

STADT RADEBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNPAK VOLKERSDORF“

VORENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
2	Plangebiet.....	3
3	Planungsgrundlagen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
4	Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens	7
5	Erschließung.....	8
5.1	Verkehrerschließung	8
5.2	Ver- und Entsorgung	9
6	Durchführungsvertrag.....	9
7	BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	10
7.1	Geltungsbereich.....	10
7.2	Art der baulichen Nutzung	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung	10
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5	Verkehrsflächen	11
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8	Flächenbilanz	13
9	Voraussichtliche Auswirkungen	14
9.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	14
9.2	Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete.....	15
9.3	Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope	16
9.4	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	17
9.5	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
9.6	Auswirkungen auf Fläche und Boden	23
9.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	24
9.8	Auswirkungen auf den Artenschutz	25
9.9	Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche.....	27
9.10	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	27
9.11	Auswirkungen auf den Verkehr	27
10	Umweltbericht	27

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Aufgrund seiner Funktion als Grundzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeansiedlungen werden in Radeburg kontinuierlich Wohnungen nachgefragt. Diesen Bedarf kann die Stadt jedoch derzeit nicht bedienen. Nach Angabe der Stadtverwaltung besteht in Radeburg „Wohnungsmangel“. Nennenswerte Wohnungsbauprojekte liegen im Stadtgebiet nicht vor.

Durch die derzeitigen umfangreichen Industrieansiedlungen im Dresdner Norden (u.a. Chiphersteller ESMC, Erweiterung Infineon und Bosch) verstärkt sich diese Nachfrage zusätzlich da die Stadt Radeburg unmittelbar an diese industriellen Entwicklungsbereiche angrenzt und in kurzer Distanz zu diesen Industriegebieten liegt. Darüber hinaus wird die Energieinfrastruktur massiv ausgebaut. Zwei 110-kV-Umspannwerke befinden sich in Fertigstellung. Ein weitaus größeres 380-kV-Umspannwerk ist im angrenzenden Altwilschdorf in Planung.

Die leistungsstarken Gewerbeansiedlungen im Dresdner Norden generieren einen umfangreichen Wohnraumbedarf, welcher nur durch die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten im Stadtgebiet Dresden und den angrenzenden Stadtgebieten abgedeckt werden kann.

Die Fertigstellung der Erweiterung von Infineon sowie der Neubau der ESMC-Chipfabrik ist für das Jahr 2027 geplant. Insgesamt sollen mindestens 8.000 Arbeitsplätze entstehen. Es wird ein Zuzug von etwa 15.600 Personen bzw. 8.200 Haushalten in der Region erwartet (Quelle: Studie der Landeshauptstadt Dresden).

Die Stadt Radeburg ist bestrebt, dieser enormen Nachfrage nach Wohnungen zu begegnen. Daher soll in kurzer Distanz zu den aktuellen Industrieansiedlungen im Dresdner Norden neuer Wohnraum im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Der Standort liegt in kurzer Distanz (1,5 km) zu ESMC, Bosch, Global Foundries etc. und ist daher in kurzer Zeit per Fuß, Rad oder ÖPNV erreichbar.

Der Standort wird derzeit in weiten Teilen durch eine Milchvieh- und Biogasanlage genutzt. Durch den Rückbau dieser baulichen Anlagen und Umnutzung der Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes ergeben sich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auch wird damit die Geruchsbelästigungen in der Ortslage Volkersdorf durch die Biogasanlage beendet.

Aufgrund des Rückbaus von Gebäuden, Entsieglung der Oberflächen und Wiederverwertung von Abbruchmaterial sowie moderner serieller Neubebauung soll ein Vorzeigeprojekt mit Leuchtturmcharakter im Dresdener Norden entstehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist ein Bebauungsplan aufzustellen und die Umweltprüfung durchzuführen.

Der Stadtrat von Radeburg hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 26. März 2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnpark Volkersdorf" beschlossen.

Vorhabensträger ist die ortsansässige Projekt Volkersdorf GmbH.

2 Plangebiet

Der Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Radeburg im Ortsteil Volkersdorf.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Ortsteil Volkersdorf auf den Flächen der Milchvieh- und Biogas-Anlage nach deren Nutzungsaufgabe.

Die Vorhabenfläche wird derzeit genutzt durch die Milchvieh- und Biogasanlage Volkersdorf mit umfangreichen baulichen Anlagen, Kuhställen, Silos, Erschließungs- und Lagerflächen. Dadurch bestehen im Plangebiet bereits umfangreiche Versiegelungsflächen bzw. überbaute Flächen. Die übrigen Flächen stellen sich als landwirtschaftliche Flächen dar.

Das Plangebiet grenzt an:

- im Norden an die Moritzburger Straße (K8019) und die Ortslage von Volkersdorf,
- im Osten an landwirtschaftliche Flächen und die Ortslage von Volkersdorf,
- im Süden an landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen an den Sandweg und die Ortslage von Volkersdorf.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Gelände fällt von ca. 178,0 m im Südwesten auf ca. 175,0 m im Nordosten (Höhenbezug DHHN 2016).

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.

Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen verordnet (LEP 2013).

Dieser trifft in der Karte „Raumstruktur“ folgende Festlegungen für die Stadt Radeburg:

- Zuordnung zum „verdichteten Bereich im ländlichen Raum“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Berlin.

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ konkretisiert.

Für das Plangebiet gelten die Vorgaben der 2. Gesamtfortschreibung des rechtskräftigen Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020).

Dieser trifft in der Karte „Raumstruktur“ folgende Festlegungen für die Stadt Radeburg:

- Grundzentrum
- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe
- Lage in der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Nossen – Meißen – Radeburg.

