empfehlungen des o.g. Schallgutachtens in Erörterung mit den o.g. Immissionsschutzbehörden (LRA SOE und Landeshauptstadt Dresden), sind in die textlichen Festsetzungen des Rechtsplans (Teil B) unter Punkt I.7 i.V.m. Tabelle 1 entsprechend eingearbeitet. In Tabelle 1 des Rechtsplans (Teil B) werden die Ergebnisse zu den einzuhaltenden bauakustischen Mindestanforderungen für die einzelnen bezifferten Gebäude auf den bebaubaren Grundstücken im Plangebiet dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass sich die Lärmpegelbereiche in Tabelle 1 des Rechtsplans (Teil B) auf den sensibleren Nachtzeitraum beziehen.
Die Lage der einzelnen Gebäude und die gewählten Immissionsorte aus der Abbildung 14 des Schallschutzgutachtens (vgl. Seite 21) sind in die Planzeichnung des Rechtsplans (Teil A) unter der entsprechend geführten Bezeichnung (Gebäude 1.1 bis 3.4) übertragen worden.

Ergänzend zu dem Schallschutzgutachten (3.Überarbeitung) ABD 42412-05/20 vom 18.02.2020 zur Bewertung der Einwände der Stellungnahmen vom Landratsamt Pirna (LRA) mit Schreiben vom 16.07.2020 und der Industrie- und Handelskammer Dresden (IHK) mit Schreiben vom 13.07.2020 zu der 2. erneuten Entwurfsbeteiligung der Behörden und TöB werden die folgenden Inhalte der gutachterlichen Stellungnahme des Akustik Bureaus Dresden GmbH (ABD) mit der Aktennotiz ABD 42412-06/20 unten aufgeführt:

In der Stellungnahme vom LRA mit Schreiben vom 16.07.2020 wird angemerkt, dass die Orientierungswerte durch Schienenverkehrslärm um bis zu 9 dB überschritten werden.

- Tags werden die Orientierungswerte (nach DIN 18005) auf fast der gesamten Wohngebietsfläche eingehalten, die im nördlichen Bereich vorliegenden Überschreitungen von maximal 2 dB sind hinnehmbar.
- Nachts werden die Orientierungswerte an den südlichen Fassaden eingehalten, an den anderen Fassaden liegen Überschreitungen von 1…9 dB vor. Die hohen Überschreitungen von 9 dB sind nur im nördlichen Bereich des Plangebietes zu verzeichnen. Bei Überschreitungen ist passiver Schallschutz möglich, bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen empfehlenswert. Damit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse[(1)] gewährleistet werden.
- Durch die geplante 2 m hohe Schallschutzwand sind in Zukunft (derzeit ist die Realisierung im Jahr 2024 geplant) Pegelminderungen von > 6 dB zu erwarten (OBERMEYER, Machbarkeitsuntersuchung Bahnstrecken Elbtal, 28.09.2018).
- Eine zeitlich gestaffelte Bebauung von Süd nach Nord die eine Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV nachts von 49 dB(A) ermöglicht, solange die Schallschutzwand an der Bahnstrecke nicht errichtet ist (wie vom LRA vorgeschlagen), würde derzeit eine starke Reduzierung der zu bebauenden Fläche bedeuten (max. ca. 4 Wohnhäuser), da die fehlende abschirmende Wirkung der im Norden geplanten Wohnhäuser zu höheren Pegeln im südlichen Planbereich führen würde. Deshalb ist dieser Vorschlag leider nicht praktikabel.

[(1)] Man kann sogar davon ausgehen, dass auch bei einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) und der daraus resultierenden Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 9 dB gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse noch gewährleistet sind, da die 54 dB(A) dem Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete nachts entsprechen und auch im Geltungsbereich der 16. BImSchV (Neubau von Straßen und Schienenwegen) die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sein sollte.

