

# Bauleitplanung der Stadt Wolkenstein

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Krokusweg“, mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf, Stand: 24. August 2018

Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/500

Quelle: Auszug aus der Flurkarte



Bearbeitung

Architekturbüro Andrea Brauer  
Waldkirchener Str. 8  
09405 Zschopau  
Tel.: 03725 3437700

a.brauer@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	3
2. Rechtliche Situation und Verfahren.....	3
2.1. Verfahren.....	3
2.2. Rechtsgrundlagen.....	4
3. Übergeordnete Planungsebenen.....	6
4. Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	6
5. Inhalt des Bebauungsplans.....	7
5.1. Flächenbilanz.....	7
5.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung.....	8
5.2.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.2.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
5.3. Örtliche Bauvorschriften.....	10
5.3.1. Dächer (WA).....	10
5.3.2. Fassaden (WA).....	10
5.3.3. Grundstückseinfriedungen.....	10
5.3.4. Vermeidung der Vollversiegelung.....	10
6. Vereinfachte Umweltprüfung.....	11
6.1. Bestandsaufnahme.....	11
6.2. Konfliktdanalyse und Konfliktminderung.....	11
6.3. Zusammenfassung.....	12
7. Planwerk	

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krokusweg“ umfasst einen Teil des Flurstück 196/1, und Teile der Flurstücke 198/15, 198/16 und 198/17 der Gemarkung Wolkenstein. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.145 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Krokusweg“ erfasst die mit zwei leer stehenden Bungalow bebaute, ehemals als Freizeitgrundstück genutzte Teilfläche des Flurstücks 196/1 eine kleine Ecke des Flurstücks 198/17 und die mit Wegerecht gesicherte Zufahrt auf den Flurstücken 198/15 und 198/16.

Neben den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen ist die unmittelbare Umgebung im Westen und im Süden durch eine lockere Einzelhausbebauung mit kleinen 1- und 2-Familienhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden geprägt.

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben und wird am westlichen, nördlichen und östlichen Rand durch große Laubbäume begrenzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen mit Wegerecht gesicherten Privatweg vom Krokusweg aus.

## 2. Rechtliche Situation und Verfahren

### 2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan ist die verbindliche Bauleitplanung. Für die von ihr erfassten Grundstücke und Grundstücksteile werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 1.900 m<sup>2</sup>, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird ein Wohngebiet festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichs-flächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten

sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura -2000 Gebieten. Eine Beeinträchtigung des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

"Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB "ortsüblich bekannt zu machen:

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet."

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

Die Stadt Wolkenstein besitzt bisher nur einen Entwurf, aber noch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

## **2.2. Rechtsgrundlagen**

Die verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

### **Bundesrecht:**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 03.11.2017

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **Landesrecht:**

#### **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

Sächsische Bauordnung vom 21. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert am 27. Oktober 2017

#### **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013)**

SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11. S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

#### **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG)**

SächsGVBl. Jg. 2010 Bl.-Nr. 8 S. 174, zuletzt geändert a, 13. Dez. 2016

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

### **3. Übergeordnete Planungsebenen**

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die Stadt Wolkenstein liegt entsprechend Karte 1 Raumstruktur im verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Das Mittelzentrum Marienberg ist 7 km, das Mittelzentrum Annaberg- Buchholz ist 14 km und das Oberzentrum Chemnitz ist 32 km entfernt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebaulich vertretbare bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig den Zielen des Landesentwicklungsplanes Rechnung getragen werden, insbesondere:

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, 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.

Unter Beachtung der ortstypischen Gegebenheiten werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung berücksichtigt.

#### Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge 2008

Die Ziele des Regionalplanes Chemnitz- Erzgebirge wurden bei der Planung berücksichtigt.

Entsprechend Karte 7- Siedlungsstruktur ist Wolkenstein als Versorgungs- und Siedlungskern in nicht zentralörtliche Gemeinde dargestellt.

#### Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für die Stadt Wolkenstein gibt es keinen genehmigten Flächennutzungsplan und auch keinen genehmigten Landschaftsplan.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet einzuschätzen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolkenstein stellt für den Planbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Damit entspricht der Bebauungsplan der Planungsabsicht.