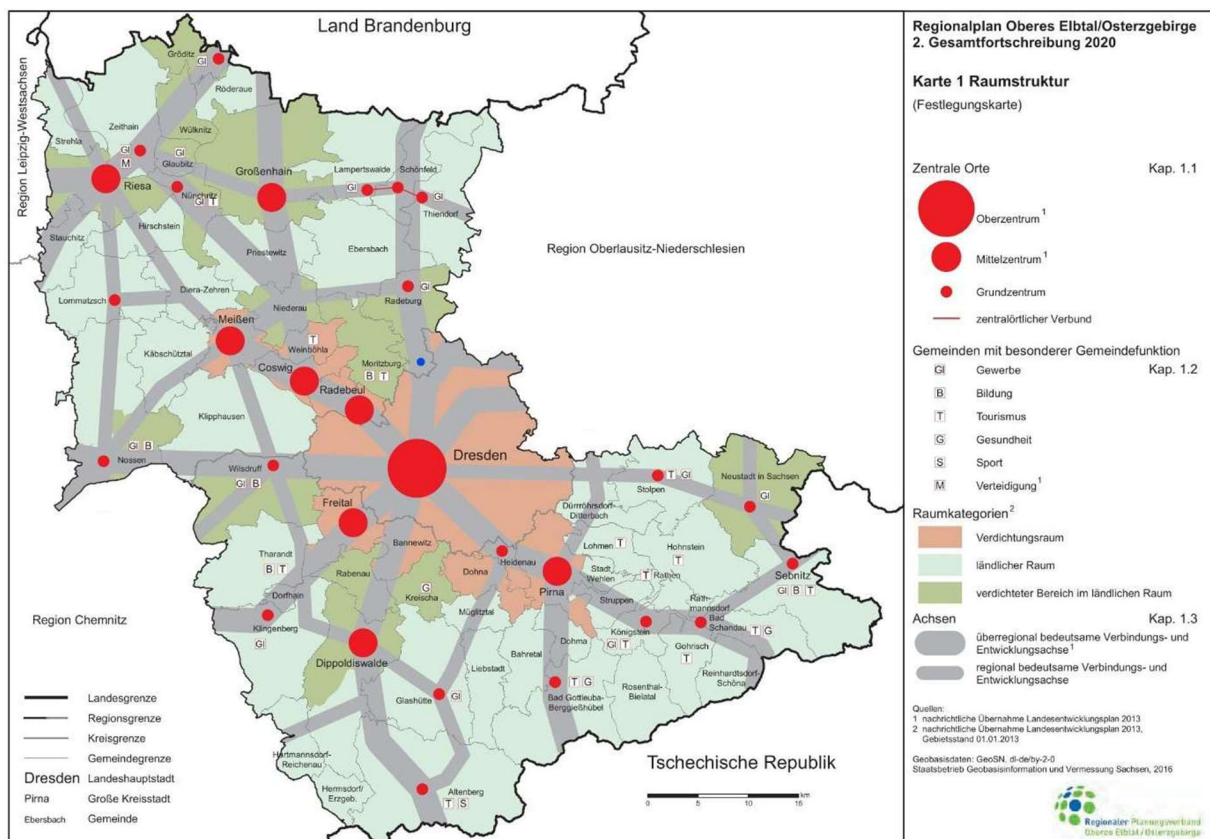


Abb.: Auszug Festlegungskarte Raumstruktur des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020)

In der Festlegungskarte „Raumnutzung“ legt der Regionalplan südlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorranggebiet für Landwirtschaft fest (vgl. Abb. unten).

Die Festlegung der Vorranggebiete im Regionalplan erfolgt nicht parzellenscharf. Den Kommunen steht bei der Ausformung der Vorranggebiete für Landwirtschaft ein Ausformungsspielraum zu, in dessen Rahmen Vorhaben ohne Zielabweichungs- oder Regionalplanänderungsverfahren genehmigt werden können.

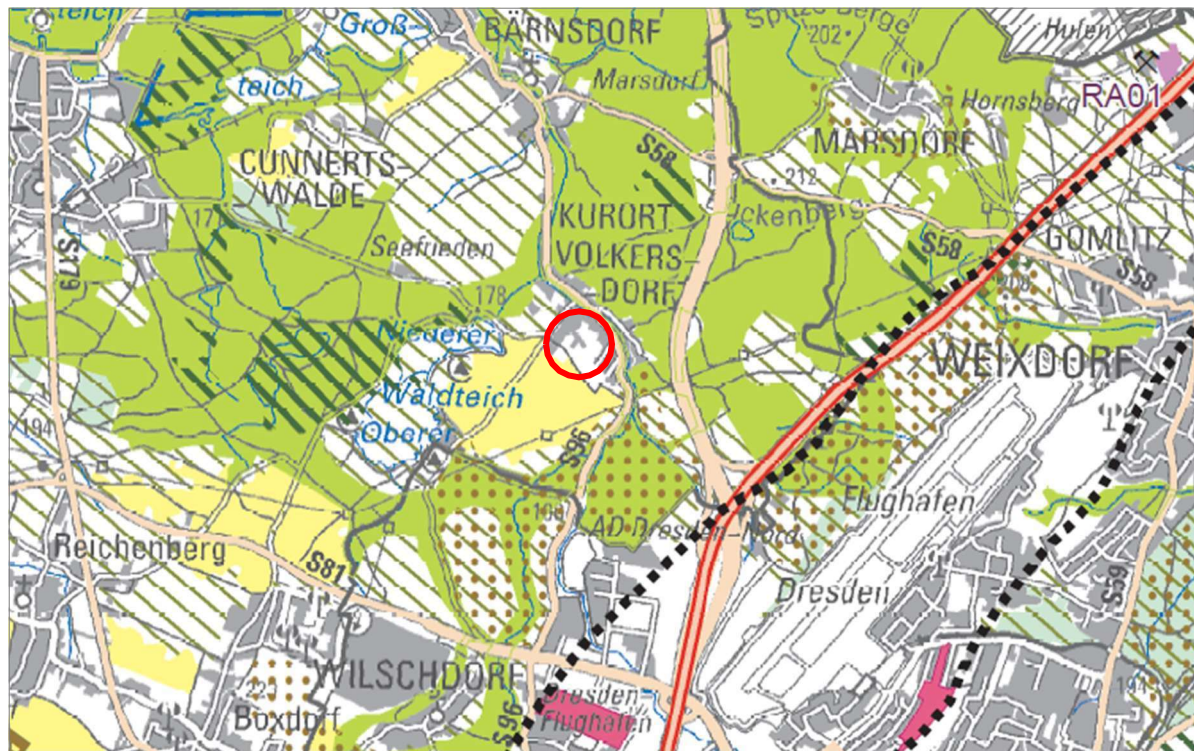


Abb.: Auszug Festlegungskarte Raumnutzung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterrgebirge (2020)

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radeburg wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

