



ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

Entwurf

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Schloßstraße" im Stadtteil Bärenstein der Stadt Altenberg

Begründung

Fassung vom 22. Juni 2021



ifs. GmbH

Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

Vorhaben

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Schloßstraße"

Auftraggeber

DRESDANO GmbH
Karl-Roth-Straße 2
01309 Dresden

Verfasser

ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung GmbH
Großenhainer Straße 15
D-01097 Dresden
fon +49 (0) 351 40 75 44 12
info@ifs-er.de
www.ifs-er.de

Bearbeiter

Sabine Bemmerer (Dipl.-Ing.)
Dr. Torsten Schmidt (Projektleiter)

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation.....	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen.....	6
1.4 Anlass und Ziele der Planung.....	7
2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3 Verkehrserschließung.....	9
3.1 Kraftfahrzeugverkehr.....	9
3.2 Ruhender Verkehr.....	9
3.3 Fußgängerverkehr.....	9
3.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
3.5 Feuerwehr und Rettungsdienst.....	10
4 Ver- und Entsorgung.....	10
5 Grünflächen.....	10
6 Restriktionen.....	10
6.1 Denkmalschutz.....	10
6.2 Immissionsschutz.....	11
6.3 Naturschutz.....	11
6.4 Wasserschutz.....	11
6.5 Waldschutz.....	11
6.6 Altlasten.....	11
7 Umweltbelange und Grünordnung.....	12
7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
7.2 Allgemeiner und spezieller Artenschutz.....	13
7.3 Maßnahmen der Grünordnung.....	13
8 Flächenbilanzierung.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum (o. Maßstab).....	5
Abb. 2: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumnutzung).....	6

1 Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), beschlossen am 12. Juli 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge – 2. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit 17.09.2020
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in der Fassung vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) in der Fassung vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), zuletzt geändert am 08. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von 0,46 ha und befindet sich in der Ortslage Bärenstein mit zweiseitigem direkten Anschluss an Siedlungsbereiche. Das Plangebiet stellt damit die Verbindung der Siedlungsbereiche des Ortskerns von Bärenstein und mit denen im Areal des Schlosses Bärenstein her (s. Abb. 1).

Es wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch Grünlandflächen
- östlich durch das Schlossareal
- südöstlich durch öffentliche Verkehrsflächen und daran anschließende Grünlandflächen
- südwestlich durch öffentliche Verkehrsflächen und daran anschließende Wohnbauflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 839 der Gemarkung



Bärenstein.

Das Plangebiet umfasst einen leicht geneigten Hangbereich, der von Nordosten nach Süden von ca. 492,0 m auf ca. 496,7 m NHN steigt. Eine Aufschüttung im südöstlichen Bereich erreicht eine Geländehöhe von 497,8 m NHN. Der Geltungsbereich selbst wird überwiegend als Abstellfläche / Lagerplatz genutzt. Ca. 500 m² im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche 9220022 (LPG-Tankstelle Schlosshof OT Bärenstein 01773 Altenberg) enthalten.

