

Gemeinde Wülknitz

Landkreis Meißen



3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

vom 04.03.2024

ARNOLD CONSULT AG
Heinrich-Heine-Str. 26, 01662 Meißen, Tel.: 03521/7594-0

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Größe	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	7
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
2.5	Topografie und Vegetation	7
2.6	Geologie und Hydrologie	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regionalplan	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	9
3.4	Eigentumsverhältnisse	10
3.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	10
4.	Ziele der Planung	11
4.1	Planungskonzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	12
4.5	Grünordnung	13
4.6	Verkehrliche Erschließung	14
5.	Hochwasserschutz	14
5.1	Rechtliche Ausgangssituation	14
5.2	Aktuelle Hochwassersituation	15
6.	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserentsorgung	16
6.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
6.4	Stromversorgung	17
6.5	Gasversorgung	17
6.6	Telekommunikation	17
6.7	Abfallbeseitigung	18
7.	Umweltbelange	18
7.1	Allgemein	18
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18

7.3	Artenschutz	19
7.4	Archäologie	19
7.5	Altlasten, Abfall	20
7.6	Immissionsschutz	20
7.7	Natürliche Radioaktivität	21
8.	Sonstige Hinweise	22
8.1	Meldepflicht geologischer Daten	22
8.2	Baugrunduntersuchungen.....	22
9.	Städtebauliche Statistik.....	22
10.	Inkrafttreten	23

Begründung

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ der Gemeinde Wülknitz in der Fassung vom 04.03.2024 (Entwurf).

Die Satzung wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfasser: Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Str. 26
01662 Meißen

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Wülknitz beabsichtigt, einige bisher nicht überbaubare Parzellen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Fußweg“ in Wülknitz einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Es handelt sich im Einzelnen um die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 120/17, 120/82 (vormals 120/16), 120/84 (vormals 120/19), 120/137 (vormals 120/21), 120/135 (vormals 120/20) und 120/182 (vormals 120/18).

Für den Bebauungsplan „Am Fußweg“ wurde aufgrund der Ausweisung des Überschwemmungsgebietes der Großen Röder und der dadurch verursachten Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanungen eine 2. Änderung durchgeführt, die am 23.09.2013 rechtskräftig wurde. In dieser 2. Änderung wurden die vorgenannten Parzellen im Norden des Plangebietes, bedingt durch ihre Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, von einer Bebauung ausgenommen.

Der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Meißen liegen seit Ende 2022 neue Daten und neue Gefahrenkarten für die Große Röder vor (Quelle: Neue Gefahrenkarten Große Röder, Landestalsperrenverwaltung, Datenstand 26.11.2022), die auch bereits veröffentlicht wurden. In diesen Karten sind die o.g. Flurstücke nicht mehr von einem HQ100 (hundertjährigen Hochwasserereignis) betroffen. Es besteht auch keine Betroffenheit bei einem HQ200-Ereignis. Hochwasserschutzgründe für das Verbot der Bebauung der betreffenden Grundstücke sind demzufolge weggefallen.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt die Errichtung von Einfamilienhäusern auf den vorgenannten Grundstücken und stellte Anfang des Jahres 2023 diesbezügliche Anträge auf Bauvorbescheid und auf Befreiung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises. Die Bauordnungsbehörde beschied die Anträge abschlägig, da in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ keine überbaubaren Flächen in den betreffenden Parzellen dargestellt sind. Es wurde ausgeführt, dass, sofern die Gemeinde eine Bebauung wünsche, eine Konkretisierung der Planung erforderlich sei. Seitens der Bauordnungsbehörde wurde eine Änderung oder Teilaufhebung des Bebauungsplanes empfohlen.

Die Gemeinde Wülknitz folgte den Empfehlungen der Behörde. Durch den Gemeinderat der Gemeinde Wülknitz wurde auf der öffentlichen Sitzung am 07.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Fußweg“ einer 3. Änderung zuzuführen.

