

GEMEINDE KREISCHA

BEBAUUNGSPLAN BABISNAU, 3. ÄNDERUNG

(ÄNDERUNG BABISNAU-OST)

SATZUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	4
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Stadttechnische Erschließung	5
5	Grünordnungskonzept	6
5.1	Zustand von Natur und Landschaft	6
5.1.1	Naturräumliche Einordnung	6
5.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
5.1.3	Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung	7
5.1.4	Boden	9
5.1.5	Wasser	9
5.1.6	Luft und Klima	9
5.2	Grünordnerische Maßnahmen	10
6	Begründung der inhaltlichen Planänderungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung der Höhenlage	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	12
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
6.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	12
6.7	Verkehrsflächen	13
6.8	Versorgungsflächen	13
6.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
6.10	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	13
6.11	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	14
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.13	Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht	15
6.14	Hinweise	15
7	Flächenbilanz	15
8	Voraussichtliche Auswirkungen	16
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
8.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	16

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Babisnau“ und dessen Inkrafttreten am 20.01.1994 haben sich die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Kreischa verändert. Einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr tragfähig. Neue Planungsziele haben sich ergeben.

Im Bebauungsplangebiet wurden bereits zahlreiche Wohnhäuser in Einzelhausbebauung realisiert, wobei die tatsächliche Nutzung weniger dem im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet, das durch Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen charakterisiert ist, als einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Bebauungsdichte der Neubebauung entspricht ebenfalls der eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Gemeinde Kreischa ist bestrebt, die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet zu einem Abschluss zu bringen, wobei mit der Planänderung die Voraussetzungen für die Fortführung der bereits realisierten Wohnbebauung auch in diesem Teil des rechtskräftigen B-Plans geschaffen werden sollen.

Es werden daher folgende Planungsziele angestrebt:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet
- Änderung der Baugrenzen zugunsten einer dreireihigen Bebauung
- Ergänzung einer zusätzlichen inneren Erschließung

Da für den rechtskräftigen B-Plan keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden soll außerdem für die zu ändernde Teilfläche eine neue Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden, auf deren Grundlage grünordnerische Maßnahmen den auf der Änderungsfläche zulässigen Eingriffe zugeordnet werden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Babisnau der Gemeinde Kreischa.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine relativ stark geneigte Fläche (ca. 292,0 - 304,5 m im Höhenbezug DHHN 92), die von Nordwesten nach Südosten zur freien Landschaft hin abfällt. Die Hangneigung beträgt damit im Durchschnitt 9 %.

Im Westen des Änderungsbereiches grenzt die bebaute Ortslage Babisnau mit vier größeren ehemals bäuerlichen Gehöftstrukturen an, in deren Umfeld seit den 1990er Jahren zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden sind. Mit Ausnahme des Dreiseithofes Bärenklauser Str. 7, das eine typische dörfliche Nutzungsdurchmischung mit Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und Wohnnutzung aufweist und außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Babisnau“ liegt, wird die übrige Ortslage von der vorhandenen Wohnnutzung geprägt.

Der Dreiseithof Bärenklauser Str. 7 steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Das Plangebiet betrifft insoweit ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal.

Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Änderungsbereich des Bebauungsplans an, wobei nach Süden ein Heckenstreifen – vor allem aus Hundsrose, Holunder und Brombeere bestehend die Abgrenzung des B-Plan-Gebietes zur freien Landschaft bildet.

Die überplante Fläche selbst wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. Im Nordosten ist der Hochbehälter Babisnau der Trinkwasserversorgung auf separatem Flurstück 23/15 vorhanden.

Die Straße nach Sobrigau wird an ihrer Südseite von einer relativ jungen Baumreihe von Spitzahorn (Stammdurchmesser in 1 m Höhe ca. 20 bis 25 cm) bestanden, von denen sich die ersten 10 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden.

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches wurde bisher nicht hergestellt. Die Fläche stellt sich z.Zt. als Ruderalfläche (u.a. mit Brombeeren, Goldrute und Birkenaufwuchs bewachsener Wall) dar. Unmittelbar westlich angrenzend (aber außerhalb des Änderungsbereiches) befindet sich eine kleine Sitzgruppe mit Blick über das Elbtal.



Abb. 1: Plangebiet der 3. Änderung B-Plan Babisnau



Abb. 2: Plangebiet der 3. Änderung B-Plan Babisnau

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Babisnau“ wurde am 05.01.1994 rechtskräftig und bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb seines Geltungsbereiches. Demnach dürfen im überplanten Bereich

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- zwei Einfahrten von der nördlich angrenzenden Kreisstraße
- eine zusätzliche Erschließungsstraße im Westen des Änderungsbereiches

errichtet werden.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kreischa weist den Standort als stark durchgrünte Wohnbaufläche (GRZ 0,2) und den vorhandenen Trinkwasserhochbehälter als Versorgungsfläche aus. Die Änderung des Bebauungsplans „Babisnau“ wird damit aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Anstelle der bisherigen vorgeschriebenen U-förmigen Anordnung von Gebäuden in Gehöftstruktur wird das Ziel verfolgt, durch eine zusätzliche innere Erschließungsstraße die Baugebietsfläche effektiver zu nutzen und zwischen den bisher festgesetzten Baufenstern eine dritte Bebauungsreihe zuzulassen. Die dadurch zu erreichende Bebauungsdichte liegt immer noch unterhalb des im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Maßes nach Baunutzungsverordnung, berücksichtigt aber dennoch die aktuellen Anforderungen an Wohngrundstücksgrößen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da die Nachfrage andernfalls (ohne Verdichtung des bestehenden Baugebietes) an anderer Stelle u.U. nur durch zusätzliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft gedeckt werden könnte.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die Bärenklauser Straße, die nordwestlich des Änderungsbereiches in die Kreisstraße K 9002 (Alter Postweg/Dorfstraße) mündet, gesichert.