### **4. Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung einer kleinen Wohnbaufläche für 1 bis 2 Einzel- und Doppelhäuser an Stelle der vorhandenen Bungalows. Die neue Wohnbaufläche grenzt an bestehenden Wohnbauflächen im Norden und Westen des Plangebietes. Dabei sieht das städtebauliche Konzept eine Neubebauung in Form von 1-2 freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser vor, welche sich in ihrer Gestalt und Höhe an der umgebenden Wohnbebauung orientieren sollen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzung des brach gefallenen Grundstückes für eine neue Wohnnutzung sehr positiv zu bewerten.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken angeordnet, so dass eine Beeinträchtigung des näheren Umfeldes durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend der Intention des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet der Bebauungsplan „Krokusweg“, dass für das Plangebiet eine nachhaltige städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird.

Darüber hinaus soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In der Stadt Wolkenstein lebten zum 01.08.2018- 1.305 Einwohner, zum 31.12.2017- 1.298 und zum 31.12.2016- 1.281 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist stabil und leicht ansteigend. In den vergangenen Jahren konnten in der Stadt Wolkenstein erfreulicherweise jährlich ca. 16-17 Geburten verzeichnet

werden. Innerhalb der Ortslage von Wolkenstein sind zurzeit für eine Bebauung nach § 34 BauGB keine geeigneten, frei verfügbaren Baulücken vorhanden. Es gibt konkrete Anfragen von Eigentümern und Bauwilligen auf die Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Eigenheime an Einzelstandorten.

Ziel der Stadt Wolkenstein ist es, vor allem junge Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien zu unterstützen, die Abwanderung zu stoppen und einer Überalterung der Stadt etwas entgegen zu setzen.

Das Plangebiet ist gut an die vorhandene Ortslage angebunden. Die innere Erschließung ist durch einen vorhandenen Privatweg mit Wegerecht vom Krokusweg aus sichergestellt.

Da das Baugebiet den abschließenden Ortsrand bildet, ist vorgesehen, die großen Laubbäume als raumwirksame Eingrünung des Ortsrandes zu erhalten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zudem die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wasserwirtschaft,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur und das Landschaftsbild.

### Alternativstandort

In der Stadt Wolkenstein gibt es im Baugebiet „An der Butterleithe“ noch eine geringe Anzahl freier Bauplätze. Das neue, kleine Plangebiet „Krokusweg“ soll das vorhandene Angebot an Bauplätzen ergänzen.

### Erschließung

Der Anschluss an die bestehenden äußeren Erschließungsanlagen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten Baugrundstücke erfolgt an den vorhandenen Krokusweg über einen Privatweg. Im Krokusweg sind Leitungen für Elektro, Trinkwasser, Abwasser und Telefon vorhanden.

Die Abwasserbehandlung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Wolkenstein.

Die Löschwasserbereitstellung ist über Hydranten am Krokusweg gesichert.

## **5. Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.0 Flächenbilanz**

Für das Plangebiet ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.145 m <sup>2</sup>	
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 570 m <sup>2</sup>	26,57%
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.575 m <sup>2</sup>	73,43%
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>ca. 2.145 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz (bei den Werten handelt es sich lediglich um ca.-Angaben!)

## **5.1. Textliche und zeichnerische Festsetzungen einschließlich Begründung**

### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Hinsichtlich der vorhandenen, geplanten und zu erwartenden Nutzung wird die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### **Begründung:**

*Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche WA soll durch die vorliegende Planung das Flurstück in den Innenbereich einbezogen werden, ohne dass eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Auf der Fläche können ein bis zwei Eigenheime gebaut werden.*

*Eine durch diese Planung mögliche Bebauung setzt die lockere Bebauungsstruktur des Ortes in diesem Bereich fort.*

*Für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist die Lage des Plangebietes nicht geeignet.*

### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung und Begründung**

#### **Bauweise und Maß der Nutzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das WA- Gebiet eine ausgewogene Weiterentwicklung der ländlich geprägten, lockeren 1-2 geschossigen Bebauung festgelegt.

#### **Festsetzungen entsprechend Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet und Begründung**

#### **Baufläche WA - Einzel- und Doppelhäuser**

Als zulässige Bauweise werden hierfür im Allgemeinen Wohngebiet (WA) „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei offener, zweigeschossiger Bauweise wird dem Ortscharakter weitgehend entsprochen.