Nachdem es sich bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Fußweg“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und mit der geplanten 3. Änderung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich erfolgen soll, kann das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Wülknitz ist der Hauptort der gleichnamigen Gemeinde und befindet sich im Norden des Landkreises Meißen. Wülknitz entstand als Straßendorf (entlang der heutigen Dorfstraße) mit typischer enger Bebauung, die im Wesentlichen gut erhalten ist. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich südlich des ehemaligen Kernortes und westlich der Bahnhofstraße in innerörtlicher Lage an der namensgebenden Straße „Am Fußweg“.

Die Gesamtgröße des Änderungsgebietes beträgt ca. 0,47 ha. Alle Flächen werden zukünftig als Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (überbaubare Flächen) ausgewiesen.



Luftbild Änderungsgebiet © Geoportal Sachsenatlas 2024

2.2 Geltungsbereich

Der Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 120/17, 120/82, 120/84, 120/87, 120/135, 120/137, 120/139 und 120/182, jeweils Gemarkung Wülknitz.

2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell zu kleinen Teilen bebaut. Auf dem südwestlichsten Grundstück Flur-Nr. 120/87 wurde ein Einfamilienhaus errichtet. Die übrigen Grundstücke liegen brach bzw. werden als Grünland genutzt.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das Änderungsgebiet wird von der Straße „Am Fußweg“ bzw. dem gleichnamigen Weg umfasst. Darüber hinaus ist es von bestehender Wohnbebauung umgeben. Diese resultiert mehrheitlich aus der Umsetzung der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ geschaffenen Baurechte. Im Norden grenzt zudem eine öffentliche Grünfläche an, in der ein teilweise offener Graben in Ost-West-Richtung verläuft.

Die umgebende Bebauung wurde durch die gestalterischen Festsetzungen der 2. Änderung bestimmt und ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude und großzügige Garten- und Grünbereiche. Hauptdachformen sind steilgeneigte Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung.

2.5 Topografie und Vegetation

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem weitestgehend ebenen Gelände mit einem mittleren Höhenniveau von ca. 96,0 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich mehrheitlich um brachliegende bzw. als Grünland genutzte Flächen. Vor allem im nordöstlichen Änderungsgebiet sind gruppierte Gehölzbestände, Sträucher etc. vorhanden, die wahrscheinlich aus Anflug als wilder Aufwuchs entstanden.

2.6 Geologie und Hydrologie

Als Teil der naturräumlichen Einheit „Elsterwerdaer Herzberger Elsterniederung“ unterliegt das Änderungsgebiet aus geologischer Sicht einer stark eiszeitlichen Prägung. Im Änderungsgebiet sind nach regionalgeologischen Erkenntnissen im oberflächennahen Bereich elster- bis saalekaltzeitliche fluviatile Kiese und Sande zu erwarten, welche bereichsweise von sandigen Schluffen (Auelehm oder Tallehm) unterschiedlich stark überlagert werden.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte ist das Änderungsgebiet bereits anthropogen überprägt, so dass ggf. inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung vorliegen können.

Im näheren Umfeld wurde Grundwasser in einer Tiefe zwischen 3,7 und 1,2 m unter Gelände angetroffen. Genaue Angaben zu den Grundwasser-Verhältnissen für das Änderungsgebiet selbst liegen jedoch nicht vor. Bei Messungen an der nächstgelegenen Grundwassermessstelle in Peritz (Nr.46460007), etwa 3,0 km südöstlich des Änderungsgebiets, wurde am 22.01.2024 ein Grundwasserpegel von 5,71 m unter Geländeoberkante aufgezeichnet.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist der bereits erwähnte, teilweise offene und teilweise verrohrte Graben in ca. 12-15 m Entfernung in nördlicher Richtung. Das Gewässer wird im Sächsischen Fließgewässernetz unter der Nummer 53852414 geführt und ist als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert.

