

STADT RADEBURG

BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG GROSSENHAINER STRASSE, RADEBURG

SATZUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	3
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung	4
4.1	Verkehrerschließung	4
4.2	Ver- und Entsorgung	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	6
5.1	Geltungsbereich	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Leitungsrecht	7
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen	7
5.7	Verkehrsflächen	7
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Flächenbilanz	9
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche "Erweiterung Meißner Berg" geschaffen werden.

Aufgrund seiner Funktion als Grundzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeansiedlungen werden in Radeburg kontinuierlich Wohnbaugrundstücke insbesondere für Einfamilienhausbebauung nachgefragt. Der Stadtverwaltung liegen derzeit 50 aktive Wohnbaulandgesuche von Familien vor.

Diesen Bedarf kann die Stadt jedoch derzeit nicht bedienen. Im Stadtgebiet von Radeburg stehen kaum noch Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung. Die Wohngrundstücke im Bereich des B-Plangebietes "Meißner Berg" sind bereits zu 91% ausgelastet. Weitere im Flächennutzungsplan von 2009 vorbereitete Wohnbauflächen sind derzeit nicht entwickelbar. So kann der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 06 „Wohngebiet Am Heroldstein“ aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte (Benachbarung Wohnen - Gewerbe) nicht zur Rechtskraft geführt werden. Als Ersatz möchte die Stadt nun die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche "Erweiterung Meißner Berg" als B-Plan "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg" entwickeln.

Mit dem Standort steht ein Baugebiet zur Verfügung mit guten Anbindungen an Innenstadt, Schule, Kindertagesstätten, Busbahnhof, Einkaufsstätten und andere Infrastruktureinrichtungen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes in Ergänzung zu den benachbarten Wohnbaustandorten Meißner Berg und Großenhainer Straße. Durch die Einordnung von Einfamilien- und Doppelhäusern im Plangebiet soll der kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Radeburg begegnet werden.

Da sich das Plangebiet in städtischem Eigentum befindet, verfügt die Stadt über Flächenzugriff und Steuerungsmöglichkeiten. Der Standort kann somit zeitnah für Wohnbauzwecke entwickelt werden. Dadurch soll die Abwanderung junger Radeburger Familien verhindert werden.

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge weist die Stadt Radeburg als Grundzentrum sowie Versorgungs- und Siedlungskern aus. Gemäß Ziel 2.5 des Regionalplans sind vorrangig in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von überörtlichem Wohnungsbau zu schaffen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Radeburg. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtslageplan

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Osten von der Großenhainer Straße (S 91) und Wohnbebauung,
- im Süden vom Wohngebiet Meißner Berg sowie naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen für den Bau der BAB A 13 (Streuobstwiese) und
- im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Süden grenzt ein Gewässer II. Ordnung (Abflussgraben Meißner Berg) an das Plangebiet an.

Das Gelände fällt von ca. 157,5 m (DHHN 92) im Westen auf ca. 149,5 m (DHHN 92) im Osten (an der Großenhainer Straße).

