

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN „AM OBEREN STEINBERG ARNSDORF“

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	2
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	2
3	Städtebauliche Konzeption	3
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	3
4.1	Verkehrerschließung	3
4.2	Ver- und Entsorgung	3
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	3
5.1	Geltungsbereich	3
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	4
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	4
5.5	Verkehrsflächen	4
5.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	4
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
6	Hinweise	4
7	Flächenbilanz	5
8	Voraussichtliche Auswirkungen	5

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Oberen Steinberg Arnsdorf“ verfolgt die Gemeinde Arnsdorf das Ziel, das Areal am nördlichen Ortsrand von Arnsdorf einer Wohnbebauung zuzuführen. Insg. sollen ca. 2 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll somit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand von Arnsdorf. Innerhalb des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen, ein teilversiegelter Zufahrtsweg sowie eine Feldhecke.

Das Plangebiet wird umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie im Süden von Hofstellen und Wohngebäuden (Mischgebiet).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Stolpener Straße (S 159). *Nördlich der S 159 ist die Errichtung eines straßenbegleitenden Radweges vorgesehen (Planfeststellungsverfahren "S 159 Ausbau in und westlich Arnsdorf, Anbau eines Radweges").*

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ befindet sich ca. 160 m nördlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 750 m.

2.2 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m².

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Arnsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als Fläche für Landwirtschaft sowie als gemischte Baufläche dargestellt.

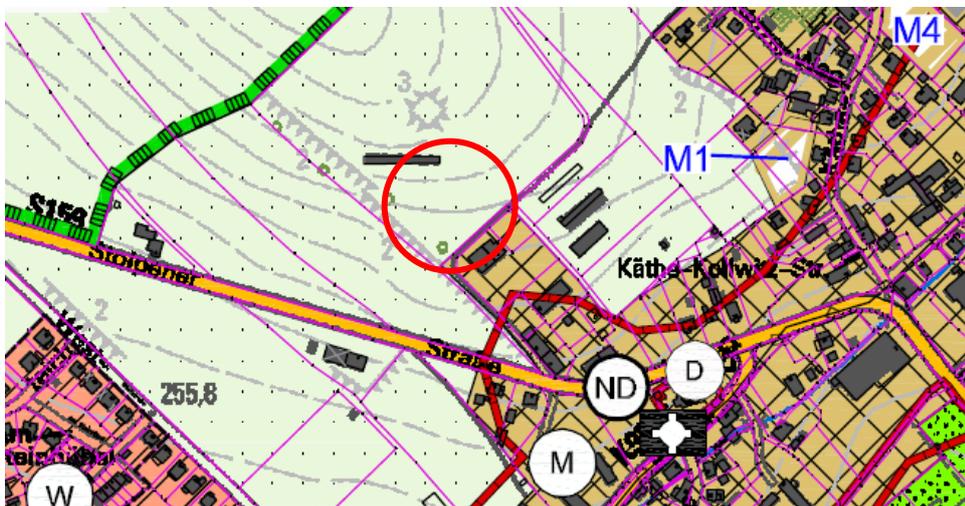


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Arnsdorf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB erstellt. Gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption geht von der Einordnung einer einreihigen straßenbegleitenden Wohnbebauung aus. Dadurch soll der Ortsrand in diesem Bereich arrondiert werden.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der umgebenden Bestandsbebauung.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Zufahrtsweg, der nach Süden an die Stolpener Straße (S 159) anbindet. Der Zufahrtsweg wird von der Stolpener Straße bis zu der geplanten Wendeanlage als öffentliche Straße gewidmet. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis und die Wendeanlage wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Stolpener Straße vorgesehen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Planstraße.

Die Trinkwassererschließung ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Stolpener Straße vorgesehen. Der Wasserbedarf ist entsprechend den Nutzungsabsichten gewährleistet. Bezogen auf eine Geländehöhe von ca. 271,8 m NHN ist mit einem mittleren Versorgungsdruck von ca. 2,35 bar zu rechnen. Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 (A) ist dieser Druck für 2 Vollgeschosse (EG und 1 OG) gerade noch ausreichend. Im Bedarfsfall müssen deshalb in den jeweiligen Häusern im Auftrag und auf Kosten der Bauherren Hausdruckerhöhungsanlagen installiert werden.

Die Löschwasserversorgung ist über den Hydranten an der Stolpener Straße vorgesehen. Dieser befinden sich in einem Abstand von weniger als 300 m zu allen geplanten Gebäuden im Baugebiet. Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Planstraße.

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

- Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, so ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser).
- Der in den Bebauungsplan einbezogene Abschnitt des teilversiegelten Zufahrtsweges entwässert wie im Bestand (Versickerung).
- Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet sollen Kfz-Stellplätze und Nebenflächen weitestmöglich wasserdurchlässig befestigt werden.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 494/1 und 517 der Gemarkung Arnsdorf.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche) zu entsprechen, wurde der an die geplante Baufläche angrenzende Abschnitt des Flurstücks 494/1 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 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 Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 deutlich niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte am Ortsrand im Übergang zum offenen Landschaftsraum 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.

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

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der straßenzugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird die Überbauung der rückwärtigen, zum offenen Landschaftsraum ausgerichteten Grundstücksbereiche vermieden.

Die Firstausrichtung bzw. Gebäudestellung wird parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Die Zufahrtsstraße inklusive der geplanten Wendeanlage wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Durchfahrt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist weiterhin zu gewährleisten.

5.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Der vorhandene Feldgehölzstreifen im Westen des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt und als Grünfläche ausgewiesen. Ergänzend wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze die Anlage einer frei wachsenden Hecken festgesetzt. Dadurch wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes zum umgebenden offenen Landschaftsraum gesichert. Gleichzeitig werden wertvolle Gehölzlebensräume erhalten / geschaffen.

5.7 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 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	3.690 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	2.950 m ²
Verkehrsfläche	440 m ²
Grünfläche	300 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“) hat einen Mindestabstand von 750 m zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Massenei". Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil sowie eine landschaftsbildgerechte Höhenentwicklung. Mittels der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO wird außerdem vermieden, dass durch die Verwendung unangepasster Baumaterialien das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandene intensiv genutzte Grünlandfläche sowie der teilversiegelte Zufahrtsweg stellen keine wertvollen Biototypen dar und weisen keine besondere Eignung als Lebens- und Vermehrungsstätte für besonders geschützte Arten auf. Anzeichen für das Vorkommen von Arten nach der Richtlinie Flora-Fauna-Habitat und von Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurden nicht festgestellt.

Die im Westen des Plangebietes vorhandene Feldgehölzhecke stellt eine mögliche Habitatstruktur für Brutvögel dar. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung der Hecke vorgesehen ist, ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Wasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Zusätzlich ist die weitestmögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

Das im Baugebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung nicht möglich, so wird das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser verwertet (als Brauchwasser). Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird dadurch vermieden.

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