Daraus ergeben sich für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften wird auf zwei begrenzt



Begründung:

*Einzel- und Doppelhäuser und eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei offener, zweigeschossiger Bauweise entspricht dem Ortscharakter der vorhandenen, angrenzenden Bebauung.*

*Eine stärkere Verdichtung, z. B. durch eine Reihenhausbebauung, soll aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand nicht erfolgen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt auch aus Gründen des Bodenschutzes hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurück.*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften könnte jeweils eine Wohnung mit Einliegerwohnung, also ebenfalls 2 Wohnungen, entstehen.

Begründung:

*Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten.*

### **5.1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§BauGB § 9Abs.1 Nr.1 und BauNVO §23)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen, Pkw-Stellplätzen, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder zulässig.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen um die Gestaltung der Grundstücke hinsichtlich der Anordnung der PKW- Stellplätze nicht zu sehr einzuengen.*

Die nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

*Diese Festsetzung wird getroffen, um eine angemessene gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen im Plangebiet zu regeln.*

### **5.1.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhalt bestehender Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Begründung :

*Die am Südwestrand des Geltungsbereichs bereits existierenden Bäume tragen zur landschaftsgerechten Eingrünung der vorhandenen und zukünftigen Bebauung bei und werden daher zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen zur Erhaltung des Altbaumbestandes stellen gleichzeitig eine wesentliche naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme dar.*

Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, so dass das dort anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

Begründung:

*Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der*

*Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze, Stellflächen und andere Flächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.*

*Beispiele von Bauweisen welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster.*

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Ausbildung von Dächern und Fassaden.

### **5.2.1. Festsetzungen für Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30° bis 48°
- Farben: rotorange bis rotbraun und anthrazit
- Flach- und Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig

Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachung auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind matt oder mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Der Einsatz von Solaranlagen auf Dachflächen ist zulässig.

#### Begründung:

*Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 30° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben.*

*Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.*

*Die Dacheindeckungen mit harter Dacheindeckung sind farblich auf die als ortstypisch anzusehenden Farbreihen rotorange bis rotbraun und anthrazit begrenzt.*

*Solaranlagen sind unabhängig von ihrer Gestaltung uneingeschränkt zulässig, da ihre optimale Funktionsweise vordringlich ist.*

### **5.2.2. Festsetzungen für Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

Zulässig sind: Putzausführungen, Holzfassaden oder verschiefernte Flächen

#### Begründung:

*Bei den Fassaden sind neben Putzausführungen auch Holzfassaden oder verschiefernte Flächen zulässig als ortsbildtypische Gestaltungen zulässig.*

### **5.2.3. Festsetzungen Grundstückseinfriedungen:**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen aus Holz und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist bis maximal 1,10 m zulässig.

#### Begründung:

*Diese Festsetzung soll eine ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedungen entsprechend der vorhandenen ortstypischen Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden.*

## HINWEISE

### **Bodenschutz**

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zu zuführen. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen. Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Für den Neubau von Eigenheimen werden standortkonkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **6. Vereinfachten Umweltprüfung**

### **6.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Freizeitfläche mit Bungalows genutzt.

#### **Beurteilung der Vegetation und der Tierwelt :**

- **Flora:**

Aufgrund der Nutzung ist die Fläche aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht in ihrer Wertigkeit als *gering* bis *mittel* einzustufen.

- **Fauna:**

Die Flächen sind für die Tierwelt als *gering* bis *mittel* einzustufen.

#### **Vorhandene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:**

Durch die gegenwärtige Nutzung und die angrenzende Bebauung entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

### **6.2. Konfliktanalyse und Konfliktminderung:**

- **Schutzgut Mensch**

Die Verkehrsbelastung wird sich durch den Wohnungsbau nur geringfügig erhöhen und kann vernachlässigt werden.

Durch die Wohnbebauung kommt es zu keiner Geräuschbelastung.

Zusammenfassung: *Keine weiteren Verkehrs- und Geräuschbelastungen*

- **Schutzgut Flora und Fauna**

Die Flora und Fauna wird durch die Baumaßnahmen teilweise gestört. Die angrenzenden Lebensräume werden nicht gestört.

Durch die geplante und zu erhaltende Durchgrünung wird der Lebensraum erhalten und aufgewertet.