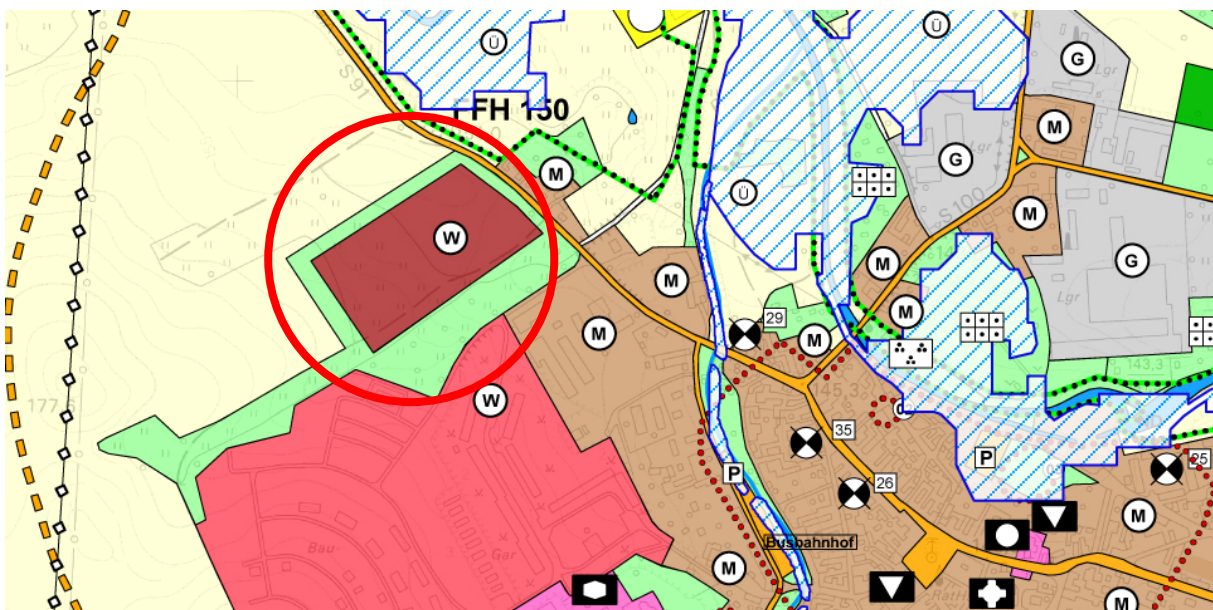
Nördlich des Plangebietes beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der S 91 das FFH-Gebiet "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen". In ca. 400 m Entfernung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittleres Rödertal".

Der Standort befindet sich in fußläufiger Distanz zum Busbahnhof Radeburg (ca. 500 m) und ist über die Bushaltestelle „Radeburg, Einkaufscenter“ sehr gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 403, 405, 457).

Aufgrund der städtebaulich günstigen Lage sind vom Standort aus mehrere Lebensmittelmärkte (Entfernung ca. 100 m) sowie die Innenstadt (ca. 700 m) fußläufig gut erreichbar.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Stadt Radeburg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Dadurch sollen die umgebenden Wohnbebauungen Großenhainer Straße und Meißner Berg städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

Insgesamt entstehen ca. 40 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 700 - 850 m².



4 ERSCHLIEßUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Großenhainer Straße (S 91), die das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz anbindet. Dazu ist an der Großenhainer Straße eine neue Zufahrt zu errichten. Von dort führt die Planstraße ins Gebietsinnere und erschließt das Wohngebiet über eine Ringstraße.

Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO und gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeburg auf dem Baugrundstück eingeordnet. Zur Absicherung des Stellplatzbedarfes für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum insgesamt ca. 14 öffentliche Stellplätze straßenbegleitend eingeordnet. Die Stellplatzanzahl entspricht einem durchschnittlichen Wert von ca. 1 öffentlichem Stellplatz je 3 Wohneinheiten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Östlich des Plangebietes besteht eine Umspannstation. Von dieser führt eine Mittelspannungsleitung durch das Plangebiet. Diese ist im Zuge des Bauvorhabens umzuverlegen. Das geplante Wohngebiet kann mit Elektroenergie erschlossen werden. Leitungsträger ist die ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Großenhain.

Gas

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der Großenhainer Straße eine Hochdruckgasleitung (HD 100), die mittig in einem Schutzstreifen von 3 m liegt. Der Anschluss des Wohnbaustandortes an das Gasrohrnetz ist möglich. Leitungsträger ist die ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Großenhain.