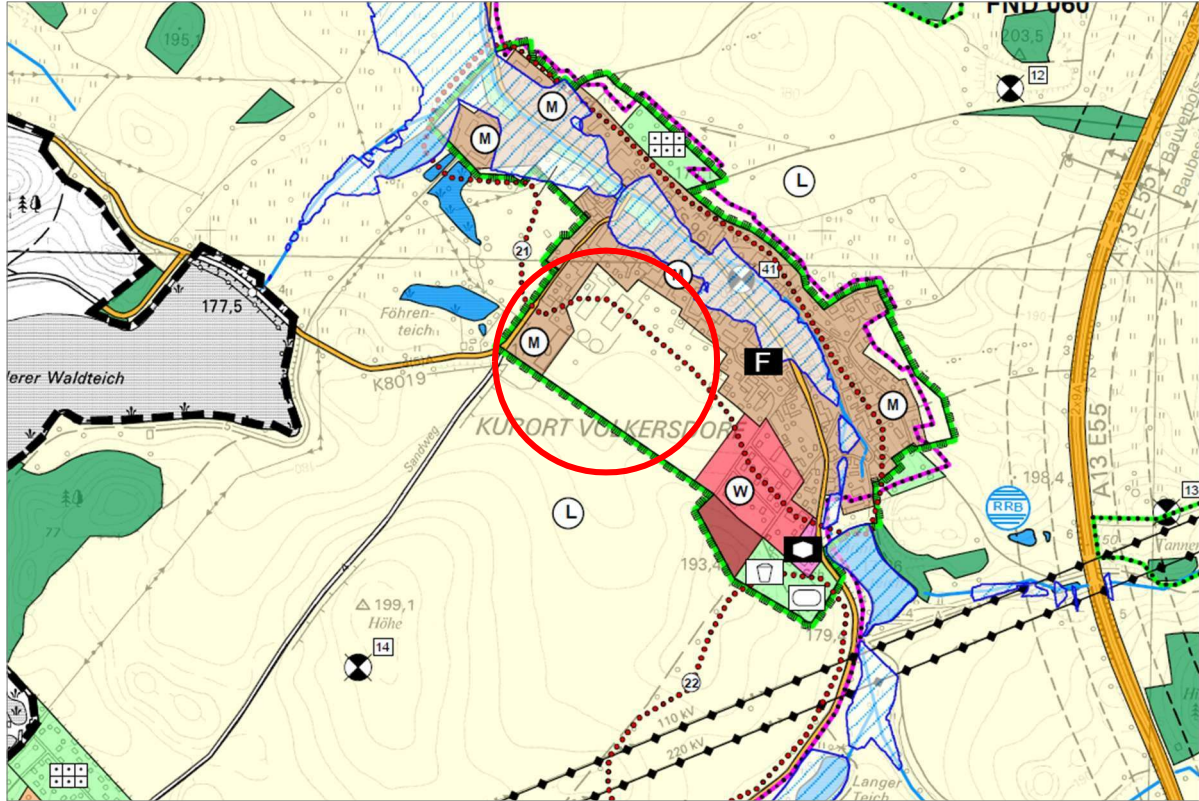


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Radeburg

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet umfasst Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Flächen im Außenbereich werden größtenteils durch den privilegierten landwirtschaftlichen Gewerbebestandort (Biogasanlage) genutzt. Eine geordnete bauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Es sollen Wohneinheiten in Form von 2- bis 4-Raumwohnungen entstehen.

Im Zentrum des Plangebietes sollen moderne Gebäudekörper mit bis zu 5 Nutzgeschossen (GK4) errichtet werden. Auch Flachdächer und Pultdächer sollen möglich sein. Die Art der Bebauung orientiert sich an Referenzen im Stadtgebiet Radeburg (z.B. Wohngebiet „Meißner Berg“ und „Green Living“ in Medingen).

Die übrigen, das Quartierszentrum umgebenden Wohnbauflächen grenzen an vorhandene Bebauungen bzw. an den umgebenden offenen Landschaftsraum an. Die Wohngebäude in diesen Bereichen sollen daher orientierend an der ortstypischen Bebauung niedriger mit maximal 3 Nutzgeschossen (GK3) errichtet werden und mit geneigten Dächern. Dadurch soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum und zur vorhandenen Bebauung gestaltet werden. Architektonisch soll eine „Hofstruktur“ entwickelt werden, welche die ortstypische Bebauung aufgreift.

Die Gestaltung der Wohneinheiten erfolgt barrierefrei, familien- und altersgerecht für „Jung und Alt“. Das Wohnquartier ist so konzipiert, dass es bedarfsgerecht in Bauabschnitten entwickelt werden kann.

Umfangreiche Grünflächen sorgen für eine qualitative Durchgrünung des Gebietes, welche den Bewohnern zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung stehen.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild werden entlang der Außengrenzen des Plangebietes Hecken zur wirkungsvollen Eingrünung des Baugebietes angelegt.

Entlang der Planstraßen sollen straßenbegleitend Bäume gepflanzt und dadurch das Straßenbild aufgewertet werden.

Südlich des Baugebietes sind naturschutzfachliche Kompensationsflächen vorhanden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Straßenerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßenanbindungen nach Westen zur Moritzburger Straße (K8019) sowie nach Südosten zum Sandweg. Innerhalb des Quartiers erfolgt die Erschließung über zwei Wohnstraßen.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO und gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeburg auf dem Baugrundstück eingeordnet und sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Zur Absicherung des Stellplatzbedarfes für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum straßenbegleitend Stellplätze eingeordnet.

ÖPNV-Anbindungen

Anbindungen an den ÖPNV bestehen über die nahe gelegenen Bushaltepunkte an der Radeburger Straße ("Unterer Gasthof", „Grenzweg“, „Kindergarten“).

Diese werden durch die VVO-Buslinie 478 bedient, die den Standort nach Dresden (Bahnhof Neustadt) und Radeburg anbindet.

Dadurch sind die Arbeitsstätten im Dresdner Norden vom Plangebiet aus optimal zu erreichen:

- 5 min Fahrtzeit bis Bosch / ESMC / Global Foundries etc.
- 15 min Fahrtzeit bis Infineon etc.

Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes sind verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen (Tempo-30-Zone) geplant. Straßenbegleitend werden Fußwege angelegt und Radfahrstreifen markiert. Diese binden den Standort an das örtliche Wegenetz von Volkersdorf und Umgebung an.

Die Arbeitsstätten im Dresdner Norden liegen in einer Distanz von nur 1,5 km zum Plangebiet und sind daher in kurzer Zeit per Fuß oder Rad zu erreichen. Dazu sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und der Wilschdorfer Landstraße ausgebaut werden (z.B. Sandweg / Altwilschdorfer Weg).

5.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand der vorhandenen Mittelspannung der Biogasanlage und/oder direkt an das neue Umspannwerk Volkersdorf vorgesehen. Darüber hinaus soll im Plangebiet Solarstrom erzeugt (über Solardächer) und zwischengespeichert werden zum Eigenverbrauch im Quartier (Mieterstrommodell).

Telekommunikation

Die Anbindung an Telekommunikationslinien ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Moritzburger Straße vorgesehen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Moritzburger Straße (DN 80) mit Anbindung nach Norden an den Leitungsbestand in der Radeburger Straße (DN 100) vorgesehen.

- *Im weiteren Planverfahren wird zum B-Plan ein Trinkwasserversorgungskonzept erarbeitet und mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und gegebenenfalls ertüchtigt.*

Löschwasser

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h über 2 Stunden (96 m³) zu sichern.

Die Löschwasserbereitstellung soll über Regenrückhalteräume (Zisternen) und Trinkwasserhydranten erfolgen.

- *Im weiteren Planverfahren wird zum B-Plan ein Brandschutzkonzept erarbeitet.*

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Moritzburger Straße (DN 250) vorgesehen. Dieser mündet im Norden in den Schmutzwasserkanal in der Radeburger Straße (DN 250).

- *Im weiteren Planverfahren wird zum B-Plan ein Schmutzwasserentsorgungskonzept erarbeitet und mit dem Abwasserzweckverband abgestimmt und gegebenenfalls ertüchtigt.*

Niederschlagswasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebietes auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes als Brauchwasser genutzt (Grauwasser für z.B. Toiletten) und versickert werden. Die weitere Planung ist nach dem „Schwamm-Stadt-Prinzip“ vorgesehen.

Für den Notüberlauf ist in der Moritzburger Straße ein Regenwasserkanal (DN 300) vorhanden.

- *Im weiteren Planverfahren wird zum B-Plan ein Regenwasserentsorgungskonzept erarbeitet.*

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist autark vorgesehen über ein gebietseigenes Wärmeversorgungsnetz, das hybrid gespeist wird aus Wärmepumpen und Solaranlagen.

6 Durchführungsvertrag

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Radeburg einen Durchführungsvertrag abschließen, worin

das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallende Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

7 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 181/4, 182/24 und Teile der Flurstücke 182/27, 231/5, 232/3 in der Gemarkung Volkersdorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 4,57 ha.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Aus der Planungsabsicht zur Einordnung von Wohnbebauung ergibt sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Nutzgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) bestimmt. Diese werden entsprechend den Orientierungswertes des § 17 BauNVO mit 0,4 im WA festgesetzt.

Dadurch wird das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte begrenzt sowie ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig (jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8).