Das Änderungsgebiet befindet sich größtenteils (mit Ausnahme des Grundstück Flur-Nr. 120/87) in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 5.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regionalplan

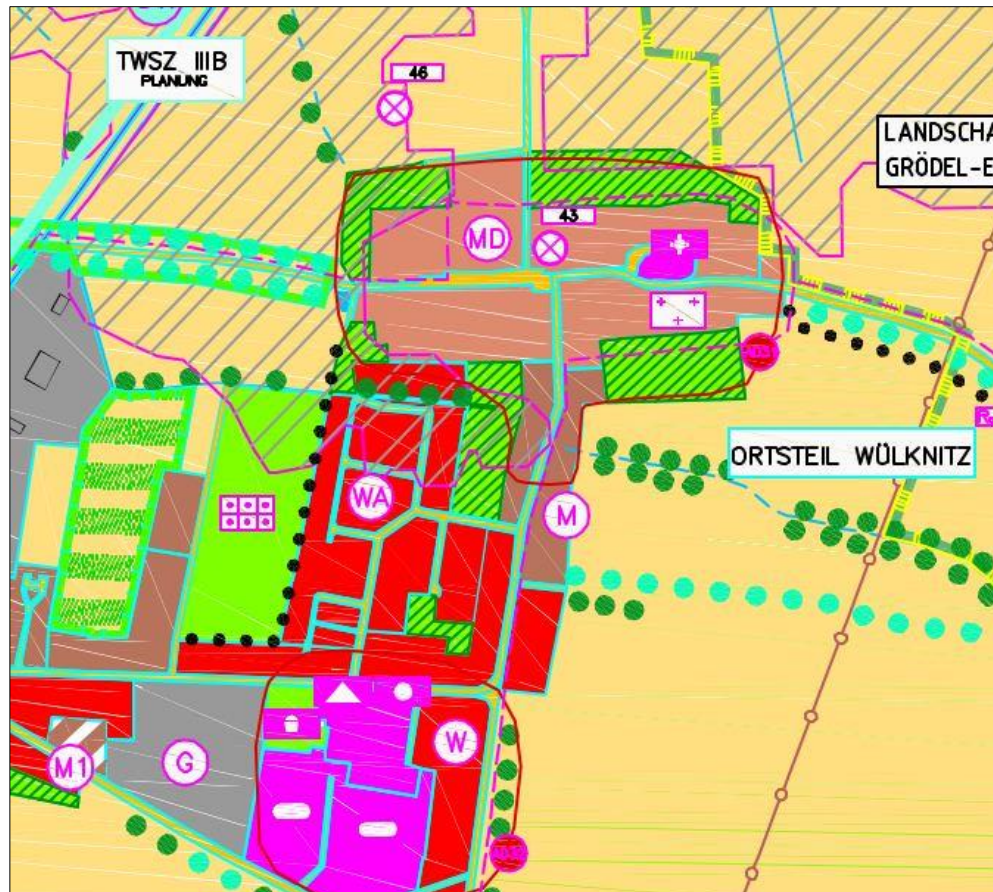
Die Gemeinde Wülknitz ist der Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge zugehörig. Gemäß der rechtswirksamen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes¹ werden die Gemeinde und ihre Ortsteile dem sog. „verdichteten Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet.

Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Eigenart mit seinen vielfältigen Funktionen als eigenständiger und zukunftsfähiger Lebensraum zu bewahren und weiterzuentwickeln. In allen Teilräumen der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche an Wohnungsgröße, Wohnungsstruktur und Wohnkomfort sowie der absehbaren Veränderungen von Bevölkerungszahl und -struktur geschaffen werden.

¹Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Röderau-Wülknitz aus dem Jahre 2006 (Genehmigungsdatum) ist das Änderungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit kann das Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Röderau – Wülknitz

In der derzeit im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird an einer Ausweisung als Wohnbaufläche festgehalten.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet ist vollständig Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Fußweg“ der Gemeinde Wülknitz in der Fassung seiner 2. Änderung vom 23.09.2013. Die angestrebte Bebauung der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 120/17, 120/82, 120/84, 120/135, 120/137, 120/139 und 120/182, jeweils Gemarkung Wülknitz, wäre somit derzeit planungsrechtlich nicht möglich, da für die vorgenannten Flurstücke keine überbaubaren Flächen festgesetzt wurden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das überplanten Grundstücke der Gemarkung Wülknitz befinden sich alle in Privateigentum.