In der Stellungnahme der IHK mit Schreiben vom 13.07.2020 wird bemängelt, dass außer dem Umspannwerk alle anderen Gewerbeschallquellen nur pauschal durch eine fiktive Schallquelle berücksichtigt werden. Die IHK drängt darauf, alle Gewerbeansiedlungen aktiv in das Planverfahren einzubeziehen.

Folgende Fakten sprechen dagegen:

- Tags werden die Orientierungswerte (nach DIN 18005) im geplanten Wohngebiet mindestens 9 dB unterschritten.
- Nachts werden die Orientierungswerte sind im geplanten Wohngebiet vollständig eingehalten.
- Die Vorgehensweise mit einer fiktiven Kontingentierung der Gewerbeflächen anhand der nächstgelegenen Wohnbebauung ist eine Vorgehensweise zur sicheren Seite hin, da eine Ausschöpfung der Richtwerte nach TA Lärm unterstellt wird. Eine (ggf. sehr aufwändige) Ermittlung des Ist-Zustandes der Gewerbelärmemissionen unter Einbeziehung der Gewerbetreibenden bietet dagegen keine Sicherheit gegen eine spätere gewerbliche Entwicklung und kann deshalb nur den momentanen (möglicherweise deutlich leiseren) Zustand (mit ggf. abgeschätzten zukünftigen Entwicklungen) abbilden.
- Die Einbeziehung weiterer Gewerbeflächen ist aufgrund deren erheblichen Abstandes mehr als 400 m nicht erforderlich (auch hier wirken deutlich näher liegende Wohnnutzungen emissionsbegrenzend).

6.5 Kompensation von Eingriffen

Die teilweise Überbauung der vorhandenen Ackerflächen 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 Biotopwerte der Biotoptypen des Plangebiets sowohl im Ist-Zustand als auch im Plan-Zustand gegenübergestellt. Dazu kommt eine Bewertung der Funktionsminderung von Flächen durch die geplante Überbauung.
Im Ergebnis wird ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich innerhalb der Flächen des Plangebiets durch die Festsetzungen zur naturnahen Entwicklung des Siedlungsrands entlang der angrenzenden Gräben (Großlugaer Graben westlich und Maltengraben nördlich) am Geltungsbereich erzielt.

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 Wohngebietsflächen und den naturnahen Bereichen entlang der Gräben dar.
Im Ergebnis können die Eingriffe durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Berechnungen des Grünordnungsplans unter Punkt 3.3 (Seite 13 ff.) bzw. gemäß der Festsetzungen im Rechtsplan innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

7 ERSCHLIEßUNG

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Äußere Erschließung

Das eigentliche Plangebiet wird von der Sporbitzer Straße erschlossen.

Südlich des Gebiets mündet die Sporbitzer 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 Eisenbahnverkehrsstraße 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 Eisenbahnverkehrsstraße 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 Sporbitzer Straße gelegenen Grundstücke werden von dieser aus erschlossen. Die dahinterliegenden Grundstücke werden über private Wege (private Verkehrsflächen), die zwischen den Grundstücken liegen, erschlossen. Der Weg 01 erschließt ein bebaubares und ein unbebaubares Grundstück (Freifläche 02) über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer. Die Wege 02 und 03 erschließen jeweils zwei bebaubare Grundstücke und der Weg 04 erschließt insgesamt vier bebaubare Grundstücke sowie die hinter den Häuserreihen befindliche Freifläche 01.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL4 bis 7 dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Auf diesen festgelegten Trassen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 und 3 zu belastenden Flächen bestehen zugunsten der Anlieger des Privatgrundstücke zum Gebäude 3.1b bzw., 3.2b sowie den Ver- und Entsorgungsträgern.

Alle festgelegten Trassen (GFL1 bis 7) dienen der Erreichbarkeit und der technischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen der rückwärtigen Bebauung. Innerhalb der festgelegten Trasse ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, die Durchführung von Anpflanzungen und das Abstellen/Parken von Fahrzeugen jeglicher Art nicht zulässig.