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Nutzgeschosse

Im Quartierszentrum (WA1) werden höhere Gebäudehöhen sowie bis zu 5 Nutzgeschossen zugelassen (GK4), da diese Bereiche von den bestehenden öffentlichen Straßen aus nicht unmittelbar einsehbar sind und keine Gebäudebestand angrenzt. Das 5. Geschoss ist dabei als Dachgeschoss (bei geneigten Dächern) oder Staffelgeschoss (bei Flachdächern) auszubilden. Firsthöhe (FH) max. 16 m.

In den Baugebieten am Quartiersrand (WA2) werden entsprechend der Bestandsbebauung der Umgebung niedrigere Gebäudehöhen und Geschossigkeiten bis zu 3 Nutzgeschossen (GK3) festgesetzt. Dadurch soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum und zur vorhandenen Bebauung gestaltet werden. Firsthöhe (FH) max. 12 m wie die umgebende Bestandsbebauung.

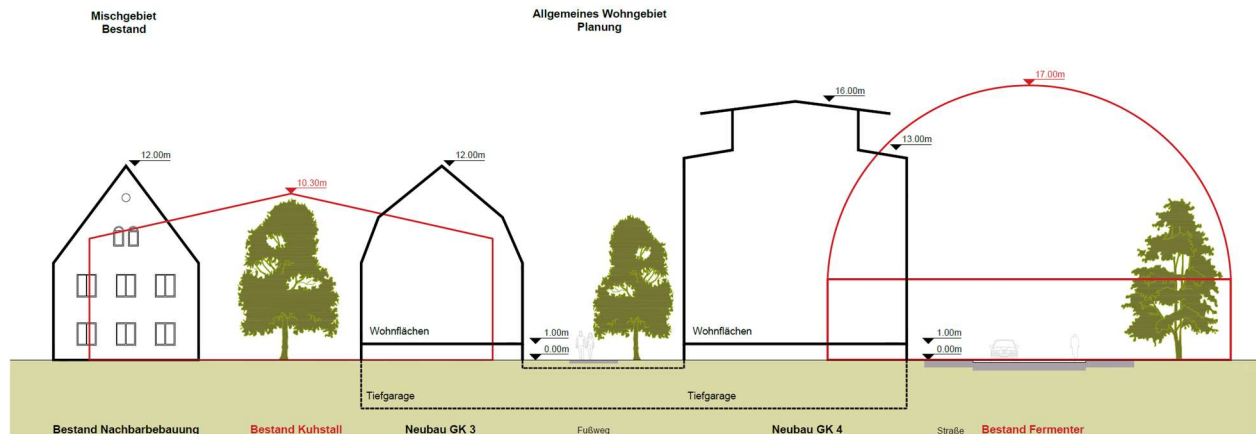


Abb.: Gestaltungsbeispiel mit Gebäudehöhen & Geschossigkeit (Bestand / Planung)

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Volkersdorf wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (1) BauNVO darf die Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Zu den Verkehrsflächen werden mindestens 2 m Abstand zur Einordnung von Gehwegen gewahrt.

7.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung nicht in Fahrbahnen, Geh- und Radwege, Verkehrsbegleitgrün / Retentionsmulden etc. untergliedert, um die nachgeordnete Verkehrsplanung nicht unnötig einzuschränken.

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen von der Moritzburger Straße über die zwei bestehenden Zufahrten zur Milchviehanlage und zum Wertstoffhof. Beide Zufahrten werden entsprechend ertüchtigt.

Innerhalb des Wohnquartiers werden die Verkehrsflächen der Haupteerschließungsstraßen in einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Einordnung einer 6,0 m breiten Fahrbahn und 2,5 m breiten straßenbegleitenden Besucherstellplätzen. Die Verkehrsflächen der Nebenstraßen werden in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, da hier eine 3,5 m breite Fahrbahnen und 2,5 m breite straßenbegleitende Besucherstellplätzen eingeordnet werden (Einbahnstraße). Die Gehwege werden auf den privaten Grundstücksflächen eingeordnet.

- Im weiteren Planverfahren wird eine Verkehrsanlagenplanung erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die Ausformung und Dimensionierung der Verkehrsflächen im B-Plan.

7.6 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 durchgrünerten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung der Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum. Aufgrund des bereits vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrades durch Milchviehanlage und Silos sollen keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild werden entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Außengrenzen des Plangebietes Grünflächen zur Anlage frei wachsender Hecken festgesetzt. Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie Gehölzlebensräume geschaffen.

Entlang der Planstraßen werden im weiteren Planverfahren straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Dadurch wird das Straßenbild aufgewertet und das Baugebiet qualitativ durchgrünt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Erhalt vorhandener Bäume und Großgehölze und deren Einbindung in das Grünkonzept des Quartiers wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die vollständige Kompensation des Vorhabens sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen möglich. Dafür stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung. Der Eingriff soll daher südlich des Plangebietes auf Teilen der Flurstücke 182/25, 182/27, 231/5 und 232/3 kompensiert werden. Diese Fläche wurde in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche M1 festgesetzt und steht für die erforderlichen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Damit sich das Wohnquartier harmonisch in die Umgebung einfügt, werden in den Baugebieten am Quartiersrand (WA2) geneigte Dächer gemäß der Umgebungsbebauung festgesetzt.

Im Quartierszentrum (WA1) werden die Dachformen nicht eingeschränkt, da hier auch moderne Dachformen (bis hin zum Flachdach) zugelassen werden sollen.

8 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs: **45.751 m²**

Größe des Plangebietes: **45.751 m²**

davon:

Allgemeines Wohngebiet 39.274 m²

davon:

WA1 (GRZ 0,4 / GK4) 11.258 m²

davon max. überbaubare Grundstücksfläche *4.503 m²*
(GRZ 0,4 + 50% Überschreitung durch NA)

WA2 (GRZ 0,4 / GK3) 28.016 m²

davon max. überbaubare Grundstücksfläche *11.206 m²*
(GRZ 0,4 + 50% Überschreitung durch NA)

Straßenverkehrsfläche 5.073 m²

Grünfläche 1.404 m²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine europäischen FFH- oder Vogelschutzgebiete (SPA) vorhanden (s. *Abbildung 1*).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moritzburger Teiche und Wälder“ (EU-Nr. 4847-302, landesinterne Nr. 154) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km westlich des Plangebietes. Nördlich befindet sich das FFH-Gebiet „Promnitz und Kleinkuppenlandschaft bei Bärensorf“ (EU-Nr. 4848-302, landesinterne Nr. 155) in einer Entfernung von ca. 1,7 km zum Plangebiet. Aufgrund der zerschneidenden Wirkung der dazwischenliegenden Wälder bzw. Siedlungsgebiete und der großen Entfernung bestehen zwischen Plangebiet und den beiden FFH-Gebieten keine Sachzusammenhänge. Es ergeben sich somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete). Eine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete kann daher ausgeschlossen werden.

Nördlich und östlich der Ortslage Volkersdorf befindet sich in einer Entfernung von minimal 175 m zum Geltungsbereich das SPA-Gebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ (EU-Nr. 4747-451, landesinterne Nr. 33). Im Osten des Schutzgebietes schirmt die Siedlungslage von Volkersdorf das Vogelschutzgebiet weitgehend von dem geplanten Vorhaben ab. Südlich des Plangebietes verläuft eine Gehölzreihe entlang einer Schlaggrenze auf einer Anhöhe, die das Bauvorhaben vom tieferliegenden SPA-Gebiet abschirmen. Störwirkungen, die über das Maß der Vorbelastung durch die Siedlungslage Volkersdorf und die vorhandenen Verkehrswege A 13 und S 96 hinausgehen, sind durch den geplanten Wohnpark nicht zu erwarten.