3.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung bislang nur teilweise bebauter und zu anderen Zwecken genutzter Innerortsflächen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,25) unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ basiert in erster Linie auf den bereits im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen. Die im Änderungsbereich zukünftig entstehende Wohnbebauung soll damit sowohl an die im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohngebäude hinsichtlich Gestaltung und Bauformen als auch an den ländlichen Gebietscharakter mit geringer Verdichtung und großzügigen Grün- und Freiflächen angepasst werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich erfolgt eine Festlegung der zulässigen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Zudem sind derartige Nutzungen nicht mit dem vorgesehenen Gebietscharakter vereinbar und entsprechen nicht dem Planungskonzept.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im überplanten Areal durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Geschosse und die Traufhöhe ausreichend bestimmt.

Für die geplanten Einzelhäuser wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen für die umgebenden (nördlichen) Baufelder aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes. Dabei gilt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die gewählte Bebauungsdichte wird für die überplanten Baugrundstücke eine lockere Bebauung angestrebt.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich am Bestand der Wohnbebauung in den angrenzenden Wohngebieten. Daher wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 im Sinne des § 20 (BauNVO) festgesetzt.

Analog zu den Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausbildung nur eines Vollgeschosses erlaubt, wobei aufgrund der zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° grundsätzlich ein Ausbau und damit eine wohnliche Nutzung des Daches möglich ist.

Die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt des Daches mit der Außenwand, wird demgegenüber auf 4,0 m beschränkt. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und stellt eine Höhenausbildung sicher, die sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

Zur Vermeidung eines „Eingrabens“ im vorhandenen ebenen Gelände oder unverhältnismäßigen Herausstehens von Gebäuden aus diesem werden zusätzlich Festlegungen zur Höhe des Erdgeschossrohbodens im Bezug zur Höhenlage der angrenzenden Straße getroffen, wobei auch der diesbezügliche Anschlusspunkt definiert wird.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine ungewünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Die vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes sicherstellen zu können.

Die Firstlinie der Hauptdächer wird entsprechend den in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen als trauf- (parallel zur Straße) bzw. giebelständig (rechtwinklig zur Straße) festgesetzt. Die Ausführung der Dächer der Hauptgebäude als steil geneigte Dächer und die beiden zulässigen Dachformen (Satteldach, Krüppelwalmdach) entsprechen ebenfalls den für die umgebenden Baufelder in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen.

Die Festsetzungen für die Wohnhäuser hinsichtlich Gebäudehöhe, Gebäudedekubatur, Dach- und Fassadengestaltung tragen zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu bei, dass sich das Baugebiet in ver-

träglichler Art und Weise in die bestehende ländliche Siedlungsstruktur einfügt. Dies gilt sinngemäß auch für die Festsetzungen zu den Nebengebäuden (Garagen etc.).

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sollen in Anlehnung an den im Änderungsgebiet und dessen Umgebung bereits vorhandenen Bestand und aus ortsgestalterischen Gründen nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zaunfeldern, als schmiede- oder gusseiserne Zäune mit senkrechten Stäben oder als Laubhecken ausgeführt werden. Die Einfriedungen dürfen dabei nur maximal 1,00 m hoch sein und müssen einen einheitlichen Höhenverlauf ohne wellenartige Ausformungen aufweisen. Bei einer Heckenbepflanzung ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen und die Sichtbeziehungen im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild sollen, neben dem üblicherweise im Boden liegenden Anschlüssen von Wasser und Abwasser, auch die energietechnischen und fernmeldetechnischen Anschlüsse des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen werden. Mit diesen Vorgaben wird auch dem heutigen Stand der Technik bei der Verlegung von Ver- und Versorgungsanlagen Rechnung getragen. Zudem sind Leitungen für Strom, Telekommunikation und Gas bereits in der Straße „Am Fußweg“ vorhanden.

Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen ist die Unterbringung von Abfallbehältern im Freiraum und die Ausbildung von Werbeanlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird die Anpflanzung eines groß- bzw. mittelkronigen Baumes (Auswahl aus einer vorgegebenen Pflanzliste) je angefangener 500 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Da die Grundstücke nach jetzigem Stand der vorgeschlagenen Parzellierung eine Größe zwischen ca. 450 m² und ca. 720 m² aufweisen, sind also ein bis zwei Bäume pro Grundstück zu pflanzen. Zudem wird für alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen genutzten Bereiche eine gärtnerische Ausbildung vorgeschrieben. Damit soll eine ansprechende Gestaltung des neuen Wohnquartiers auch hinsichtlich der grünordnerischen Belange erreicht werden.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen können eine Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllen. Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Diesbezüglich werden auch Vorschläge zur Artenauswahl außerhalb der festgesetzten Pflanzgebote (für Sträucher und Hecken) gegeben.

Die Umsetzung der Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen soll spätestens sechs Monate nach Bezug der Wohngebäude erfolgen, um auch eine zeitnahe Realisierung zu erzielen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzende Straße „Am Fußweg“ erschlossen, die das Änderungsgebiet dreiseitig umschließt. Die zukünftigen Baugrundstücke mit den Flur-Nrn. 120/17, 120/82, 120/84, 120/135 und 120/182 sind an diese Straße einzeln angebunden. Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich ein für Kraftfahrzeuge abgesperrter Fuß- und Radweg gleichen Namens. Für das „gefangene“ Grundstück Flur-Nr. 120/137 ist der Zuschlag als Gartenfläche zur benachbarten Bauparzelle Flur-Nr. 120/135 beabsichtigt. Dies wurde bereits so auf den südlich des Fuß- und Radweges gelegenen Flurstücken praktiziert.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten Wohngebiet erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken selbst.

4.7 Hochwasserschutz

4.7.1 Rechtliche Ausgangssituation

Das Änderungsgebiet befindet sich zu großen Teilen in dem festgesetzten, seit dem 14.11.2006 rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet der Großen Röder. In der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entsprechend gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind Flächen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von baulichen Anlagen freizuhalten. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung von baulichen Anlagen im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 WHG unter bestimmten Voraussetzungen genehmigen. Dazu darf das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und verloren gehender Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Durch das Vorhaben darf weiterhin der Wasserstand

und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist eine hochwasserangepasste Ausführung vorzusehen. Nachteilige Auswirkungen können ggf. durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden.

4.7.2 Aktuelle Hochwassersituation

Für die Gemeinde Wülknitz wurden durch die Landestalsperrenverwaltung zwischenzeitlich neue Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt (LTV, Datenstand 26.11.2022). In diesen veröffentlichten Karten ist das Änderungsgebiet nicht mehr von einem HQ100 (hundertjährigen Hochwasserereignis) betroffen, selbst bei einem HQ200 besteht keine Betroffenheit. Die Hochwasserschutzgründe, die im Rahmen der 2. Änderung des Bauungsplanes „Am Fußweg“ für das Verbot der Bebauung auf den Flurstücken im Änderungsgebiet maßgebend waren, sind demzufolge weggefallen. Die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Meißen äußerte in ihrem Schreiben vom 24.04.2023 diesbezüglich, dass zwar formell noch ein Verbotstatbestand nach § 78 Abs. 4 WHG bestünde, jedoch ein Genehmigungsverfahren nach § 78 Abs. 5 WHG entbehrlich sei, da eine Nachweissführung für die Voraussetzungen in Leere gehe.

Aus wasserwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der mit der 3. Änderung verfolgten, baulichen Entwicklung der Flächen im Änderungsgebiet.

Mit der gegenwärtig stattfindenden Überprüfung der Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Große Röder ist von einer entsprechenden Anpassung der Gebietskulisse des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets in diesem Bereich auszugehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Wülknitz wird durch die Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH in ausreichender Menge und der erforderlichen Güte mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das im Bereich der Erschließungsstraße „Am Fußweg“ bereits verlegte Versorgungsnetz. Die Wasserentnahmen sind mit dem Betreiber der Anlage vertraglich zu regeln. Die bekannte Leitungslage ist nachrichtlich in der Planzeichnung (im Bestandsplan der 2. Änderung) dargestellt.