Das Wohngebiet wird von der kommunalen Straße aus so angebunden, dass nur die bereits bestehende Gemeindestraße (Bärenklauser Straße) in die K 9002 einmündet und die Neuanbindung des Wohngebietes nur über die Gemeindestraße erfolgt.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches mit Einmündung in die Bärenklauser Straße ist zwar bereits planungsrechtlich gesichert, jedoch bisher noch nicht hergestellt (Planstraße A). Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine planerische Neubetrachtung der Gestaltung der Verkehrsflächen, die eine verkehrssichere Variante hervorbringt. Grundlage für die in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Verkehrsfläche ist die Entwurfsplanung zur Anpassung der Ausfahrt Wohngebiet B-Plan (IPRO Consult, 01.09.2017).

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine zusätzliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Baugebietes fest (Planstraße B). Die Dimensionierung erfolgte auf Grundlage der RAS 06 (2006). Aufgrund der relativ kurzen Erschließungslänge (ca. 120 m), der maßgeblichen Aufenthaltsfunktion und des geringen Verkehrsaufkommens von 8 angrenzenden Einfamilienhäusern wird eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 5,50 m als ausreichend angesehen (5,00 m Begegnungsverkehr Lkw/Pkw in gemischter Verkehrsfläche plus beidseitig Randstreifen von je 0,25 m für Entwässerungseinrichtungen, Borde etc.).

Der vorgesehene Kurvenradius entspricht der DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen, Stand Mai 2011 (Ausbildung von Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge) und der Schleppkurve eines 3-achsigen Müllfahrzeugs. Die Erschließung des Plangebietes ist damit auch für Feuerwehr, Rettungsdienst sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert.

Eine direkte Anbindung des Änderungsbereiches an die Kreisstraße mit Anliegerstraße oder Grundstückszufahrten ist aufgrund des Sächsischen Straßengesetzes unzulässig, da diese außerorts liegen.

Fußgängerverkehr

Es ist beabsichtigt, die Wohngebieterschließung als Mischverkehrsfläche auszubilden, wobei optische Trennungen von Geh- und Fahrbereich im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden. Die Festsetzung von separaten Gehwegen ist nicht erforderlich, da die geringe Gebietsgröße keine zusätzlichen Wegeanschlüsse erfordert. Die fußläufige Anbindung an den Ort ist über die Bärenklauer Straße gegeben.

ÖPNV-Anschluss

Im Ortsteil Babisnau gibt es keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Nachteile der fehlenden ÖPNV-Anbindung bestehen bereits für die derzeitige Bevölkerung, das Baugeschehen in Babisnau zeugt aber ungeachtet dessen von der Nachfrage nach Babisnau als Wohnort.

Ruhender Verkehr

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Aufgrund der ländlichen Lage ohne ÖPNV-Anschluss sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Trinkwasserversorgungsleitungen vom Hochbehälter zur Ortslage mittig in Schutzstreifen von jeweils 4 m.

Zwischen Investor und VVW wurde abgestimmt, die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Trinkwasserleitung in den neuen Straßenraum zu verlegen, um die Baugrundstücke von Leitungsrechten zu entlasten. Der übrige Leitungsbestand wird nur in kürzeren Abschnitten zur Bündelung mit anderen Leitungen umverlegt und ansonsten beibehalten, der 4 m Breite Schutzstreifen wird als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist, festgesetzt.

Die Trinkwasserversorgung des neuen Wohngebietes ist durch neu zu verlegende TW-Hauptleitung vom Anbindepunkt Bärenklauer Straße herzustellen. Grundlage zur Herstellung der Anlagen ist ein zwischen Investor und Wasserversorgung Weißeritzgruppe abzuschließender Vertrag.

Löschwasser

Ca. 200 m südlich des Planänderungsbereiches ist eine Löschwasserzisterne mit Entnahmestelle vorhanden, so dass die Löschwasserversorgung des Wohnungsbaustandortes gesichert ist.

Elektroenergie und Telekommunikation

Elektroenergie und Telekommunikationslinien können aus dem Ortsnetz bereitgestellt werden.

Heizmedien

Als Heizmedien sind u.a. Pellets und Erdwärme möglich.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Babisnau im Trennsystem.