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom liegen in der Großenhainer Straße an.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anbindung an die im Bereich der Großenhainer Straße vorhandene Trinkwasserleitung (DN 200) vorgesehen. *Da sich diese Trinkwasserleitung hier im privaten Bereich (Vorgärten der Grundstücke Großenhainer Straße 68 - 78) befindet, empfiehlt der zuständige Leitungsträger (Kommunalservice Brockwitz-Rödern GmbH), diese Trinkwasserleitung im Rahmen der Baumaßnahme in den öffentlichen Bereich (Fußweg-/ rechten Straßenbereich) zu verlegen.*

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten vorgesehen. Diese befinden sich in einem Abstand von weniger als 300 m zu allen geplanten Gebäuden im Baugebiet. Die Abstände von Hydranten untereinander dürfen 120 m nicht unterschreiten. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist über die Anbindung an den im Kreuzungsbereich Großenhainer Straße / Zur Kläranlage vorhandenen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Dieser leitet die Schmutzwässer zur ca. 400 m entfernt gelegenen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Promnitztal ab. Abwasserseitiger Ansprechpartner ist die Stadt Radeburg. *Da die im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Radeburg im Schmutzwasserkanal Großenhainer Straße / Zur Kläranlage konzipierten Einwohnerwerte durch die angeschlossenen Wohnbebauungen nicht erreicht wurden, ist die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in diesen Schmutzwasserkanal ohne Probleme möglich.*

Niederschlagswasserentsorgung

Durch die niedrige Bebauungsdichte (GRZ 0,2) und die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze auf den Wohnbaugrundstücken wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückgehalten und verwertet (Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an die Regenwasserleitung in der Planstraße abgeführt.

Im Plangebiet herrschen ungünstige Versickerungsverhältnisse. Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind im Baugebiet daher nicht möglich.¹

Für das geplante Wohngebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Boden und Wasser die Vorplanung zur Untersuchung der Niederschlagsentwässerung erstellt (s. Anlage 4).²

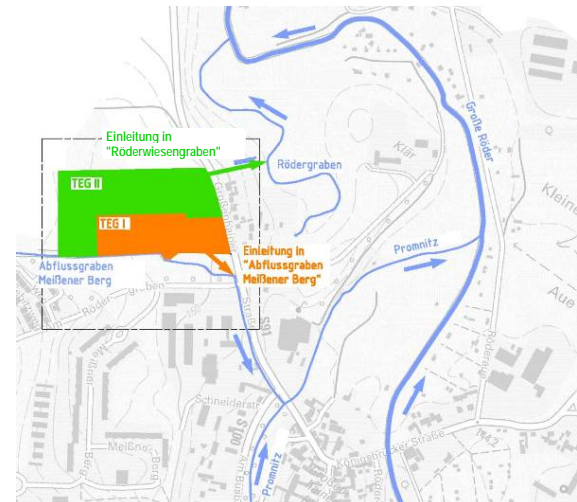
Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser von den überbauten Flächen im Plangebiet unterirdisch zu speichern (in Stauraumkanälen innerhalb der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen) und gedrosselt und zeitverzögert in die Vorflut abzuleiten.

¹ rabal-Ingenieurgesellschaft mbH: Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“ (Teil 2 - Kurzgutachten HYD 1015/2018 - Untersuchung und Bewertung der Versickerungseignung)

² Ingenieurbüro für Wasser und Boden GmbH zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“: Untersuchung Niederschlagsentwässerung - Vorplanung

Für die Ableitung erfolgt eine Teilung des B-Plan-Gebietes in zwei Teileinzugsgebiete mit getrennter Ableitung, da dies zu einer Verbesserung der hydraulischen Situation innerhalb der Ortslage Radeburg führt (Entlastung Promnitz):

- Die Ableitung des größeren Flächenanteils erfolgt außerhalb der Ortslage Radeburg in den Röderwiesengraben nordöstlich des Plangebiet (mit Ableitung in die Große Röder) mit einem Drosselabfluss von maximal 20 l/s.
- Der kleinere Flächenanteil wird über den „Abflussgraben Meißener Berg“ im Südosten in die Promnitz abgeleitet mit einem Drosselabfluss von maximal 5 l/s.