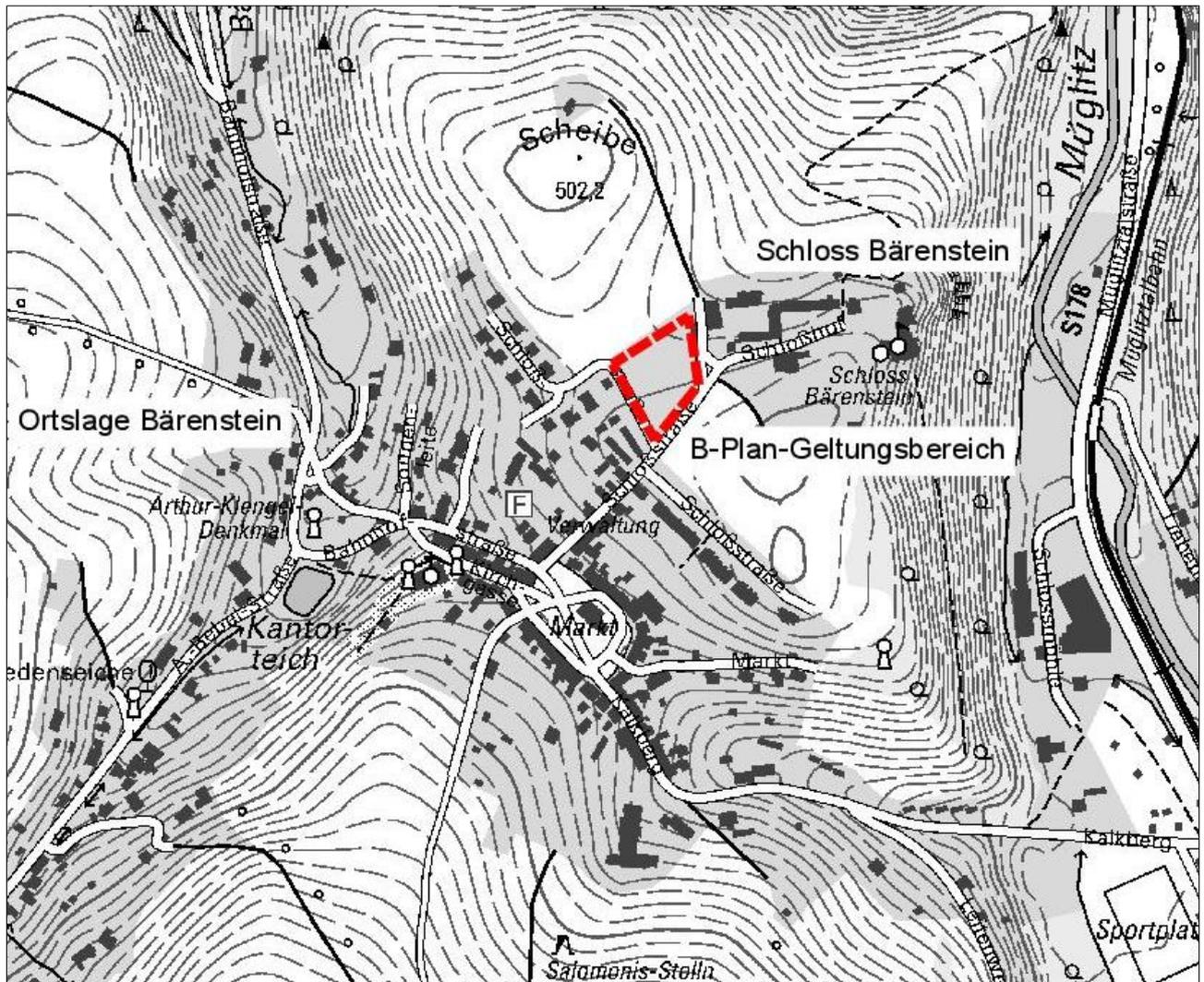


Abb. 1: Lage im Raum (o. Maßstab)

1.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 / Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2020

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und ist am Folgetag in Kraft getreten.

Gemäß der Ausweisung des LEP 2013 wird die Stadt Altenberg als ländlicher Raum geführt. Entlang der B 170 verläuft eine überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse, welche von Dresden über Dippoldiswalde und Altenberg in Richtung Prag verläuft. Der Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2020 stellt hinsichtlich der Raumstruktur die Ausweisungen des LEP nachrichtlich dar. Eine regional bedeutsame Achse verbindet die Stadt Altenberg über den Stadtteil Bärenstein mit der Stadt Glashütte. In der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans ist die Stadt Altenberg als Grundzentrum mit besonderen Gemeindefunktionen (Tourismus und Gesundheit) dargestellt (s. Abb. 2).

Ausgehend von dieser raumstrukturellen Zuordnung soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Altenberg nur auf die Eigenentwicklung ausgerichtet sein, wobei die Eigenentwicklung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Stadt in Einklang stehen und die ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigen muss sowie eine maßvolle Zuwanderung mit einschließt.