Im Planbereich befinden sich 2 Schmutzwasserleitungen, über die eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers zur Kläranlage Kreische möglich ist. Eine Leitung befindet sich im südlichen Bereich des Flurstücks 23/3, die andere Leitung führt direkt durch das Flurstück 81a bis zum Höhenweg. Die Dimension der Leitungen ist für die anfallende zusätzliche Menge aus dem Plangebiet ausreichend. Der bestehende Leitungsverlauf wird, sofern er außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegt, mit einem festgesetzten Leitungsrecht als Grundlage einer dinglichen Sicherung gesichert.

Regenwasser

Gemäß der vorliegenden Baugrundbeurteilung (siehe Anlage 1) sind die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung am Standort gegeben. Für die Baugebietsflächen wird daher eine Versickerung vorgeschrieben. Grundlage für die Ermittlung der festgesetzten Flächengröße bildet dabei die Berechnung nach Rausikko, die die ungünstigsten am Standort angetroffenen Bodenverhältnisse bei gleichzeitig größtmöglicher überbaubarer Fläche zugrunde legt (siehe Anlage 2). Mit der festgesetzten Flächengröße zur Versickerung ist damit in jedem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung horizontaler Versickerungsbauwerke verfügbar. Um den Bauherren eine flexible Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, wird der Standort innerhalb des Baugrundstücks jedoch nicht vorgegeben. Der Nachweis der standortkonkreten Versickerungsverhältnisse und der daraus abzuleitenden technischen Anforderungen an die einzelne Versickerungsanlage ist damit im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Gemäß den Abstimmungen mit der Wasserversorgung Weißeritzgruppe kann die Entleerungsleitung des Trinkwasserhochbehälters Babisnau zur Ableitung des Straßenoberflächenwassers mitgenutzt werden, wobei die Gemeinde Kreischau die Leitung übernimmt. Die Leitung verfügt über eine ausreichende Kapazität (siehe Anlage 3). Abschnitte der Leitung, die sich auf Privatgrundstücken befinden, sind zugunsten der Gemeinde Kreischau dinglich zu sichern (bisher gesichert zugunsten der Wasserversorgung Weißeritzgruppe). Die Entleerungsleitung wird in den Regenwasserkanal des Kreischauer Wasser- und Abwasserbetriebs in der Bärenklauer Straße eingebunden, der über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Vorflut entwässert. Bei der Dimensionierung des Kanals in der Bärenklauer Straße war das Baugebiet bereits mit berücksichtigt.

5 GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Da für den rechtskräftigen B-Plan keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt wurden soll für die zu ändernde Teilfläche eine neue Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden, auf deren Grundlage grünordnerische Maßnahmen den auf der Änderungsfläche zulässigen Eingriffe zugeordnet werden.

5.1 Zustand von Natur und Landschaft

5.1.1 Naturräumliche Einordnung

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zugrunde liegt, gehört das UG dem Naturraum „Östliches Erzgebirgsvorland“ an, welches sich zwischen der Dresdener Elbtalweitung und dem Osterzgebirge erstreckt. Der relativ heterogene, durch Plateaus und Rückengebietes einerseits sowie tief eingeschnittene Kerbsohlentäler andererseits gegliederte Naturraum vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer nur etwa 8 km breiten Abdachung¹.

Die Ortslage Babisnau befindet sich auf einem der Plateaus zwischen den tief eingeschnittenen Tälern des Geberbachs im Norden und des Lockwitzbachs im Süden.

5.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Freiflächen im Plangebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entsprechend der Handlungsempfehlungen für die Biotoptypenbewertung im Freistaat Sachsen ist die Fläche als intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte mit einem Biotopwert nachrangiger Bedeutung (10 WE) zu bewerten.

Der Ruderalfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze (u.a. mit Brombeeren, Goldrute und Birkenaufwuchs bewachsener Wall) wird ein mittlerer Biotopwert (15 WE) zugewiesen.

Alter, wertgebender Einzelbaumbestand ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Entlang der Kreisstraße befindet sich eine jüngere Baumreihe (Spitzahorn), mit Stammdurchmessern von 20 bis 25 cm.

Der südlich liegende Heckenstreifen liegt bereits außerhalb des Änderungsbereiches des B-Plans.

Das Plangebiet stellt mit seinem überwiegenden Grünlandanteil, den linearen Gehölzstrukturen und dem randlichen Übergang zu den Hausgärten einen potenziellen Lebensraum für Kleinsäuger, Vogelarten der Offenländer, Gebüschbrüter und Wirbellose dar. Europäische Vogelarten sowie Fledermäuse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind dabei als planungsrelevante Arten besonders zu berücksichtigen.