Abbildung 1: Räumliche Lage der europäischen Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabens
(Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

9.2 Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ (d 67). Das Plangebiet endet im Süden an der Grenze zum LSG.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 29. Oktober 1998 ist der Schutzzweck des LSG die Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der landschaftsverträglichen Nutzung der sich erneuernden Naturgüter einer strukturreichen Agrarlandschaft, die als Gefildelandschaft von überregionaler Bedeutung sowie von besonderer geomorphologischer, floristischer und faunistischer Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist und eine besondere Bedeutung im regionalen Biotopverbund hat.

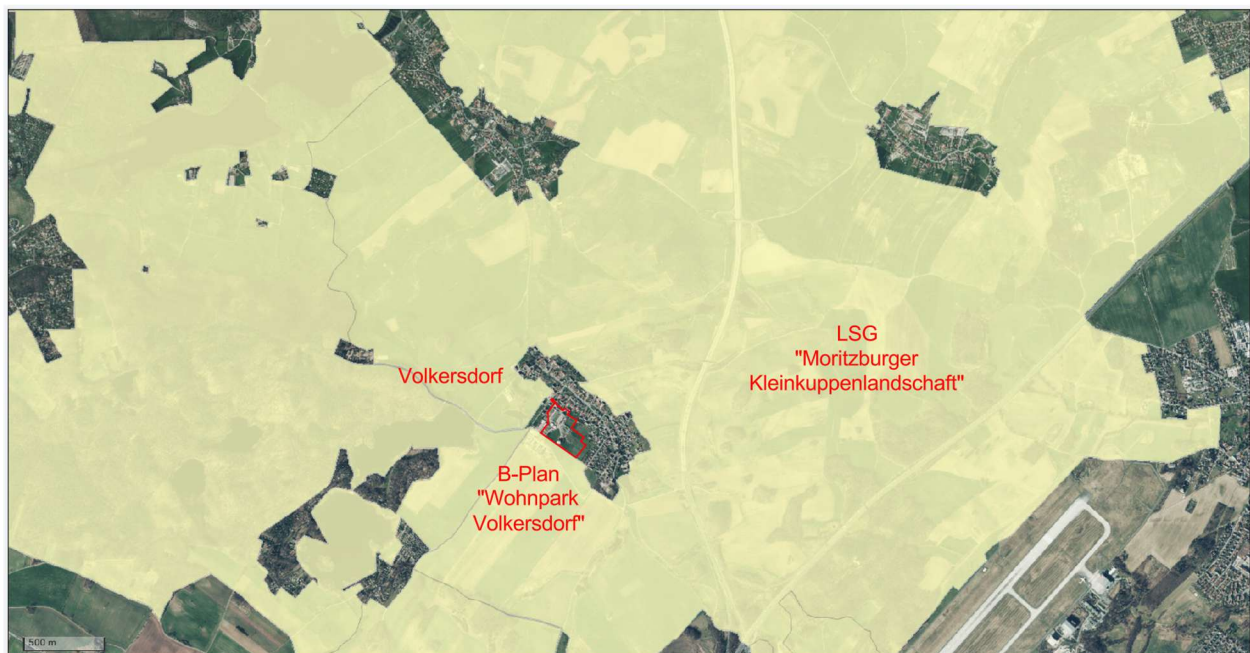


Abbildung 2: Räumliche Lage des Landschaftsschutzgebietes „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“ zum Vorhaben (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind keine Naturschutzgebiete (NSG) oder Naturdenkmale / Flächennaturdenkmale (FND) vorhanden. Das nächstgelegene NSG „Kutschgeteich Moritzburg“ (D 100) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,3 km nordwestlich des Plangebietes.

Das nächstgelegene FND „Tannenberg bei Volkersdorf“ (MEI 058) befindet sich ca. 530 m östlich des Plangebietes. Die Schutzausweisungen werden durch Wald- bzw. Siedlungsbereiche vom Plangebiet abgeschirmt, sodass Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die vorliegende Bebauungsplanung ausgeschlossen werden können.

Nationalparke und nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Naturparke sowie geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich in einer Entfernung von mehr als 10 km zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

9.3 Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen führt ein Verzeichnis der ihr bekannten gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, sodass Beeinträchtigungen der Biotope durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können.



Abbildung 3: Behördlich bekannte gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Vorhabens (farbige Markierungen) (Quelle: iDA-Datenportal - LfULG 2026)

9.4 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Einordnung von Bebauung im Plangebiet führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den B-Plan werden ca. 2,22 ha versiegelte Betriebsflächen und ca. 2,35 ha bisher unversiegeltes Grünland überbaut.

Aufgrund des Rückbaus und der Sanierung des Landwirtschaftlichen Betriebsstandortes, inkl. der Siloanlagen und Lagerflächen wird eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht. An einigen Tagen wird von den Anwohnern über die Geruchsbelästigung der Milchvieh- und Biogasanlage geklagt.

Im Quartierzentrum (WA1) sollen Gebäudehöhen mit bis zu 5 Nutzgeschossen und Firsthöhen von max. 16 m zugelassen werden. Diese Bereiche sind von den bestehenden öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar und es besteht keine unmittelbare Benachbarung zum vorhandenen Gebäudebestand.

In den Baugebieten am Quarterrand (WA2) werden niedrigere Gebäudehöhen und Geschossigkeiten (max. 3 Nutzgeschosse, maximale Firsthöhe 12 m) zugelassen. Dadurch soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum und zur vorhandenen Bebauung gestaltet werden. Darüber hinaus wird in allen Baugebieten die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Baustruktur entsprechend der Bestandsbebauung der Umgebung zu gewährleisten.

Damit sich das Wohnquartier harmonisch in die Umgebung einfügt, werden in den Baugebieten am Quarterrand (gemäß der Umgebungsbebauung) geneigte Dächer festgesetzt. Im Quartierzentrum (WA1) werden die Dachformen nicht eingeschränkt, da hier auch moderne Dachformen (bis hin zum Flachdach) zugelassen werden sollen.

Zudem wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen eine hohe Durchgrünung des Wohnparks gewährleistet.

Es werden Hecken und Anpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert, jedoch nicht vollständig vermieden werden können. Es werden Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich.

9.5 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit durch den landwirtschaftlichen Produktionsstandort mit seinen Nebenanlagen sowie der Biogasanlage geprägt. Weiterhin ist geringwertiges intensiv genutztes Grünland im Plangebiet vorhanden. Es sind Hecken und Baumreihen vorhanden.