Gedrosselte Regenwasserableitung in
Röderwiesengraben & Abflussgraben Meißener Berg

Für die Einleitung in den Röderwiesengraben wird aufgrund der Lage im FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“ einschließlich Lebensraumtyp eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt (vgl. Anlage 4).

Zudem führt die Einleitung in den Röderwiesengraben durch ein gesetzlich geschütztes Biotop (Staudenflur feuchter Standorte). Dies bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde und ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zu beantragen.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst das Flurstück 855/27 der Gemarkung Radeburg.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,3 ha.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,2 deutlich niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte begrenzt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum gestaltet werden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Radeburg wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zu dem im Süden vorhandenen Gewässer werden mindestens 10 m Abstand gewahrt, zu den Verkehrsflächen mindestens 3 m.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Leitungsrecht

Entlang der Großenhainer Straße wird für die dort vorhandene Gashochdruckleitung ein Leitungsrecht vorgesehen.

Außerdem wird innerhalb der Wohnbaufläche an der Großenhainer Straße ein Leitungsrecht eingeräumt zur Sicherung der Niederschlagswasserentsorgung des Baugebietes in Richtung Nordosten zum Rödergraben.

Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch.

5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Für das geplante Wohngebiet wurde durch das Ingenieurbüro cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst ein schalltechnisches Gutachten erstellt³. Die Berechnungen haben ergeben, dass in Teilen des Plangebietes an der S 91 (Großenhainer Straße) durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden in diesen Plangebietsteilen Festsetzungen zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes sowie zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

5.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen.

Die Planstraße A (Zufahrtsstraße zur Großenhainer Straße) wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 5,50 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde und öffentliche Beleuchtung ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,0 m. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

An der Planstraße A wird straßenbegleitend ein 2,0 m breiter Fußweg eingeordnet, der das Wohngebiet an den an der Großenhainer Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Fußweg anbindet.

Die Planstraße B (Ringstraße) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 5,50 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde und öffentliche Beleuchtung ergibt sich daraus eine Breite von mindestens 5,0 m, die den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Dabei kann die Ringstraße als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) oder als schmale Straße mit begleitendem überfahrbarem Gehweg (abgesenkter Bord) ausgebildet werden.

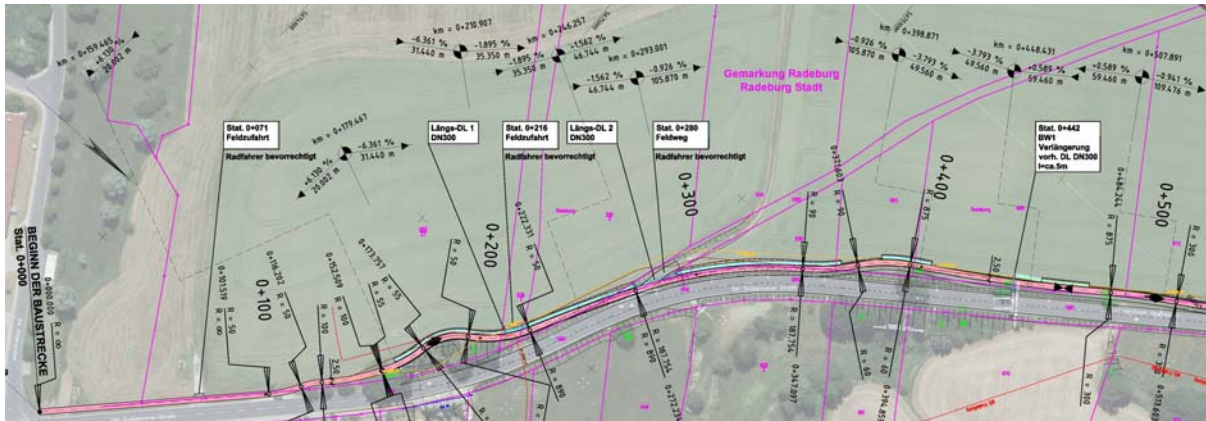
Die Planstraße C (mittlere Straße) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 4,40 m Breite festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die Planstraße C wird als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) ausgebildet.

³ cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Bericht Nr. 18-3759/01: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“

Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird bei allen Planstraßen das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

An den Planstraßen A und C werden einseitig straßenbegleitende Besucherstellplätze eingeordnet (2,0 m breit). Entlang dieser Parkstreifen ist die Anlage von Grundstückszufahrten unzulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

Im Zuge des Radwegvorhabens "S 91 - Neubau von Radverkehrsanlagen bei Radeburg" des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV) ist entlang der Großenhainer Straße die Einordnung eines Radweges vorgesehen. Dieser reicht teilweise ins Plangebiet hinein und wird im B-Plan entsprechend der aktuellen Trassenplanung als Radweg festgesetzt.



Radwegvorhaben "S 91 - Neubau von Radverkehrsanlagen bei Radeburg" (Voruntersuchung, 2017)

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Baugebietsgrenze die Anlage einer frei wachsenden Hecke festgesetzt (M1). Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie Gehölzlebensräume geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches kompensiert. *Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen ergibt sich insgesamt eine positive Bilanz (vgl. Umweltbericht). Der Kompensationsüberschuss steht für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung.*

Um eine standortgerechte Durchgrünung des Wohnbaustandortes zu gewährleisten wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Am Eingang zum neuen Wohnquartier entsteht angelagert an den Fuß- und Radweg eine öffentliche Grünfläche. In diese können Sitzgelegenheiten und Spielgeräte eingeordnet werden. Die Grünfläche steht den Bewohnern des Gebietes und der Umgebung zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung. In den Wintermonaten kann auf der Fläche Schnee abgelagert werden, der bei der Räumung der Wohngebietsstraßen anfällt.

Am südlichen Plangebietsrand wird entlang des Abflussgrabens Meißner Berg (Gewässer II. Ordnung) der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m als Grünfläche festgesetzt und als Gewässerrandstreifen entwickelt (M2).

Die vorhandenen Bäume an der Großenhainer Straße werden zum Erhalt festgesetzt.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

6 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	43.450 m²
davon:	
<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	<u>30.340 m²</u>
<i>davon maximal überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50% Überschreitung durch Nebenanlagen)</i>	<i>9.100 m²</i>
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>4.230 m²</u>
<i>davon:</i>	
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>460 m²</i>
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>3.100 m²</i>
<i>Parkplatz</i>	<i>220 m²</i>
<i>Radweg</i>	<i>290 m²</i>
<i>Fußweg</i>	<i>160 m²</i>
<u>Grünfläche</u>	<u>8.880 m²</u>
<i>davon:</i>	
<i>Grünanlage mit Spiel- und Sitzangeboten</i>	<i>1.420 m²</i>
<i>Ausgleichsmaßnahme M1</i>	<i>3.570 m²</i>
<i>Ausgleichsmaßnahme M2</i>	<i>2.150 m²</i>
<i>sonstige Grünfläche</i>	<i>1.740 m²</i>

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Außerhalb des B-Plan-Gebietes

Für die Niederschlagsentwässerung des B-Plan-Gebietes ist der Neubau einer Rohrleitung erforderlich (vgl. Anlage 3). Diese führt direkt durch das FFH-Gebiet „Große Röder zwischen Großenhain und Medingen“. Innerhalb des Schutzgebietes werden Flächen der Lebensraumtypen "Feuchte Hochstaudenfluren" (LRT 6430) sowie "Magere Flachlandmähwiesen" (LRT 6510) beansprucht. Um festzustellen, ob Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung hervorgerufen werden können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt (vgl. Anlage 4). Im Ergebnis der FFH-VP wurde festgestellt, dass mit dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Schadensbegrenzungsmaßnahmen auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzweck- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen" zu prognostizieren sind.

Zudem führt die Einleitung in den Röderwiesengraben durch ein gesetzlich geschütztes Biotop. Dies bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde und ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zu beantragen.