Entsprechend der Naturraumausstattung kommen im Untersuchungsgebiet (Bereich der Planänderung, Ortslage Babisnau sowie deren ackerbaulich genutztes Umfeld) in erster Linie potenziell folgende **Vogelartengruppen** vor:

Feldflur mit Saumstrukturen

- Offenlandarten, Bodenbrüter, Feldvögel: Brutplätze meist am Boden in der Deckung höheren Bewuchses, z.B. Braunkehlchen, Feldlerche, Wachtel, Wiesenpieper, Kiebitz
- Vogelzugrastgebiete für Offenlandarten

Siedlungen und Siedlungsrand, Gebüsche und Hecken

- Vogelarten des Halboffenlandes, Heckenbrüter und Bodenbrüter unter Gebüsch, Gartenvögel: potenzielle Brutplätze in den Gebüschern und hoher Krautschicht z. B. Goldammer, Kuckuck, Neuntöter, Rebhuhn
- Baumhöhlenbrüter (Brut in natürlichen Höhlen oder Spechthöhlen in Altbäumen und alten Obstbäumen) z.B. Rauhfußkauz, Blaumeise, Star
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände, kleinere Freibrüter (z. B. Turteltaube)

Vogelschutzgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Fledermäuse sind potenziell in der Ortslage Babisnau in alten Gebäuden der ehemaligen Bauerngehöfte zu erwarten. Höhlen, Spalten und Risse in den Rinden der Altbäume können artspezifisch als Sommer- oder Tagesquartier genutzt werden. Fledermäuse jagen in Wäldern und Feldgehölzen, Gehölz- und Siedlungsrandern, Parks, Grünland, Wasserflächen, so dass neben den Strukturen im Plangebiet selbst auch die Feldgehölze in der Umgebung der Ortslage geeignete Strukturen darstellen. Die im Untersuchungsraum vorhandenen linearen Gehölzstrukturen sind darüber hinaus v.a. für Fledermäuse als Leitstruktur von Bedeutung.

Das nächstgelegene bekannte Fledermausquartier befindet sich in Maxen, ca. 6,5 km südöstlich von Babisnau. Außerdem gehören das Große Mausohr, die Kleine Hufeisennase und die Mopsfledermaus zu den Erhaltungszielen des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 179) "Lockwitzgrund und Wilisch" beginnt ca. 400 m südöstlich des B-Plan-Gebietes.

Für Zauneidechsen fehlen geeignete Versteckstrukturen, Eiablageplätze und Sonnenplätze im Plangebiet. Daher ist von einer Betroffenheit der Art nicht auszugehen. Ebenso ist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung das Vorkommen von Wirbellosen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unwahrscheinlich, so dass lediglich vom Vorkommen verbreiteter Arten auszugehen ist.

Das Landschaftsschutzgebiet „Lockwitztal und Gebergrund“ umschließt die Ortslage Babisnau, der Änderungsbereich des B-Plans liegt jedoch im Minimum 30 m von der LSG-Grenze entfernt und damit außerhalb des Schutzgebietes.

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG bzw. gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Schutzgutes sind durch die Siedlungsnähe und die damit verbundenen Störungen zu verzeichnen.

5.1.3 Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

Gemäß den fachplanerischen Inhalten der Landschaftsrahmenplanung zum Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge 2009 liegt das Plangebiet innerhalb des Östlichen Erzgebirgsvorlandes. Als Leitbild für diesen Landschaftsbildraum ist im Regionalplan Elbtal-Osterzgebirge formuliert:

„Die Kulturlandschaft des Östlichen Erzgebirgsvorlandes soll in ihrer landschaftstypischen Struktur, die durch flach zur Elbe abfallende Hangbereiche, durch die eingeschnittenen Talbereiche der Elbzuflüsse sowie durch landwirtschaftliche Nutzung der ertragsreichen Böden charakterisiert ist, erhalten, gepflegt und entwickelt werden.“

Dazu sollen, bezogen auf das Plangebiet:

- *die wertvollen Blickbeziehungen zu den rechtselbischen Hangbereichen nicht durch Verbauungen gestört werden;*

- *die insbesondere wassererosionsgefährdeten ackerbaulich genutzten oberen Hangabschnitte der Talbereiche zu Grünland oder Wald umgewidmet werden;*
- *landschaftsprägende Gehölzstrukturen, wie die Heckenstrukturen auf der Quorener Kipse, erhalten und gepflegt werden;*
- *die ausgeräumten Agrarflächen auf den linkselbischen Hangbereichen zwischen Pirna und Dresden unter Beachtung der Erhaltung ihrer siedlungsklimatischen Funktion sowie der Einbindung in das ökologische Verbundsystem mit Flurgehölzen angereichert werden;*
- *die ortstypischen Siedlungsränder sowie die historischen Siedlungsformen, insbesondere die Gutssiedlungen (z. B. Nöthnitz) und Rundweiler (z. B. Sobrigau, Boderitz, Gaustritz und Goes) sowie die innerstädtischen historischen Ortskerne erhalten bzw. saniert und unter Berücksichtigung ihrer Struktur weiterentwickelt werden.*

Das Plangebiet liegt direkt am südlichen Rand des **sichtexponierten Elbtalbereiches** und ist außerdem im Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge als Gebiet mit **hohem landschaftsästhetischen Wert** dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Plans (und damit auch außerhalb des Änderungsbereiches) ist auf dieser Grundlage ein Regionaler Grünzug gemäß Z 6.2.2. des Regionalplans ausgewiesen. Das LSG ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt,

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vom Ortsrand der kleinen Siedlung mit ihren umgebenden Zier- und Nutzgärten sowie von den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen bestimmt, die einen weiten Blick über das Elbtal gewähren.



Abb. 3: Landschaftsbild Babisnau

Der Untersuchungsraum erfüllt mit seinem Wanderwegenetz und den Aussichtspunkten (bekanntester davon ist die ca. 1 km westlich stehende Babisnauer Pappel) wesentliche Funktionen für die landschaftsbezogene Erholung.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden.

