

# Große Kreisstadt Radebeul

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 101 „Zillerstraße/Makarenkostraße“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

---

<b>Planungsstand:</b>	Entwurf
<b>Planfassung:</b>	17.08.2021
<b>Gemeinde:</b>	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

---

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.1	Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches .....	2
1.2	Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches .....	2
1.3	Nutzungsbeschränkungen.....	3
2	Anlass, Ziel und Verfahren der Planaufstellung.....	5
3	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan .....	6
3.2	Regionalplan .....	7
3.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	7
4	Begründung der Festsetzungen .....	7
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	8
4.1.5	Flächen für Nebenanlagen.....	9
4.1.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
5	Erschließung .....	10
5.1	Verkehrerserschließung .....	10
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	10
6	Flächenbilanz.....	11
7	naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	11
8	Artenschutz.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

---

## **1 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.1 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Großen Kreisstadt Radebeul im Villengebiet Niederlöbnitz. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Heinrich-Zille-Straße sowie der Winzerstraße im Norden, der Makarenkostraße im Osten, der Borstraße im Süden und der Zillerstraße im Westen. Das Plangebiet ist durch eine aufgelockerte, straßenbegleitende Wohnbebauung mit großzügigen Grünbereichen geprägt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 2625/3, 2625/4, 2625/b, 2625/c, 2625/d, 2625/e, 2626/, 2626/a, 2627, 2627/1, 2627/2, 2627/3, 2627/5, 2627/6, 2627/a, 2627/b, 2627/c, 2627/d, 2627/g, 2627/h, 2627/k, 2627/m, 2627/n, 2627/o, 2627/p, 2627/q, 2627/r, 2627/s, 2627/t, 2628, 2628/a, 2629/2, 2629/4, 2629/5, 2629/6, 2630, 2631, 2631/a, 2632/1, 2633, 2634/1, 2635, 2635/a, 2636/2, 2636/3, 2636/4, 2636/5 und 2636/6 der Gemarkung Kötzschenbroda und weist eine Gesamtfläche von ca. 5,06 ha.

### **1.2 Struktur und Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Gebiet von Nieder- und Oberlöbnitz wurde bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts fast ausschließlich für den Weinanbau genutzt. Es entstanden nur vereinzelte Winzerhäuser und Wirtschaftsgebäude. Im 19. Jahrhundert wurde der Weinanbau durch Importe unrentabel und nach der Reblauskatastrophe (1885) zunächst ganz aufgegeben. Die Wiederaufhebung mit Reblaus resistenten Sorten erfolgte später nur noch in den Steilhangbereichen.

Die nach der Reblauskatastrophe brachliegenden Flächen wurden als Bauland erschlossen. Somit entstanden auf den aufgegebenen Rebflächen die ersten Landhäuser als frei stehende Wohnhäuser auf einem landschafts-gärtnerisch gestalteten Grundstück aber auch Gärtnereien siedelten sich an. Etwa ab 1870 begann in der gesamten Löbnitz ein regelrechter Bauboom. Nieder- und Oberlöbnitz wandelten sich von einer Weinberglandschaft in ein Landhaus- und Villenviertel.

Dieses historisch gewachsene, aufgelockerte und durchgrünte Stadtbild prägt die Villengebiete Nieder- und Oberlöbnitz bis heute. Das Plangebiet sticht dabei besonders durch die noch erhaltenen rückwärtigen Grün- und Freibereiche heraus. Die umliegenden Straßengevierte weisen zwar ebenfalls eine lockere und durchgrünte Struktur auf aber ihr fehlen die begrünten „Innenbereiche“ im Stadtquartier. Eine andere Ausdehnung oder alternative Standorte sind daher ausgeschlossen.

---

### **1.3 Nutzungsbeschränkungen**

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die einzelnen Denkmäler wurden nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

Veränderungen an Kulturdenkmälern dürfen nach § 12 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

#### Archäologie

Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld (D-3059a-01), völkerwanderungszeitlicher Schmelz- und Verhüttungsplatz (D-30600-04)).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

#### Radonschutz

Gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 – 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 – 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem

---

Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

#### Baugrunduntersuchungen

Sofern Neubauten, gründungsrelevante Umbauten/Umnutzungen und Erweiterungen von Gebäuden geplant werden, sind projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 notwendig. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

#### Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen sowie zur Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von

---

Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10, jeweils an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen nach Geologiedatengesetz einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online Portal ELBA.SAX empfohlen.

## **2 Anlass, Ziel und Verfahren der Planaufstellung**

### **Anlass und Ziel**

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Sicherung des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbildes sowie dem Erhalt der durch Bebauung eingefassten Grün- und Freibereiche.

Die straßenbegleitende villengeprägte Einzelhausbebauung und die starke Durchgrünung der privaten Grundstücke mit den rückwärtigen Grünbereichen bilden einen spezifischen städtebaulichen Charakter. Diese im Plangebiet vorhandene städtebauliche Qualität soll für die Zukunft festgeschrieben werden. Dabei sollen die aufgelockerte bauliche Struktur und die vorhandenen Grundstücksfreiflächen erhalten und gesichert werden.