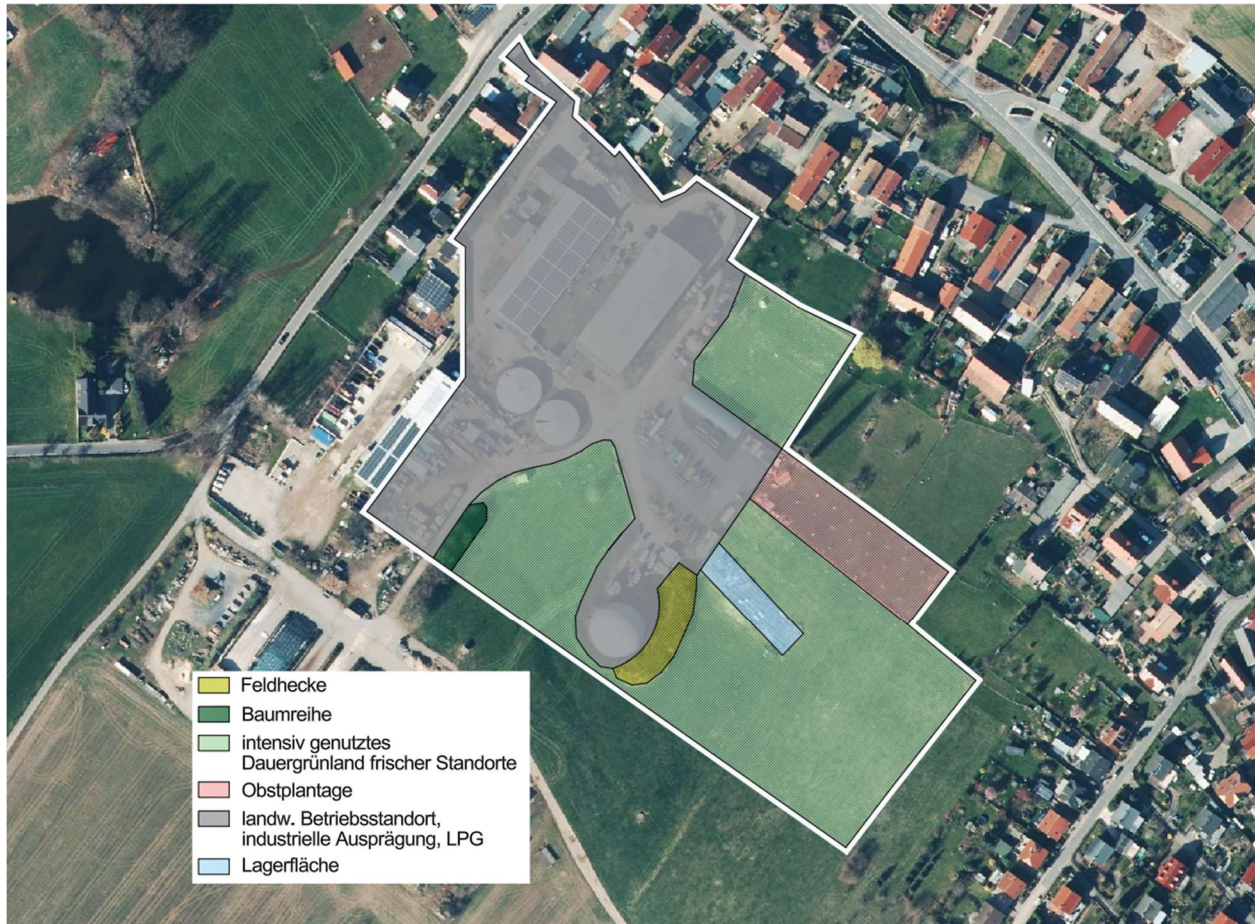


Abbildung 4: Biotoptypen im Geltungsbereich des VB-Planes „Wohnpark Volkersdorf“

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ca. 4,57 ha gering bis hochwertige Biotope. Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) wird den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen folgender Biotopwert zugeordnet:

Ausgangswert

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Flächengröße	Gesamtwert
02.02.000	Sonstige Hecke	21	831 m ²	17.451 WE
02.02.410	Baumreihe	24	323 m ²	7.752 WE
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	19.028 m ²	190.280 WE
10.02.100	Obstplantage	8	2.642 m ²	21.136 WE
11.02.300	Landwirt. Betriebsstandort, industrielle Ausprägung / ehem. LPG	2	22.156 m ²	44.312 WE
1.05.200	Lagerflächen	2	771 m ²	1.542 WE
Summe			45.751 m²	282.473 WE

Wertminderung der Biotope

Code	Biotoptyp	Planwert	Flächengröße	Gesamtwert
11.01.510	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	45.751 m ²	320.257 WE

Die geplante Nutzung stellt gegenüber der Vornutzung eine in Summe beinahe gleichwertige Landnutzung dar, mit einer leichten Wertsteigerung von -37.784 Werteinheiten.

Wertminderung von besonderen Funktionen

Bei Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen bzw. Bereichen mit Funktionen besonderer Bedeutung ist entsprechend der Methodik der Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) zusätzlich zur Biotoptypenkartierung die Wertminderung der besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu bilanzieren. Im vorliegenden Planungsfall ist eine Betroffenheit der folgenden Werte und Funktionen des Naturhaushaltes zu erwarten:

Tabelle 1: Wertminderung besonderer Werte und Funktionen des Naturhaushaltes

Funktions- raum-Nr.	Besondere Funktion des Naturhaushaltes (Begründung der Ausweisung)	Funktions- minderungs- faktor (FM)	Fläche	Funktionsminderung (= FM x Fläche)
FR 1	Spezifische Lebensraumfunktion Lebensräume im Bestand bedrohter Arten, Lebensräume streng geschützter Arten			
	Funktionsverlust durch Überbauung von Lebensräumen mittlerer Bedeutung (Nahrungshabitat Weißstorch im Bereich des Grünlandes, potenzielle Zauneidechsenhabitate im Bereich der Lagerfläche)	1,0	19.797 m ²	19.797 WE
FR 2	Biotische Ertragsfunktion mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit im Süden und Osten des Plangebietes			
	Funktionsverlust durch Überbauung	0,5	21.671 m ²	10.835 WE
FR 3	Retentionsfunktion Böden mit mittlerem Wasserspeichervermögen im Süden und Osten des Plangebietes			
	Funktionsverlust durch Überbauung	1,0	20.197 m ²	20.197 WE
FR 4	Grundwasserschutzfunktion Böden mit mittlerer Filter- und Pufferfunktion im Norden des Plangebietes			
	Funktionsverlust durch Überbauung	1,0	3.074 m ²	3.074 WE
Gesamtergebnis				53.903 WE

Die Wertminderung der besonderen Funktionen des Naturhaushaltes ist laut Handlungsempfehlung Sachsen (SMUL 2009) zusätzlich zur Wertminderung der Biotope zu bilanzieren und erhöht somit den Kompensationsbedarf um 53.903 WE.

Der **Gesamtkompensationsbedarf** aus der Wertminderung der Biotope sowie der besonderen Funktionen summiert sich somit auf **16.119 WE** (überschlägig).

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs wird eine starke Durchgrünung sowie eine Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Weiterhin sollen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Zur Verfügung stehen dafür Teile der Flurstücke 182/25, 182/27, 231/5 und 232/3 südlich des Plangebietes.

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten der Kompensation:

Anlage von Feldhecken

Alternativ wäre die Anlage von linearen Feldhecken entlang der Grenzen der verfügbaren Flurstücke denkbar. Diese wären gleichzeitig geeignete Ersatzhabitate für Gebüsch- und Heckenbrüter und könnten gleichzeitig u. a. eine Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse entwickeln. Diese Feldhecken würden auch zur weiteren Abschirmung des Wohngebietes von den Industrieansiedlungen im Süden und gleichzeitig eine Abschirmung zur umgebenden Landschaft bewirken. Weiterhin würde die Struktur der südlich bereits vorhandenen Feldhecke aufgenommen werden.