5.1.4 Boden

Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Untersuchungsraum ist periglaziärer Grus führender Schluff über tiefem verwittertem Schuttlehm (Sandstein). Als Leitbodenform ist erodierte Pseudogley-Parabraunerde.

Werte und Funktionen besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet für das Schutzgut Boden aufgrund der hohen Bodenfruchtbarkeit vor. Die Böden am überplanten Standort sind darüber hinaus durch ein hohes Wasserspeichervermögen, ein hohes Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe und eine hohe Erosionsgefährdung gekennzeichnet.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften aufgrund großer Nährstoffarmut grenzen an das Plangebiet lediglich an.

Vorbelastungen des Schutzgutes sind nicht vorhanden.

5.1.5 Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Babisnau liegt auf einem Plateau, das als Wasserscheide zwischen dem 1,5 km nördlich zur Elbe hin entwässernden Geberbach und dem 1 km südlich ebenfalls zur Elbe hin entwässernden Lockwitzbach liegt. Das Plangebiet selbst ist leicht nach Südosten hin geneigt und entwässert damit Richtung Lockwitzbach. Aufgrund der Hanglage und der schluffigen Böden spielt eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Vorflut für das Plangebiet derzeit zumindest bei Starkregen eine Rolle. Die Erosionsgefahr durch Wassererosion ist hoch.

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze des nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) abgegrenzten Grundwasserkörpers Mueglitz (DESN_EL 1-8). In diesem liegt das Grundwasser in einem guten mengenmäßigen Zustand und in guter Qualität vor¹.

Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte des Freistaates Sachsen (HÜK 200)² sind im Untersuchungsraum Poren- bzw. Kluftgrundwasserleiter im Festgestein (Sedimentgestein) vorhanden. Die Böden des Plangebietes mit ihrer geringmächtigen bindigen Deckschicht weisen ein ungünstiges Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung auf. Angaben zu Grundwasserflurabständen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder ein Trinkwasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet.

Vorbelastungen des Schutzgutes sind nicht vorhanden.

5.1.6 Luft und Klima

Babisnau befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich zwischen der kontinentalen und der maritimen Klimazone. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt aufgrund der klimatischen Begünstigung durch den Lee-Effekt des Erzgebirges und der Lage am Rand des Elbtals bei ca. 8,5°C bis 9°C, die Jahresniederschlagssumme nur bei 600 bis 650 mm.

Das Plangebiet liegt am Rand eines großräumigen Kaltluftentstehungsgebietes (Offenlandflächen), aufgrund der Hangneigung fließt die Kaltluft nach Osten zum Lockwitzgrund ab. Im Gegensatz zu den nördlich der Kreisstraße liegenden Ackerflächen, die Teil des großräumigen Kaltluftentstehungsgebietes mit Abflussrichtung Elbtal und damit zum klimatisch belasteten Großraum Dresden sind, besteht bei der Abflussrichtung zum Lockwitzgrund kein direkter funktionaler Bezug zwischen diesem Kaltluftabfluss und klimatisch belasteten Räumen.

Vorbelastungen des Schutzgutes sind nicht vorhanden.

¹ Fachdaten (interaktive Karten) des LfULG unter : <http://www.umwelt.sachsen.de/>

² <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/geologie/h200.pdf>

5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den privaten Grundstücken oberhalb der Geländeoberfläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Maßnahme bewirkt, dass zumindest Bodenteilfunktionen (v. a. Teile der Regelungsfunktionen) weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Versickerung von Niederschlagswasser

Vorrangig ist eine Versickerung von Niederschlagswasser am Ort des Anfalls vorzusehen. Aus der Grundlage von den 4 Bohraufschlüssen bis maximal 3,7 m unter Gelände am 02.03.2016 ist gemäß Baugrundbeurteilung (siehe Anlage 1) eine Versickerung von Regenwasser, z.B. aus einer Rückhaltung in Schicht 2/3 mit Durchlässigkeitsbeiwert von 10-5 m/s möglich. Damit wird ein erheblicher Eingriff in den Gebietswasserhaushalt vermieden.

Pflanzgebote

Anstelle der bisherigen Pflanzgebote für Baumpflanzungen wird eine Baugebietseingrünung durch Hecken vorgeschrieben, um eine dichtere Grünstruktur am Übergang der freien Landschaft zu erhalten. Insbesondere nach Süden hin wird unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Strauchhecke eine landschaftsbildwirksame Eingrünung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet „Lockwitztal und Gebergrund“ erreicht.

Bezüglich der Einzelbaumpflanzungen im Baugrundstück wird neben der straßenbegleitenden Baumreihe nur die Anzahl pro Baugrundstück vorgeschrieben, damit die Bauherren die Pflanzung flexibel in ihre Gartengestaltung einbeziehen können.

Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe zulässiger Vorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollte ursprünglich die Fläche des ehemaligen Gasometer Kreischa entsiegelt und neu gestaltet werden.