Zusammenfassung: *geringe Beeinträchtigung der Flora und Fauna*

- **Schutzgut Boden**

Als Teil der belebten obersten Erdschicht stellt der Boden die Grenze zwischen Atmosphäre und Geosphäre dar. Als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten kommt dem Boden eine entsprechende Stellung im Ökosystem zu.

Der humose Oberboden soll abschnittsweise sorgfältig abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Das Bodenmaterial wird zu Gestaltung des Geländes verwendet. Auf diese Weise soll

gewährleistet sein, dass der fruchtbare, über einen sehr langen Zeitraum entstandene Oberboden nicht verloren geht.

Zusammenfassung: *Wiedereinbau des Oberbodens*

• **Schutzgut Wasser**

Die Flächen werden zukünftig als ländlich geprägtes Wohngebiet genutzt. Durch Düngung besteht eine geringe Gefahr auf Nitrateintrag.

Zusammenfassung: *geringe Gefahr des Nitratintrags in das Grundwasser durch eine Nutzung als ländlich geprägtes Wohngebiet.*

• **Schutzgut Klima / Luft**

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann vernachlässigt werden. Die Maßnahme hat auf das Lokalklima der Umgebung keine Auswirkungen.

Zusammenfassung: *keine klimatischen Veränderungen*

• **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und berührt keine Schutzgebiete. Die vorhandenen großen Laubbäume werden erhalten.

Zusammenfassung: *Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Erhaltung des Großgrüns*

• **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter

**Bewertung des Eingriffs:**

Durch die geplante Wohnbebauung werden die Schutzgüter, Fauna, Flora und Boden gering beeinträchtigt.

Die anderen Schutzgüter können vernachlässigt werden.

Durch die Bebauung entsteht eine Versiegelung durch Dachflächen, Stellplätze und Zufahrten.

In der Planung wird versucht, den Eingriff soweit nur möglich zu Minimieren.

**6.3. Zusammenfassung**

In die Bewertung gehen für die geplanten Baugrundstücke folgende Flächenanteile ein:

- überbaubare Grundstücksfläche je Grundstück geschätzt:  $10 \cdot 12 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2 \cdot 2 = 240 \text{ m}^2$

- pauschal angenommene Nebenanlagen je Grundstück, teilversiegelt ca.  $50 \text{ m}^2 \cdot 2 = 100 \text{ m}^2$

Die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als „Ziergärten“ genutzt.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca.  $1.900 \text{ m}^2$ .

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellen einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG (bzw. §8 SächsNatSchG) dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (verstärkte Zerschneidung von Lebensräumen),
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Ein Ausgleich des Eingriffes im klassischen Sinne (Flächenversiegelung zu Entsiegelung von bereits versiegelten Flächen im Verhältnis 1: 1) ist im Vorhabengebiet nicht möglich.

Auch im Gebiet der Stadt Wolkenstein gibt es keine verfügbare entsiegelbare gleichwertige Fläche. Im Vorhabengebiet befinden sich keine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützten Biotope.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

<b>ökologische Bodenfunktionen</b>	<b>Auswirkungen der Flächenversiegelung</b>
– Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Totalverlust
– Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für die Grundwasserneubildung und -reinhaltung	vollversiegelte Flächen - Totalverlust teilversiegelte Flächen - starke Einschränkung
– Speicherraum für Nährstoffe und Niederschlagswasser	vollversiegelte Flächen - Totalverlust teilversiegelte Flächen - starke Einschränkung
<b>auf den Menschen bezogene Bodenfunktionen</b>	
– Lagerstätte	keine
– Baugrund	keine
– Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Totalverlust; mit der Einschränkung, dass Bodendenkmale am Standort nicht vorhanden sind

Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird nicht überbaute Grundstücksfläche als Vor- und Hausgärten (Zier- und Erholungsgärten) genutzt – aufgrund der zu erwartenden Grundstücksnutzung und Größe ist Grabeland kaum zu erwarten.

Für die prognostizierte Flächennutzung ist eine permanente Vegetationsdecke typisch. Vorhandene große Laubbäume werden erhalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich im Bereich den überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), auf einer Fläche von bis zu 340 m<sup>2</sup>, ein dauerhafter und vollständiger Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen ergeben wird.

Im Bereich der geplanten Garten- und sonstigen unversiegelten Flächen ergibt sich im Vergleich zur aktuellen Situation dagegen keine Biotopwertminderung.