Abbildung 7: Flächen für die Anlage von Feldhecken entlang der Flurstücksgrenzen des Geltungsbereiches

Ausgangsbiotop: 06.03.200 - Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte

(Biotopwert: 10)

Zielbiotop: 02.02.100 - Feldhecke (Planwert: 22)

Differenzwert: 12

Für den Ausgleich des o.g. naturschutzfachlichen Gesamtkompensationsbedarfs von 16.119 WE wäre eine Maßnahmenfläche von ca. 1.350 m² erforderlich.

Anlage von Streuobstwiesen

Eine weitere Möglichkeit wäre die Anlage einer Streuobstwiese südlich des Geltungsbereiches.



Abbildung 8: Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese südlich des Geltungsbereiches

Ausgangsbiotop: 06.03.200 - Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte

(Biotopwert: 10)

Zielbiotop: 10.03.000 - Streuobstwiese (Planwert: 22)

Differenzwert: 12

Für den Ausgleich des o.g. naturschutzfachlichen Gesamtkompensationsbedarfs von 16.119 WE wäre eine Maßnahmenfläche von ca. 1.350 m² erforderlich.

9.6 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden.

Vorhandene Versiegelung		Geplante Versiegelung	
Landwirtschaftlicher Betriebsstandort Lagerflächen	22.156 m ² 771 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA): 39.274 m ² x GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (teilversiegelt) = 7.584 m ² davon anzurechnende Versiegelung: 50% = 3.927 m ²	15.709 m ² 3.927 m ²
		Verkehrsflächen vollversiegelt: 70% von 5.073 m ² festgesetzter Straßenverkehrsfläche = 3.551 m ²	3.551 m ²
		Verkehrsflächen teilversiegelt: 30% von 5.073 m ² festgesetzter Straßenverkehrsfläche = 1.521 m ² davon anzurechnende Versiegelung: 50% = 761 m ²	761 m ²
Summe Bestand	22.927 m²	Summe Planung	23.948 m²
Neuversiegelung = Differenz Planung - Bestand: 1.021 m²			

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 1.021 m² verbunden. Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren.

Im Bereich des Plangebietes kommen gemäß der digitalen Bodenkarte für den Freistaat Sachsen (BK50) vorwiegend Podsole vor. Im Zentrum des Geltungsbereiches sind außerdem Lessivés (Parabraun-, Fahlerden) sowie Pelosole vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie das Wasserspeichervermögen wurden im Süden und Osten des Plangebietes mit „mittel“ bewertet. Im Norden des Plangebietes werden laut Bodenfunktionenkarte des LfULG außerdem Böden mit einer mittleren Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe ausgewiesen.

Aufgrund der Erlasslage im Freistaat Sachsen (Entsiegelungserlass – SMUL 2009) ist im Zuge von Bauvorhaben stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Im weiteren Planungsverlauf ist daher zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen.

Sofern nachweislich keine geeigneten Maßnahmen zur Entsiegelung verfügbar sind, können dem Schutzgut Fläche / Boden auch Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die bodenverbessernde Wirkung haben, z. B. Gehölzpflanzungen, Anlage von Grünflächen etc. Durch eine verbesserte Durchwurzelung und Humusbildung wird die Aufwertung der Bodenfunktionen erreicht. Derartige Maßnahmen sind für das Schutzgut Fläche / Boden jedoch nur anteilig bzw. mit einem geringeren Faktor anrechenbar. Ggf. müssten o.g. mögliche Ausgleichsmaßnahmen dann flächenmäßig größer gefasst werden.

9.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Niederschlagswasser

Das auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes als Brauchwasser genutzt (Grauwasser für z. B. Toiletten, Löschwasser) oder in den angrenzenden Grünflächen versickert werden. Aufgrund der bisherigen Versiegelung kommt es bilanziell zu keiner nennenswerten Neuversiegelung. In Ergänzung durch das zukünftig vorgesehene „Regenwassermanagement nach dem Schwamm-Stadt-Prinzip“ wird sich die Starkregengefahr deutlich verringern.

Für den Notüberlauf ist in der Moritzburger Straße ein Regenwasserkanal vorhanden. Die maximale Einleitmenge soll der bestehenden Menge entsprechen, sodass es zu keiner Erhöhung des Abflusses in die Vorflut (Promnitz) kommt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers bzw. der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Datenportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG 2026) innerhalb eines ausgewiesenen Gebietes mit potenzieller Überflutung infolge von Starkregenereignissen (s. folgende Abbildung). Durch die geplante Gebietseingrünung (ggf. mit Retentionsmulden / Gräben) sowie einem hohem Durchgrünungsgrad des Wohngebietes kann die Überflutungsgefahr minimiert werden.

- Zum VB-Plan-Entwurf wird ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet.



Abbildung 9: Hinweiskarte Starkregengefahr (Quelle: iDA-Datenportal - LfULG 2026)

9.8 Auswirkungen auf den Artenschutz

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Das Spektrum der potenziell vorhandenen Arten bzw. Artengruppen lässt sich aus den vorliegenden Biotoptypen ableiten. Der Westen und Süden des Plangebietes wird durch den landwirtschaftlichen Produktionsstandort mit Lagerflächen und zahlreichen versiegelten Flächen geprägt. Im östlichen Teil des Plangebietes sind vor allem intensiv genutzte Grünlandflächen vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich südlich und östlich weitere Ackerflächen. Im Westen befinden sich die Standgewässer der Moritzburger Teichlandschaft und Wälder an. Nordöstlich befindet sich die Ortslage Volkersdorf.

Das Plangebiet am Ortsrand von Volkersdorf ist potenzieller Lebensraum von zumeist störungstoleranten Arten. Daher ist im Umfeld mit Vorkommen der allgemein verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Im Plangebiet selbst sind Gehölze vorhanden, die als Brutplatz von gehölzgebunden brütenden Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschbrüter) dienen könnten (Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Star, etc.). Ein Vorhandensein von Brutplätzen der Feldlerche im Plangebiet ist unwahrscheinlich, da es sich im direkten Umfeld von Vertikalstrukturen (Baumreihe, Gehölze, Kleingartenanlage) befindet, die von der Art generell gemieden werden („Kulissenwirkung“). Zudem stellen die Aktivitäten im Bereich des Landwirtschaftsbetriebes sowie des Wertstoffhofes störende Vorbelastungen dar. Mit anderen Bodenbrütern der Offenlandschaft (z.B. Braunkehlchen, Wiesenpieper) ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der Siedlungsnähe sowie aufgrund fehlender Strukturvielfalt nicht zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes sind zahlreiche Gebäude vorhanden, sodass mit Vorkommen von Gebäudebrütern (u. a. Rauchschnalze, Haussperling, etc.) zu rechnen ist. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein besetzter Weißstorch-Horst vorhanden (Stand Juni 2026).

Die offenen Stall- und Wirtschaftsgebäude können zudem auch gebäudebewohnenden Fledermausarten Quartiere bieten. Ein Vorhandensein von Quartieren von Fledermäusen in der Baumreihe aus Silber-Ahornen, Erlen und Eschen-Ahorn im Zentrum des Plangebietes kann aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Die Baumreihe sowie weitere lineare Gehölzbestände könnte auch eine Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse sowie andere Arten aufweisen.