Da das Objekt Gasometer Kreischa zwischenzeitlich abfinanziert ist und somit nicht mehr zur Verfügung steht, ist ein anderes geeignetes Entsiegelungsprojekt vor Satzungsbeschluss zu binden. Als Entsiegelungsmaßnahme steht nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde derzeit die Ökokon-tomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“ auf den Flurstücken 376/15, 376/18 der Gemarkung Altenberg und 323/1 der Gemarkung Hirschsprung zur Verfügung. Die Maßnahme umfasst den Abriss der baulichen Anlagen und die Anlage einer Bergwiese. Aus der Maßnahme stehen insgesamt 336.135 Ökopunkte zur Verfügung. Die für die Kompensation benötigten Punkte im Wert von 20.875 € werden vom Antragsteller der Entsiegelungsmaßnahme gekauft. Der Vertrag über den Erwerb der Ökopunkte wurde der Gemeinde Kreischa und der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Entsiegelungsmaßnahme ist geeignet, im Sinne der Eingriffsregelung Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Wiederherstellung der Bodenfunktionen), Wasser (Schaffung von Retentions- und Versickerungsflächen), Arten und Biotope (Schaffung von Pflanzenstandorten) und Landschaftsbild (Entfernung störender Elemente) auszugleichen.

Die tabellarische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

6 BEGRÜNDUNG DER INHALTLICHEN PLANÄNDERUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in WA (Allgemeines Wohngebiet) ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Einordnung der im Baugebiet WA zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke) war auch im bisherigen Kleinsiedlungsgebiet WS regulär bzw. als Ausnahme möglich. Die darüber hinaus für Kleinsiedlungen typische Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen entsprechen jedoch nicht der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen generell ausgeschlossen werden, da hierfür die Erschließung nicht dimensioniert ist (fehlende Besucherstellplätze, Mischverkehrsfläche ohne Eignung für gewerblichen Fahrverkehr). Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung der Höhenlage

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen Planfassung in Bezug auf die Grundflächenzahl (0,2) beibehalten, um die städtebaulich dem Ursprungsplan zugrunde gelegte und in Babisnau vorhandene hohe Durchgrünung auch bei der Planänderung zu berücksichtigen.

Zahl der Vollgeschosse

Im rechtskräftigen B-Plan war die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 1 bis 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt. Die nunmehr gewählten Festsetzungen „maximal bzw. zwingend 2 Vollgeschosse“ entsprechen dieser ursprünglichen Festsetzung und werden als ausreichend betrachtet, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der zusätzlich aufgenommenen Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe das zulässige Maß der Nutzung eindeutig zu bestimmen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird daher verzichtet. Um gegenüber dem denkmalgeschützten Dreiseithof ein entsprechendes bauliches Gewicht zu erreichen, ist für das nördliche Baufenster eine zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Da dieser Sachverhalt für die Gebäude an der neuen inneren Erschließung weniger Relevanz besitzt, wird lediglich die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage der Grundstücke

Insbesondere aufgrund der hängigen Lage des Änderungsbereiches ist die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen zum Schutz des Ortsbildes erforderlich. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die festgesetzte Höhe des Baugebietes in der Mitte des Baufensters im jeweils vorgesehenen Baugrundstück, so dass eine Staffelung am Hang erreicht wird. Diese unteren Bezugspunkte entsprechen dem vorhandenen Gelände, so dass ein Geländeab- und auftrag vermieden wird. Die Geländetopografie des östlichen Ortsrandes von Babisnau soll grundsätzlich beibehalten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise berücksichtigen das bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und seither mehrfach durch Abweichungen veränderte Maß für die minimale Gebäudelänge, regeln aber gleichzeitig auch eine maximale Gebäudelänge, um ein relativ homogenes Erscheinungsbild des Wohnbaustandortes zu gewährleisten, da das planerische Ziel ein Standort für Einfamilienhausbebauung ist. Da die zukünftigen Grundstückszuschneitte noch nicht feststehen, kommen Baugrenzen für einzelne Baukörper nicht in Frage. Durch Festsetzung der abweichenden Bauweise können aber die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne dass andere, ungewollte Einschränkungen der Bebaubarkeit entstehen.

Eine Regelung der Mindestdtiefe der Bebauung ist dagegen städtebaulich nicht begründet, da langrechteckige Hausgrundrisse dem Ortsbild der Umgebung entsprechen. Von der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Mindestdtiefe der Gebäude wurden bereits Abweichungen bis 8,0 m genehmigt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser, um dem Ziel eines stark durchgrüntes Wohngebietes Rechnung zu tragen. Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) würden diesem Ansatz widersprechen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption angepasst, um eine effektivere Ausnutzung des Baugebietes zu ermöglichen. Dabei wurden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

- Anordnung der Baukörper in 3 Reihen entlang der Erschließungsstraßen
- möglichst großer Abstand der Baugrenzen von der jeweils südlichen Grundstücksgrenze, um nach Süden orientierte Hausgärten zu erhalten
- Mindestabstand der Baugrenzen zur Kreisstraße 5 m, um die dort vorhandenen Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Städtebaulich maßgebend sind die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall an den rückwärtigen Gebäudeseiten die Baugrenzen überschreiten. Die Überschreitung wird städtebaulich als vertretbar angesehen, da diese Teile der Baugrundstücke kaum einsehbar sind.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind hangparallel auszurichten, um die bestmöglich Einfügung in die Landschaft zu gewährleisten.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aufgrund ortsgestalterischer Erfordernisse sind jedoch die nördlichen Vorgärten zur Kreisstraße allerdings von allen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten.