Im Regionalplan ist östlich des Schlossareals ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgeschrieben. Der Bereich des Vorranggebietes wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßstraße“ nicht berührt.

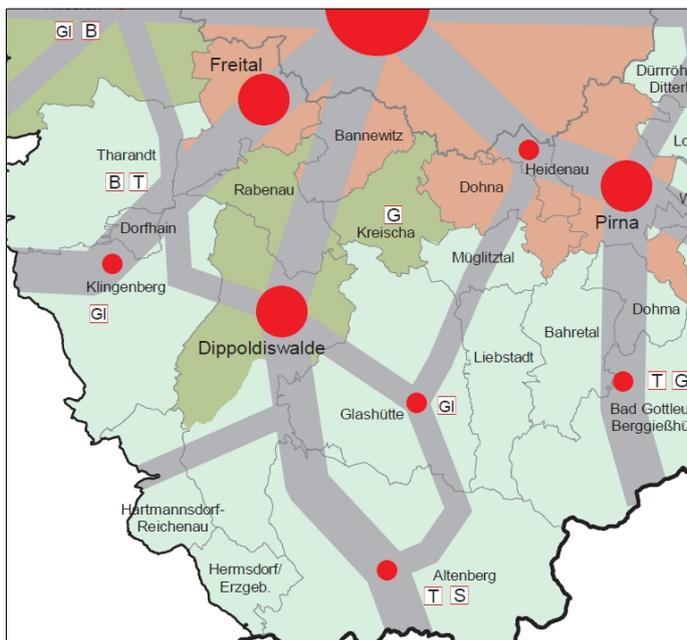


Abb. 2: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumnutzung)

Die Darstellungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Altenberg nicht vor.

1.4 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan „Schloßstraße“ soll die Errichtung von Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Der begründete Bedarf nach Bauland orientiert sich an der konkreten Nachfrage Bauwilliger aus dem Siedlungsbereich. Die Stadt Altenberg ist bestrebt ihre Bürger in der Kommune dauerhaft zu halten. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bemüht, den Einwohnern geeignete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohneigentum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien.

Es wird das Verfahren nach §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewendet. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich aus folgenden Punkten:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an einen vorhandenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich im Südwesten des Geltungsbereiches an. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: $3.976 \text{ m}^2 \text{ Wohnbaufläche Einfamilienhäuser} \times 0,3 = 1.192,8 \text{ m}^2 = 0,12 \text{ ha}$, damit deutlich unter 1 ha, keine weiteren Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vorhanden, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden
- UVP-Pflicht ist ausgeschlossen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten: Mindestabstand der nächsten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete ca. 50 bzw. 75 m mit dazwischenliegendem Gebäudebestand des Schlossareals

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Berücksichtigung der favorisierten Bebauungsformen am Stadtrand (individuelle, aufgelockerte, max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern), Anlehnung an den umgebenden Bestand unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sicherung des umgebenden Großbaumbestandes im Norden und Südosten
- Wahrung des Umgebungsschutzes des Denkmalensembles des Schlossareals mit der alleegesäumten Zufahrt

2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

Bauweise

Die Festlegung auf Einzelhäuser dient der Bewahrung des Charakters eines locker bebauten Siedlungsrandbereichs unter Berücksichtigung der geringen Dimensionierung der inneren Erschließung. Die Festsetzung hinsichtlich des Seitenverhältnisses der Grundrisse der Hauptgebäude (nur rechteckige Grundrisse mit einem Seitenverhältnis von mind. 1:1,3) sowie der Stellung der Gebäude dient dem Umgebungsschutz für das ebenfalls von rechteckigen Grundrissen geprägte Schlossareal.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die im weiteren Umfeld vorhandene Bebauung und Struktur des Siedlungsbereiches zeichnet sich als überwiegend durch Wohnnutzung aus.

Maß der baulichen Nutzung

Wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In Zusammenhang mit den Baugrenzen wird so eine dem Standort angemessene Nutzung planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Sie wurde abgestellt auf die vorhandenen Grundstücksgrößen und so gering wie möglich und so groß wie nötig gewählt.