Ein Bauantrag verdeutlicht die zu erwartende Nachverdichtung in rückwärtiger Lage (2. Reihe) und eine damit verbundene nachhaltige Veränderung der städtebaulichen Struktur. Mit dem Bebauungsplan soll die Wohnumfeldqualität im Plangebiet langfristig bewahrt bleiben und die Nachverdichtung auf straßenbegleitende Baulücken beschränkt werden.

Typisch für das Plangebiet ist das zweigeschossige Wohnhaus mit Dach als Einzelhaus. Diese Struktur soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Gebiete auch für Investoren interessant sind. Bei Wohngebäuden, die nicht der Eigennutzung dienen, besteht jedoch oft die Absicht einer intensiven und wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke. Eine ungesteuerte städtebauliche Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen führt auf Dauer zum Verlust der qualitativen und durchgrünten Villengebiete. Um das zu verhindern werden im Bebauungsplan verschiedenen Festsetzungen getroffen.

Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzeptes dient. Dabei sind der Erhalt des Charakters der lockeren, straßenbegleitenden Einzelhausbebauung sowie die Erhaltung der rückwärtigen Grünbereiche ein zulässiges Planungsziel. Städtebauliche Ziele, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen sind legitim.

---

Somit darf eine Kommune auch Planungen betreiben, deren Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter, in der jeweiligen städtebaulichen Situation unerwünschter, baulicher Nutzungen bestehen. (Vgl. BayVGH, Beschluss vom 17.01.2020 – 15 N 19.107)

### **Verfahren**

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das Plangebiet und auch seine Umgebung sind bereits überwiegend bebaut. Die Bebauung stellt eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken dar und vermittelt den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung. Eine Auswirkung auf den aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab ist daher nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren sind gegeben.**

Im vereinfachten Verfahren wird 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

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

---

Die große Kreisstadt Radebeul ist im LEP 2013 als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden dargestellt.

Für das Plangebiet bestehen keine spezifischen landesplanerischen Zielstellungen.

### **3.2 Regionalplan**

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (wirksam geworden am 17.09.2020) enthält für die Große Kreisstadt Radebeul bzw. für das Plangebiet folgende Zielsetzungen:

Das Plangebiet berührt folgende regionalplanerische Festlegungen:

#### **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz**

- Sichtbereiche zu und von historischen Kulturdenmalen in weiträumig sichtexponierter Lage (Friedensburg und Wasserturm)
- Sichtexponierter Elbtalbereich

Laut des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge steht der Bebauungsplan nicht in Konflikt mit den regionalplanerischen Festlegungen.

### **3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Großen Kreisstadt Radebeul von 2006 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, zulässige GRZ 0,3 dargestellt. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Radebeul ist das Plangebiet als Wohngebiet/Mischgebiet/Sondergebiet dargestellt.

## **4 Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch freistehende Wohngebäude geprägt. Vereinzelt befinden sich im Plangebiet z.B. ein Massagestudio und eine Logopädie. Um dieses Quartier standortangemessen zu sichern und zu entwickeln erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und der Zielstellung des Erhalts der vorhandenen Grünstrukturen sind die Allgemeinen Wohngebiete (WA) für einen flächenintensiven Gartenbaubetrieb mit hohem Lager- und Abstellflächenbedarf nicht geeignet und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



---

Die Tatsache, dass sich in der Vergangenheit eine Gärtnerei im Plangebiet befunden hat, ist dabei nicht von Bedeutung. Die Nutzung als Gärtnerei wurde vollständig aufgegeben und ist nicht mehr erkennbar. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt der vorhandenen Strukturen und nicht die der Vergangenheit. Die oben aufgeführten Gründe führen zum Ausschluss einer Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes.

Mit Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden. Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten im Plangebiet und der umliegenden Wohnbebauung erfolgt die Unzulässigkeit von Tankstellen.

Anlagen für Verwaltungen ziehen einen erhöhten Stellplatzbedarf und somit einen hohen Versiegelungsgrad nach sich. Aus diesem Grund wird auch diese Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der kaum noch vorhandenen Baulücken im Plangebiet besteht für die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung kein Erfordernis. Für die Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes ist eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht erforderlich. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

#### 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet ist durch eine lockere, straßenbegleitende Einzelhausbebauung geprägt. Um diese Struktur zu sichern und zu entwickeln erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Zillerstraße, der Schweizerstraße und der Makarenkostraße bildet im Bestand eine einheitliche Flucht. Um diese Bauflucht zu erhalten erfolgt in diesen Bereichen eine Festsetzung von Baulinien.

#### 4.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zum Erhalt der rückwärtigen Grünbereiche sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

---

#### 4.1.5 Flächen für Nebenanlagen

Zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart und der begrünten Vorgärten sind Nebenanlagen nur hinter der Bauflucht zulässig.