Die Ausrichtung von Wärmepumpen und Lüftungsanlagen zur Straßenseite hin wird wegen des Nachbarschaftsschutzes vorgeschrieben.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde insbesondere aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und des sich ergebenden höheren Stellplatzbedarfs der städtebaulichen Konzeption widersprechen, daher wird für das Baugebiet die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Möglich bleibt die Schaffung einer abgeschlossenen Einliegerwohnung im freistehenden Einfamilienhaus, um insbesondere den Wohnraumbedarf für Familienangehörige jüngerer oder älterer Generationen im selben Gebäude decken zu können. Eine Verdichtung darüber hinaus ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

6.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Für Zufahrten/Anbindungen von Anliegerstraßen ist ein ausreichendes Sichtfeld zu gewährleisten. Das Sichtfeld ist von allen Sichtbehinderungen von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante gemäß RAS 06 freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

6.7 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption der Planänderung ist die Erschließung der Teilfläche des Bebauungsplans durch eine zusätzliche innere Erschließungsstraße erforderlich. Die Ausbildung ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, da die Verkehrsfläche vorrangig Aufenthaltsfunktion besitzt. Die Dimensionierung ist in Punkt 4.1. erläutert.

Die Zufahrten zu allen Baugrundstücken erfolgen (ggf. über rechtlich zu sichernde Zufahrten über das Nachbargrundstück) von der neuen inneren Erschließungsstraße. Für die an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücke wird entlang dieser Grenze die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in den B-Plan wird aufgenommen.

6.8 Versorgungsflächen

Die Fläche des Trinkwasserhochbehälters wird hinsichtlich ihrer Geometrie an den tatsächlichen Bestand (Flst. 23/15 Gemarkung Babisnau) angepasst und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß der vorliegenden Baugrundbeurteilung (siehe Anlage 1) sind die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserversickerung am Standort gegeben. Die vier Bohraufschlüsse bis maximal 3,7 m unter Gelände weisen in Schicht 2/3 mit Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-5} m/s nach. Für die Baugebietsflächen wird daher eine Versickerung vorgeschrieben.

Grundlage für die Ermittlung der textlich festgesetzten Flächengröße von 25 m² je Baugrundstück bildet dabei die Berechnung nach Rausikko, die die ungünstigsten am Standort angetroffenen Bodenverhältnisse bei gleichzeitig größtmöglicher überbaubarer Fläche zugrunde legt (siehe Anlage 2). Mit der festgesetzten Flächengröße zur Versickerung ist damit in jedem Fall ausreichend Fläche für die Errichtung horizontaler Versickerungsbauwerke verfügbar. Um den Bauherren eine flexible Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, wird der Standort innerhalb des Baugrundstücks jedoch nicht zeichnerisch vorgegeben. Eine flächenkonkrete Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da private Versickerungsanlagen als Nebenanlagen im Baugebiet grundsätzlich zulässig sind.

6.10 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Parallel zum Bebauungsplan wurde die Erschließungsplanung angearbeitet und mit den Versorgungsträgern vorabgestimmt. Teilweise ist eine Führung der Leitungen über private Grundstücksflächen aus betrieblichen Gründen (Lage der Anschlusspunkte an die Bestandsleitungen) zwingend erforderlich.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist im Süden des Geltungsbereiches ein Leitungsrecht festgesetzt, um das Schmutzwasser aus dem Baugebiet an die bestehende Schmutzwasserleitung anbinden zu können. Weitgehend parallel zu dieser Schmutzwasserleitung liegen die Trinkwasserversorgungsleitung für das Ortsnetz Bärenklause (DN 180) sowie die Entleerungsleitung des Trinkwasserhochbehälters (DN 150). Die beiden Leitungen der Trinkwasserversorgung sollen geringfügig in ihrem Verlauf geändert werden (Parallelführung zur geplanten Schmutzwasserleitung zwischen Planstraße B und Bestandsleitung) und ansonsten ebenfalls in ihrer Bestandslage verbleiben.

Der vorhandene Anlagenbestand ist, soweit er erhalten wird, im Bebauungsplan festgesetzt. Die zugunsten der zuständigen Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche berücksichtigt die Schutzstreifenbreite von 4 m den gegenüber den Trinkwasserleitungen. Darüber hinaus sind die zu verlegenden Leitungsabschnitte nachrichtlich dargestellt, um die derzeitige Situation kenntlich zu machen.

Zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind darüber hinaus neue Kabel und Leitungen zu verlegen. Dies erfolgt vorrangig in den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B. Entsprechend des derzeitigen Standes der Erschließungsplanung wurden ergänzend Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, die jeweils den von der voraussichtlichen Leitungsdimensionierung abhängigen Schutzstreifen mit umfassen, auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die konkreten Leitungsführungen werden hingegen nicht festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Erschließungsplanung zu haben.