Die GRZ von 0,3 für die Einzelhausbebauung ist begründet durch den Streusiedlungscharakter im locker bebauten Siedlungsrandbereich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Zudem werden im Allgemeinen Wohngebiet Traufhöhen von 10 m als Höhen über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt (Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung I.1 ist die Anlage des Erdgeschosses in gegenüber dem jeweiligen Höhenbezugspunkt um bis zu 1,5 m erhöhter Lage zulässig. Diese Festsetzung bei Wahrung der zulässigen Gesamthöhe der Ermöglichung der leichteren Unterkellerung trotz des z.T. oberflächennah anstehenden Felsuntergrundes.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baufenster ergibt sich aus der sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke und der Auswahl möglichst lärmarter Gebäudestandorte. Die Anlage von Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen wie Garagen und Carports, die nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Ausnahme bilden die Kronentraufbereiche der auf dem Flurstück 838/3 befindlichen Alleebäume, in welchen keine baulichen Anlagen zulässig sind.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für Dacheindeckungen orientieren sich am umgebenden Bestand, welcher sich überwiegend aus Hauptgebäuden mit anthrazitfarbenen bis schwarzen, nicht glänzenden Sattel- und Walmdächern zusammensetzt.

3 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan verfolgt die Ziele:

- Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen südwestlich und südöstlich des Geltungsbereiches

3.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Geltungsbereich wird für den Kraftfahrzeugverkehr über eine von der öffentlichen Straße im Südwesten (Flurstück 822/8) zur Schlosszufahrt (Flurstück 838/3) führende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen, welche als Einbahnstraße im Uhrzeigersinn durch das geplante Wohngebiet geführt werden soll.

3.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze auf Privatgrundstücken: Die für die geplanten baulichen Anlagen gemäß § 49 SächsBO erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen einzuordnen. Für die neu zu errichtenden Wohngebäude sind hierbei je zwei Stellplätze je Einzelhaus zu errichten.

3.3 Fußgängerverkehr

Die geplante Ringstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dient neben der



Erschließung für den Kraftverkehr gleichzeitig auch als Fußgängerverbindung.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Buslinie 368 der Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH.
Eine Bushaltestelle befindet sich am Markt in Bärenstein.

3.5 Feuerwehr und Rettungsdienst

Alle Straßenverkehrsflächen sind für Feuerwehr und Rettungsdienst befahrbar.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäude und Garage (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 210 m²) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ vorzusehen. Das aus der Überlaufeinrichtung austretende Wasser ist über Rigolensysteme auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über straßenbegleitende Versickerungseinrichtungen im Bereich der festgesetzten Grünfläche.

5 Grünflächen

Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Grünfläche dient der Versickerung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers. Eine Errichtung von Überfahrten zur Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke ist zulässig.

6 Restriktionen

6.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren nach derzeitigem Planungsstand keine Kulturdenkmale. Unmittelbar angrenzend befinden sich Bestandteile der Sachgesamtheit Rittergut und Schloss Bärenstein, welches neben dem Schloss mit seinen Außenanlagen die alleegesäumte Zufahrt sowie zweigeschossige Wirtschafts- und Gesindegebäude umfasst.



Vom Geltungsbereich ergeben sich Blickbeziehungen lediglich zur beschriebenen Allee sowie einzelnen Nebengebäuden, nicht aber zum Schloss selbst.

Der Umgebungsschutz wird durch detaillierte Festsetzungen zur Stellung der Gebäude sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gewährleistet. Hinsichtlich der Wurzelbereiche der Alleebäume auf dem Flurstück 838/3 sind folgende Schutzmaßnahmen vorgesehen:

- Freihalten der Wurzelbereiche von jeglicher Bebauung
- Schutz der durch Verkehrsflächen überplanten Wurzelbereiche durch technische Vorkehrungen wie Wurzelbrücken

6.2 Immissionsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine wesentlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten.