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 – Eilfahrten). 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 Sporbitzer 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 / Infrastruktur

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine vorhandene Trinkwasserleitung.
Die Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Trinkwasser ist über die Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 in der Sporbitzer Straße grundsätzlich möglich. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Sporbitzer Straße kann direkt an der Trinkwasserleitung DN 100 angeschlossen werden. Für den Anschluss der hinteren Gebäude ist eine Erschließung mit gesonderter Vereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung (ZVWV) Pirna/Sebnitz in den geplanten Wegen 01 bis 04 notwendig.

7.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Bebauung ist gesichert. Für einen Grundschutz von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden stehen im zu betrachtenden Umkreis von 300 m Hydranten zur Verfügung, die in diesem Umfang die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ermöglichen. Die Errichtung von zusätzlichen Hydranten wird seitens der Stadt Heidenau an dieser Stelle nicht für notwendig erachtet, da im Straßenbereich unmittelbar vor dem geplanten Baugebiet eine ausreichende Zahl von Hydranten bereits vorhanden ist.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Unter der Sporbitzer Straße ist ein Mischwasserkanal (Kanalquerschnitt DN 1000 B wechselt in Richtung Norden in einen Kanalquerschnitt DN 1200 B) vorhanden, in welchen das Schmutzwasser aus dem zukünftigen Baugebiet in das Abwassersystem der Stadt Heidenau eingeleitet werden kann.

7.2.4 Regenwasserentsorgung

Das auf den privaten Grundstücken auf Dach- und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt, zurückgehalten und mittels Kiesrigolen oder Mulden versickert werden. Das auf den befahrbaren Wegen 01 bis 04 entlang der Grundstücksgrenzen anfallende Niederschlagswasser soll auf den jeweilig angrenzenden privaten Wohneigentumsflächen versickert werden.

7.2.5 Energieversorgung

Auf und um das Plangebiet sind Hoch-, Mittel- und Niederspannungsleitungen vorhanden.
Das Plangebiet kann mit Elektroenergie erschlossen werden. Versorgungsträger ist die ENSO NETZ GmbH.

7.2.6 Fernwärme

Fernwärme liegt im Planungsgebiet nicht an. Gemäß der Stellungnahmen der Technischen Dienste Heidenau GmbH (TDH) vom 26.04.2018, 08.01.2019 und vom 02.08.2019 befindet sich der nächste Anschlusspunkt in der Nähe der Rudolf-Breitscheid-Straße/Weststraße. Bei Bedarf und ausreichender Anschlussleistung sei eine Trassenführung zur Nutzung von Fernwärme in das geplante Wohngebiet möglich.

7.2.7 Gasversorgung

Es ist eine Gasleitung vorhanden.
Im Baugebiet befinden sich Niederdruckversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Der Anschluss der geplanten Wohnbebauung an das Gasrohrnetz ist gemäß der Auskünfte der ENSO NETZ GmbH möglich.

7.2.8 Telekommunikation

Eine Telekommunikationsleitung ist vorhanden.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebiets durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

7.2.9 Abfallentsorgung

An jedem der vier Wege gibt es vorn an der Sporbitzer 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 darauf von jedem Haus Mülltonnen für zwei Abfallfraktionen Platz haben. Die Entsorgung findet dann durch ein Müllfahrzeug des Zweckverbands Abfallwirtschaft Oberes Elbtal von der Sporbitzer Straße aus statt.

7.2.10 Beleuchtung der Verkehrsflächen

Es ist eine fledermausgerechte und insektenschonende Beleuchtung der Verkehrsflächen vorgesehen.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Baugebiete