#### 4.1.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser und kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Wohnungen geprägt. Um diese Struktur zu erhalten, erfolgt die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Bezug auf die Grundstücksgröße. Bis auf eine Ausnahme (Flurstück 2627/b) sind im gesamten Plangebiet nur max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dies entspricht dem Bestand und dem Charakter des Gebietes. Die Errichtung von weiteren Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen würde den Gebietscharakter stark verändern. Die Festsetzungen zur Anzahl der Wohnungen dienen der Vermeidung von zu hoher Versiegelung, weil mehr Wohnungen auch mehr Stellplätze und Nebenanlagen benötigen, der Steuerung der Besiedlungsdichte und der Vermeidung der Überlastung der angrenzenden Erschließungsstraßen und somit der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart.

Das Flurstück 2627/b Gem. Kötzschenbroda ist bereits mit einem Wohngebäude gebaut, welches über 7 Wohnungen verfügt. Da es sich bei diesem Gebäude um ein Denkmal handelt und dieses auch weiterhin bestehen und genutzt werden soll, erfolgt für dieses Grundstück die Festsetzung von max. sieben Wohnungen.

Im Plangebiet gibt es bereits zwei genehmigte Wohngebäude, die nicht straßenbegleitend errichtet wurden bzw. durch die Umnutzung von Nebengebäuden entstanden. Diese Bebauung ist eindeutig als Ausreißer anzusehen. Dennoch soll bei diesen Gebäuden kein Baurecht entzogen werden. Eine weitere Ausdehnung in die rückwärtigen Bereiche soll jedoch nicht möglich sein. Um eine Auflockerung und einen Übergang in die rückwärtigen Grün- und Freibereiche zu schaffen und zum Schutz der Freibereiche, erfolgt die gebäudescharfe Abgrenzung durch Baugrenzen und die Begrenzung auf max. eine Wohnung je Wohngebäude.

Die Begrenzung der max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist zudem notwendig, da es sich bei den angrenzenden Straßen um Wohnstraßen handelt, die für eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung dimensioniert sind und somit nur für ein begrenztes Verkehrsaufkommen ausgelegt sind.

#### 4.1.7 Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück 2636/6 der Gemarkung Kötzschenbroda befindet sich eine Umspannstation der Stadtwerke Elbtal GmbH. Zur Sicherung dieses Standortes wird

---

er als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die angrenzenden, bereits vorhandenen Verkehrsflächen Heinrich-Zille-Straße, Winzerstraße, Makarenkostraße, Borstraße, Zillerstraße und Schweizerstraße erschlossen.

### **5.2 Stadttechnische Erschließung**

#### Trink- und Abwasser

Die Zuständigkeit für die Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung obliegt der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH. Das Plangebiet ist trink- und schmutzwasserseitig erschlossen.

Laut der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH ist Regen-/Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu entsorgen.

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist die standortkonkrete Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers nachzuweisen.

#### Energieversorgung

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Elbtal GmbH gewährleistet.

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 2636/6 der Gemarkung Kötzschenbroda eine Umspannstation der Stadtwerke Elbtal GmbH.

#### Gas

Die Gasversorgung im Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Elbtal GmbH. Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsanlagen der Stadtwerke Elbtal GmbH.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Vodafone GmbH.

#### Abfall

Der öffentlich-rechtliche Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) nimmt für den Landkreis Meißen die abfallwirtschaftlichen Aufgaben wahr.

Der ZAOE hat die in seinem Verbandsgebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten zu entsorgen. (§1 Abs. 2 Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE)

---

## 6 Flächenbilanz

gesamter Geltungsbereich	50.660,1 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	48.136,1 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.497,0 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	27,0m <sup>2</sup>

## 7 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Da die bereits nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehenden Bebauungsmöglichkeiten planerisch bestätigt werden, liegt in der Bebauung der einzelnen Grundstücke kein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Somit bedarf es keinen Ausgleich.

## 8 Wesentliche Auswirkungen

### Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht die Festsetzung der Eigenart der näheren Umgebung. Konflikte werden somit bereits planerisch vermieden.

**Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf schutzbedürftige, benachbarte Nutzungen zu erwarten.**

### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine erheblichen Nachteile für die im Plangebiet vorkommenden Arten der Flora und Fauna, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist. Zudem erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen wie dem Erhalt der rückwärtigen Grünbereiche und der aufgelockerten Bebauung eine Durchgrünung des Quartiers.

**Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Flora und Fauna zu erwarten.**

### Auswirkungen auf Schutzgebiete – Natura 2000

Durch die Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

**Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.**

### Auswirkungen auf Fläche und Boden

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Auf den vereinzelt straßenbegleitenden Baulücken besteht auch ohne Bebauungsplan Baurecht. Durch die Planung erfolgt keine Neuausweisung von Baugebieten auf der „grünen Wiese“ und somit keine neue Inanspruchnahme von Freiflächen.

**Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zum Versiegelungsgrad zu erwarten.**

---

Auswirkungen auf den Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen gewährleistet. Das durch die Wohnnutzung verursachte Verkehrsaufkommen entspricht dem vorhandenen Umfang. Zumal die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen im Bebauungsplan auch Einfluss auf den Verkehr hat. Eine erhebliche Zunahme sowohl des fließenden Verkehrs als auch des Stellplatzbedarfs ist daher nicht zu erwarten.

Eine gesicherte Medienerschließung ist vorhanden.

**Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die verkehrliche und stadttechnische Erschließung zu erwarten.**