Da eine Anbindung der neuen Baugrundstücke an die Kreisstraße grundsätzlich ausgeschlossen ist, um weder während der Bauarbeiten noch dauerhaft durch Ein- und Ausfahrten den Verkehrsfluss zu behindern, wird eine Grundstücksteilung vorgeschlagen, bei der das rückwärtige Baugrundstück mit seiner Einfahrt direkt an die Verkehrsfläche der Planstraße A bzw. B angrenzt. Damit entfällt die Notwendigkeit der Eintragung einer Dienstbarkeit zur öffentlichen Erschließung. Um die Rechtsgrundlage für eine ggf. sinnvolle gemeinsame Nutzung der privaten Zufahrten durch alle angrenzenden Eigentümer zur Minimierung der Flächenversiegelung zu schaffen, wird die jeweils entsprechende Fläche zugunsten der angrenzenden Eigentümer, Nutzer und Besucher gesichert.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie Hinweise im Bebauungsplan können die grünordnerischen Ziele verbindlich geregelt werden. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Eingriffsbebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch textliche Festsetzung zugeordnet.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die grünordnerische Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers dient dem Schutz von Natur und Landschaft, indem sie Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt minimiert.

Pflanzgebote / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bebauung soll in einem landschaftlich hochwertigem Gelände erfolgen. Sie wird zum Teil in der weithin erlebbaren Elbansicht oberhalb des Dresdner Elbtales sichtbar sein, die Ortseingangssituation eines Ortsteiles des Kurortes Kreischa maßgeblich mit prägen und somit auch touristisch wahrgenommen werden. Die Erhaltung der vorhandenen Baumreihe entlang der Kreisstraße sowie der Hecke auf den im Süden des Geltungsbereiches gelegenen Teilen der Böschung dient daher ebenso wie die Ergänzung der Heckenpflanzung im Südosten und Osten des neuen Baugebietes der städtebaulich beabsichtigten Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft und damit der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist neben der o.g. Eingrünung des Baugebietes die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen. Um den Verkehrsraum nicht einzuschränken, sind die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 2 m zulässig.

Zur Entwicklung einer hohen inneren Durchgrünung des Baugebietes enthält der Bebauungsplan darüber hinaus ein allgemeines Pflanzgebot für Bäume. Als Bezugsfläche für das Pflanzgebot wird die Grundstücksgröße gewählt. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind als Straßenbäume zu pflanzende Bäume sowie vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, da diese gleichfalls dem Ortsbild dienen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Der Vertrag über den Erwerb von Ökopunkten wird zwischen Investor und Eigentümer der Ökopunkte abgeschlossen und der Gemeinde Kreischa sowie der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Eine Zuordnung der Entsiegelungsmaßnahme in Altenberg per Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich, da die Gemeinde Kreischa keine Festsetzungen zur Flächen außerhalb ihres Gemeindegebietes treffen kann. Da die Gemeinde Kreischa selbst keine geeigneten Entsiegelungsflächen zur Verfügung stellen kann, wird dennoch von dem von der UNB vorgebrachten Vorschlag Gebrauch gemacht.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus den Gründen berührter denkmalpflegeischer Belange ist zu gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein normales neu erschlossenes Wohngebiet anderswo hinausgeht. Zur maßvollen Anknüpfung an die in Babisnau vorkommenden tradierten Bauformen sind gestalterische Bauvorschriften zu Dachform, Dacheindeckung und Fassaden notwendig.

Zahl von Stellplätzen und Garagen

Aufgrund der fehlenden ÖPNV-Anbindung des Ortsteils Babisnau ist davon auszugehen, dass pro Haushalt zwei Pkw erforderlich sind. Da die innere Erschließung nicht für das Parken am Straßenrand dimensioniert ist, müssen diese Stellplätze zwingend auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen

Analog sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung der Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Sofern im Bereich der zu erhaltenden Hecke sowie der Pflanzgebote für Hecken zusätzlich Einfriedungen hergestellt werden sollen, muss diese innen von der Bepflanzung erfolgen, sodass sich die Hecke selbst von außen (freien Landschaftsraum) ohne Abgrenzung entwickeln und damit ihre Biotop- und Lebensraumfunktion wahrnehmen kann.

6.13 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht

Da die archäologische Relevanz des Baugebietes und das benachbart liegende Kulturdenkmal zum Verständnis für den Bebauungsplan bzw. für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind, werden diese Angaben nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.14 Hinweise

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Babisnau“ enthält Hinweise bezüglich:

- Meldepflicht von schädlichen Bodenverunreinigungen
- Bodenschutz
- Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht
- Meldepflicht von Bodenfunden
- Versickerungsnachweis
- Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
- Schutzabstände zu Versorgungsleitungen
- Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes

Die 3. Änderung des Bebauungsplans enthält diesbezüglich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	0,83 ha
davon:	
Nettobauland WA	0,66 ha
Verkehrsfläche	0,09 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung	0,08 ha

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

8.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Negative Auswirkungen auf die soziale, technische und die Verkehrsinfrastruktur sind durch die Änderung des B-Plans nicht zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtswirksamen Plan unverändert bleibt und die äußere Erschließung gesichert ist (siehe Punkt 4).