Die Absicherung der Löschwasserversorgung im Brandfall erfolgt für den Erstangriff über die vorhandenen Trinkwasserhydranten im Umfeld des Änderungsgebiets. In diesem Zusammenhang steht zur Abdeckung der Grundlast eine Löschwassermenge von 14 bis 20 m³/h zur Verfügung. Um eine ausreichende Löschwasserversorgung garantieren zu können, steht ergänzend zu den Hydranten der Graben nördlich des Plangebietes sowie ein Teich südlich der Dorfstraße für eine Löschwasserentnahme zur Verfügung.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Abwasser des Ortsteiles Wülknitz wird im Trennsystem über das Entsorgungssystem des Abwasserzweckverbandes Röderaue entsorgt, das Schmutzwasser wird der Kläranlage Lichtensee zugeführt. Die einzelnen Wohngrundstücke im Änderungsgebiet können an den bereits in der Erschließungsstraße „Am Fußweg“ anliegende Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die bekannte Leitungslage ist nachrichtlich in der Planzeichnung (im Bestandsplan der 2. Änderung) dargestellt.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserentsorgung im Änderungsgebiet soll generell durch Versickerung auf den privaten Grundstücken selbst erfolgen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll zudem der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden.

Nachdem aufgrund lokaler Gegebenheiten eine flächenhafte Versickerung des nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in den privaten Grünflächen der einzelnen Baugrundstücke nicht möglich ist, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Diese Art der Niederschlagswasserabführung wird bereits auf den umliegenden Bauparzellen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Fußweg“ praktiziert.

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ herangezogen werden.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und eine Wiedernutzung als Brauchwasser an. Bei einer häuslichen Nutzung sind die technischen und hygienischen Anforderungen für Brauchwasseranlagen zu beachten und ggf. Zustimmungen / Genehmigungen (z.B. für die Einleitung von Brauchwasser in die Kanalisation) einzuholen.

Auch besteht die Möglichkeit, durch gezielte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken (bepflanzte Mulden, Feuchtbiotope) die Verdunstungsrate zu erhöhen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dabei ist es unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Wasserhaushaltsgesetz, Abwasserverordnung) einer Vorbehandlung entsprechend dem Stand der Technik durch den Verursacher / Grundstückseigentümer zu unterziehen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Erschließungsstraße „Am Fußweg“ bereits verlegte Leitungsnetz der SachsenEnergie AG, die den Ort Wülknitz mit Elektroenergie versorgt. Die bekannte Leitungslage ist nachrichtlich in der Planzeichnung (im Bestandsplan der 2. Änderung) dargestellt.

5.5 Gasversorgung

Im Bereich der Erschließungsstraße „Am Fußweg“ sind bereits Gasversorgungsleitungen der SachsenEnergie AG verlegt, an welche die einzelnen Wohngrundstücke angeschlossen werden können. Die bekannte Leitungslage ist nachrichtlich in der Planzeichnung (im Bestandsplan der 2. Änderung) dargestellt.

5.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebiets wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Netz der Deutschen Telekom. Dazu müssen neue Telekommunikationslinien hergestellt werden. Für die potenzielle Versorgung des künftigen Baugebietes sind diesbezüglich Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Änderungsgebiets, erforderlich. Die bekannte Leitungslage ist nachrichtlich in der Planzeichnung (im Bestandsplan der 2. Änderung) dargestellt.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Entsorgungssysteme des Landkreises Meißen durchgeführt werden. Zuständig für die Hausmüllentsorgung ist der „Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal“. Auf den Baugrundstücken selbst ist ausreichend Platz für Abfallbehälter vorzuhalten.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.5). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich.

Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und bei der Ausarbeitung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf der innerörtlichen Brachfläche berücksichtigt.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im angewendeten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes (oder wie im vorliegenden Fall seiner Änderung) zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Daher ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Garten- und Siedlungsflächen und die brachliegenden Flächen im Gebiet selbst fungieren grundsätzlich für heimische Arten als Nahrungs- und Teilhabitate. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen jedoch auf Arten, die sich trotz Bebauung und Besiedelung etabliert haben und deren Lebensräume nicht als gefährdet gelten (z.B. Kleinsäuger, Singvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Es liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG besteht unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht. Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.4 Archäologie

Das Änderungsgebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal.

In direkter Nachbarschaft des Plangebietes im Norden und Osten befindet sich jedoch ein archäologisches Flächendenkmal, welches in der Liste des Landesamtes für Archäologie als „Historischer Ortskern (Mittelalter)“ unter der Nummer 71940-D-01 geführt wird. Weitere archäologische Denkmale sind (in einiger Entfernung) südlich und südwestlich bekannt. Sie alle belegen die archäologische Relevanz des Änderungsgebietes als Altsiedelgebiet und sind nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes.

Daher kann auch im Änderungsgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind. Diesbezüglich werden die ausführenden Firmen und zukünftigen Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Nach § 20 SächsDSchG ist das Auffinden von Dingen oder Spuren, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer vorgeschriebenen Frist in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

6.5 Altlasten, Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 verpflichtet, diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 16 SächsKrWBodSchG).

6.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen (z.B. Lärm, Beeinträchtigungen der Luftqualität etc.) vorliegen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die von der Erschließungsstraße und den umliegenden (Wohn-)Nutzungen ausgehenden und auf das Änderungsgebiet einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Abgase, Geruch etc.) nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen sind und nicht über die in ländlichem Raum üblichen Immissionen hinausgehen.

Bedingt durch die geringe Anzahl der Neubauparzellen (mit einer Errichtung von 4 bis 5 Einzelhäusern) kann ebenfalls eingeschätzt werden, dass bei Umsetzung der Planung die benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude nicht wesentlich durch neu entstehende Immissionen beeinträchtigt werden, z.B. durch entstehenden zusätzlichen Fahrverkehr auf der Erschließungsstraße.

Die Luftschadstoffbelastung im Gemeindegebiet von Wülknitz ist insgesamt als gering einzuschätzen, es bestehen punktuelle Vorbelastungen durch Luftschadstoffe aus Verkehr und Gewerbe. Die Jahresmittelwerte für die

bedeutenden Luftschadstoffe und Treibhausgase wie Stickstoffdioxid (NO₂), Stickoxide (NO_x), Ozon (O₃) und Feinstäube (PM₁₀) liegen unter den Grenz- und Richtwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung.

Gesunde Wohnverhältnisse sind im geplanten Wohngebiet damit grundsätzlich gewährleistet.

6.7 Natürliche Radioaktivität

Das Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung – StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. In ihnen wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung sog. Radonvorsorgegebiete nach § 121 Abs. 1 StrlSchG festgelegt, in denen erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft den vorgenannten Referenzwert überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen.

Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer nach vorliegenden Kenntnissen als unauffällig bezüglich der zu erwartenden Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu charakterisierenden geologischen Einheit. Es kann jedoch auch außerhalb der festgesetzten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude erhöhte Werte von Radonkonzentrationen in der Raumluft auftreten können. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz können an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen gerichtet werden.

7. Sonstige Hinweise

7.1 Meldepflicht geologischer Daten

Seit dem 30.06.2020 besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten gegenüber den zuständigen Behörden. Grundlage ist das Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020, welches in § 8 zunächst die Anzeigepflicht regelt und in den §§ 9 und 10 die Übermittlung von Fachdaten und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen an die zuständigen Behörden vorschreibt. Für den Freistaat Sachsen ist dies das Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft (LfULG). Diesbezüglich wird auf die Einhaltung der gesetzlich festgesetzten Fristen hingewiesen.

7.2 Baugrunduntersuchungen

Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Überbaubare Grundstücksfläche	0,47	100,0
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,47	100,0
Gesamtfläche	0,47	100,0

9. Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fußweg“ der Gemeinde Wülknitz tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Meißen, den 04.03.2024



ARNOLD CONSULT