Zusammengefasst ist bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens eine Betroffenheit einiger Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschbrüter, Gebäudebrüter, Weißstorch) sowie von gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen möglich. Vorkommen anderer relevanter Artengruppen sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Baufeldfreimachung besteht bei Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen die Gefahr der Tötung / Verletzung von Eiern und Nestlingen der Gehölz- und Gebäudebrüter sowie von **Fledermäusen**. Weiterhin ist mit Zerstörung von Gelegen bzw. Fortpflanzungsstätten und erheblichen Störungen der beiden Artengruppen zu rechnen. Durch die Festsetzung von Bauzeitenregelungen, die die Baufeldfreimachung in den Zeitraum außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen verlagert, können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden. Eine Beeinträchtigung / Zerstörung von Winterquartieren von Fledermäusen kann dabei nicht verhindert werden.

Daher ist vor Baumfällungen und Gebäudeabrissen stets eine Kontrolle aller Bäume und Gebäude mit Quartierstrukturen durch eine fledermauskundliche Fachkraft durchzuführen. Kann mit ausreichender Sicherheit festgestellt werden, dass eine Quartierstruktur / ein Quartier unbesiedelt ist, wird dieses im Anschluss an die Kontrolle verschlossen, um einen Wiedereinflug vor der Baufeldfreimachung zu verhindern. Sollte trotz der vorherigen Kontrolle der zu rodenden Bäume bzw. abzureißenden Gebäude Fledermäuse im Winterquartier angetroffen werden, so ist der weitere Umgang und Verbleib durch die untere Naturschutzbehörde festzulegen. Sollten potenzielle oder nachweisliche Quartierstrukturen von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sein, müssen vor Beginn der Baufeldfreimachung Ersatzquartiere im direkten Umfeld angebracht werden (künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen). Die Maßnahmen werden im späteren VB-Plan-Entwurf als Regelungen aufgenommen.

Das vorhandene **Storchennest** innerhalb des Plangebietes ist zu dauerhaft zu erhalten. Ein Ersatz des bestehenden Mastes durch einen neuen ist zulässig, wobei das vorhandene Storchennest wieder mindestens auf gleicher Höhe und sicher anzubringen ist. Das Umsetzen des Nestes auf den Ersatzmast ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Weißstörche zu erfolgen (September bis Februar).

Das Plangebiet weist eine große Anzahl an Vertikalstrukturen (Milchviehanlage, Biogasanlage, Strohballenlager, usw.) auf und ist daher als Brutrevier für die **Feldlerche** potenziell nicht geeignet. Aufgrund der Ortsrandlage sind zahlreiche Prädatoren (Katzen, Hunde) und Nutztierhaltung vorhanden. Eine Inanspruchnahme von Brutrevieren der Feldlerche erfolgt nicht. Eventuelle Brutpaare können auf die angrenzenden Ackerflächen ausweichen.

Es kann davon auszugehen werden, dass die **Zauneidechse** im Umfeld des Plangebietes vorkommt. Potenzielle Habitate der Zauneidechse sind vor Baubeginn durch die Reduzierung des Strukturreichtums vorsichtig zu entwerten, um ein Abwandern der Tiere in benachbarte Bereiche zu bewirken. Da nicht mit ausreichender Sicherheit gewährleistet werden kann, dass eine Vergrämung aller Tiere gelingt, ist eine Kombination zwischen Vergrämuungsmaßnahmen und Umsetzung der verbleibenden Tiere in geeignete Habitatstrukturen außerhalb des Baufeldes vorzusehen. Weiterhin sind im Bereich der potenziellen Habitatstrukturen (nach der Vergrämung) temporäre Reptilienschutzgitter zur Verhinderung von Tierverlusten während der Bauzeit aufzustellen. Um das selbstständige Verlassen der Tiere nach der Errichtung der temporären Schutzgitterung zu ermöglichen, ist der Einbau von selbstleerenden Fangeimern möglich. Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme der Lebensraumstrukturen sind für die Zauneidechse zeitlich vorgezogen (d.h. vor Beginn der Baufeldfreimachung) Habitatflächen neu anzulegen bzw. im Umfeld vorhandene Habitatstrukturen zu optimieren.

Das Plangebiet weist potenzielle Landlebensräume für **Amphibien** trockenwarmer Standorte auf. Um im Zuge der Baufeldfreimachung sowie während der Bauphase keine Tiere im Landhabitat zu gefährden, muss (unter Beachtung der Belange der Zauneidechse) durch eine Schutzgitterung sichergestellt werden, dass sich keine Amphibien im Baufeld aufhalten und einwandern. Der Zeitpunkt der Errichtung der Schutzgitterung ist so zu wählen, dass sich möglichst wenige Tiere innerhalb des Baufeldes befinden. Vereinzelt Amphibien, die sich innerhalb des Baufeldes befinden, sind abzusammeln und außerhalb des Baufeldes zu verbringen.

Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien werden voraussichtlich Maßnahmenflächen (CEF) außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

- *Zum VB-Plan-Entwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der die artenschutzfachlichen Erfordernisse weiter konkretisiert.*

9.9 Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche

Volkersdorf ist ein Straßenangerdorf, das sich entlang der Promnitz erstreckt. Die Gebäude der großen Dreiseithöfe richten sich mit ihren Giebeln zur Straße aus. Der Ort wird im Flächennutzungsplan weitestgehend als gemischte Baufläche dargestellt. Ca. 520 Einwohner leben aktuell in Volkersdorf.

Durch die Ergänzung des geplanten Wohnquartiers am südwestlichen Ortsrand von Volkersdorf erfährt der Ort eine Erweiterung hinsichtlich seiner Bauflächen und Einwohnerzahl.

Das neue Baugebiet wird aufgrund seiner Größe ein eigenständiges Quartier darstellen, das aber an die ursprüngliche Ortslage von Volkersdorf anbindet. Durch die zusätzlichen Einwohner wird der Ort belebt und in seiner Außenwirkung gestärkt. Dies fördert die Attraktivität.

Von der geplanten Wohnnutzung geht keine Lärmbelastung auf benachbarte Siedlungsbereiche aus.

9.10 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Zunahme der Einwohnerzahl erfordert u.a. neue Kita- und Hortplätze, Schulen, gesundheitliche und sportliche Angebote. Zum Teil sind derartige Einrichtungen bereits im Ortsteil Volkersdorf vorhanden wie z.B. Kita, Sportplatz, Spielplatz, Sportverein, Kirchgemeinde und Seniorenbegegnungsstätte. Weitere Einrichtungen befinden sich im 8 km entfernten Radeburg: Grund- und Mittelschule, Sporthallen, Bibliothek, Arztpraxen, Fachkrankenhaus etc..

In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob durch die zusätzlichen Einwohner weitere soziale Infrastrukturen im Stadtgebiet von Radeburg ausgebaut werden müssen oder ob die bestehenden Kapazitäten ausreichend sind.

9.11 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird Anwohnerverkehr erzeugt, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Radeburger Straße (S96) und der Moritzburger Straße (K8019) führt. Dadurch kann es zu Mehrbelastungen des Verkehrsflusses in Volkersdorf kommen.

- *Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die vorhandenen Verkehrsanlagen der Ortslage Volkersdorf wird im weiteren Planverfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.*

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 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 Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.