Die Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und unterteilt in WA 1, WA 2 und WA 3 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 (Planbereich WA 2) nördlich des Wegs 04 direkt an der Sporbitzer Straße sind zur Schaffung eines einheitlichen Bildes nur Einfamilienhäuser mit Satteldach zulässig, die parallel zur Straße ausgerichtet sind. Die Dächer der in zweiter Reihe abseits der Sporbitzer 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 freigehalten 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 Wohngebiet weist einen hohen Grünflächenanteil und somit eine ausreichende Durchgrünung auf. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 (WA 1, WA 2) bzw. 0,4 (WA 3) dürfen maximal 30 % bzw. 40 % der Flächen der Wohngebiete überbaut werden. Private Grünflächen in den Wohngebieten sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen herzustellen, zu begrünen und anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Darüber hinaus werden im westlichen Teil des Plangebietes extensive zu nutzende Grünlandflächen ausgewiesen (Freiflächen 01 und 02). Die Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen an der Böschung zum Großlugaer Graben erfolgt über grünordnerische Festsetzungen im Rechtsplan (Teil B) gemäß dem Grünordnungsplan.
Entlang des angrenzenden Maltengrabens und des Großlugaer Grabens ist gemäß dem Sächsischen Wassergesetz ein unbebauter Gewässerrandstreifen von 10 m zeichnerisch festgesetzt.
Die grünordnerischen Belange wurden im Rahmen eines Grünordnungsplans (inkl. Bericht, Karte 1 Bestandserfassung und Karte 2 Maßnahmen) untersucht. Die hergeleiteten grünordnerischen Maßnahmen wurden in den Rechtsplan (Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B) entsprechend aufgenommen und sind im Grünordnungsplan näher erläutert und in dessen Karten zeichnerisch dargestellt.

8.3 Verkehrsflächen

Im Plangebiet sind vier Erschließungswege vorgesehen. Die Wege 01 bis 03 führen von der Sporbitzer Straße zur hinteren Bebauungsreihe und dienen der Erschließung der dort liegenden Häuser und der Weg 04 führt von der Sporbitzer Straße bis zur Freifläche 01 und

dient zur Erschließung der beidseitig des Weges gelegenen Gebäuden sowie der Freifläche 01. Auf den Weg 04 ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr enthalten.
Alle vier Wege sind privat und als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Entlang der Sporbitzer Straße ist eine Fläche für einen öffentlichen 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 Plangebiets ist gesichert. (siehe Punkt 7.2). Für das anfallende Niederschlagswasser ist Versickerung vorgesehen. (siehe Punkt 7.2.4).

8.5 Feuerwehraufstellflächen

Für die Feuerwehr sind im Plangebiet entlang der Sporbitzer Straße insgesamt vier Aufstellflächen vorgesehen, sowie eine weitere Aufstellfläche auf dem Weg 04, sodass jedes Baufeld von einer der Feuerwehraufstellflächen 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 m²	100,0 %
Baugrundstücke	ca. 13.023 m²	51,3 %
davon für Einfamilienhausbebauung	ca. 7.933 m²	31,3 %
davon für Einfamilien-/Doppelhausbebauung	ca. 5.090 m²	20,0 %
Verkehrsflächen	ca. 1.511 m²	6,0 %
davon befahrbare Wege	ca. 595 m²	2,3 %
davon Gehweg	ca. 916 m²	3,7%
temporäre Müllstandorte	ca. 42 m²	0,2 %
Freiflächen	ca. 9.387 m²	37,0 %
nicht bebaubare Grundstücke	ca. 1.406 m²	5,5 %

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: Grünordnungsplan - Satzung vom 17.08.2020.
- Biokart - Arbeitsgemeinschaft für ökologische Forschung und Planung Dresden: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.01.2018
- Schulz UmweltPlanung: Umweltbericht - Satzung vom 17.08.2020
- Schulz UmweltPlanung: ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Satzung vom 17.08.2020, Nachuntersuchung im südlichen Plangebiet.
- Ingenieurgesellschaft für Baugrund- und Altlastenuntersuchung mbH: Geotechnisches Gutachten (Hauptuntersuchung) vom 23.04.2018.
- Akustik Bureau Dresden Ingenieurgesellschaft mbH: überarbeitetes Schallschutzgutachten „ABD 42412-05/20-zsch“ vom 18.02.2020 und Aktennotiz vom 22.07.2020 zu den Stellungnahmen des LRA (vom 16.07.2020) und der IHK (vom 13.07.2020) aus der 2. erneuten Entwurfsbeteiligung