6.3 Naturschutz

Im Plangebiet selbst existieren keine Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß §§ 23 bis 30 sowie 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Unmittelbar nördlich und südöstlich jenseits der öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“. Durch den bestehenden und zu erhaltenden Altbaumbestand im Norden und Südosten wird eine Abschirmung des geplanten Wohngebietes gewährleistet. Weitere Schutzgebiete befinden sich jenseits der Nebengebäude des Schlossareals in ca. 50 bzw. 75 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Oberes Müglitztal“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Osterzgebirgstäler“.

6.4 Wasserschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Grundwassernutzungen und keine Trinkwasserschutzgebiete.

6.5 Waldschutz

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld existieren keine Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG).

6.6 Altlasten

Ca. 500 m² im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche 92200022 (LPG-Tankstelle Schlosshof OT Bärenstein 01773 Altenberg) enthalten. Gemäß einer Orientierenden Untersuchung von Mai 2021 (Erdbaulaboratorium Dresden 2021) im Auftrag des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sind in räumlich eng umgrenztem Umfang mit Kohlenwasserstoffen belastete Böden vorhanden, welche erst nach einer Sanierung bzw. Überschüttung für Wohnnutzung geeignet sind.

7 Umweltbelange und Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Schloßstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt. Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen, was im folgenden Text sowie durch die Integration grünordnerischer Festsetzungen in die Planzeichnung erfolgt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

Die gemäß textlicher Festsetzung I.6.5 anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind bei Bedarf zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)

Der im Norden am Rande des Geltungsbereiches vorhandene Altbaumbestand aus Linden ist bei Bedarf zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die weiteren im Umfeld befindlichen zu erhaltenden Altbäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht unmittelbar Gegenstand der im Bebauungsplan vorzunehmenden Festsetzungen. Allerdings wird zur Schonung des Wurzelbereiches der südöstlich angrenzenden denkmalgeschützten Alleebäume festgesetzt, dass im Kronentraufbereich keinerlei bauliche Anlagen zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass Verkehrsflächen im Kronentraufbereich der Alleebäume so auszuführen sind, dass über technische Vorkehrungen wie Wurzelbrücken jegliche Gefährdung der Wurzelbereiche der Alleebäume ausgeschlossen werden kann.

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist der § 13a Abs. 2 Nr. 4 des BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach gelten die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (= Aussetzen der Eingriffsregelung).

Dennoch werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Erhalt von Gehölzen und Lebensräumen für Brutvögel
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung
- Durchlässigkeit der Baukörper für den Frischlufttransport
- landschafts- und ortsbildgerechte Gestaltung der Bauwerke

Trotz des Aussetzens der Eingriffsregelung wird pro Baugrundstück eine Hochstammpflanzung

vorgesehen, welche der Minderung der Wirkungen der Neuversiegelung durch Neubebauung dienen.

7.2 Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Aufgrund des Fehlens von wertgebenden Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme des zu erhaltenden Gehölzbestandes im nördlichen Randbereich ist eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Populationen besonders und streng geschützter Arten nicht absehbar. Dennoch ist vor notwendigen Fällungen eine gründliche Untersuchung der zu fällenden Gehölze auf Brut-, Nist- bzw Überwinterungsstätten wildlebender Tierarten mit besonderem Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten sowie frei im Geäst befindliche Nester durchzuführen.

7.3 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen der Grünordnung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Schutz von Oberboden

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterterrassen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken). Als wasserdurchlässig wird in der textlichen Festsetzung eine Befestigungsart verstanden, welche einen mittleren Abflussbeiwert ϕ_m von 0,6 nach DWA-Merkblatt 153 nicht überschreitet. Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Ein wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Wahrung bzw. Ergänzung der raumwirksamen Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches. Diese tragen wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild und zur siedlungsökologischen Leistungsfähigkeit des Geltungsbereiches bei.

8 Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet	0,40 ha
öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigt)	0,04 ha
öffentliche Grünflächen	0,02 ha
gesamt	0,46 ha

