

GEMEINDE ARNSDORF

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "HAUPTSTRASSE 50 FLST. 551/10 GEMARKUNG FISCHBACH"

SATZUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Mit der Aufstellung des B-Plans mit integriertem Grünordnungsplan „Hauptstraße 50, Flst. 551/10 Gemarkung Fischbach“ verfolgt die Gemeinde Arnsdorf das Ziel, die rückwärtige Fläche entlang der Kirchstraße, ehemals Hauptstraße, zwischen den Hausnummern 103 und 107 einer Wohnbebauung zuzuführen, um der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen zur Errichtung von Wohngebäuden gerecht zu werden. In der Gemeinde Arnsdorf werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Einzelhausbebauung nachgefragt, wofür die Gemeinde derzeit keine Flächenangebote vor allem in der Ortslage Fischbach unterbreiten kann. Baulücken sind im unbeplanten Innenbereich in der Ortslage Fischbach nur im geringen Umfang vorhanden.

Da die Fläche keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB und auch keine Innenentwicklung nach § 13a BauGB darstellt, ergibt sich das städtebauliche Erfordernis einer Planaufstellung für den Bebauungsplan gemäß §§ 2 und 8 BauGB. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der geplante Wohnbaustandort befindet sich im Süden des Ortsteils Fischbach der Gemeinde Arnsdorf und stellt eine Erweiterung des östlichen Ortsrandes dar. Ursprünglich hat sich hier ein bäuerlich genutzter Vierseithof befunden. Im Untergrund der beplanten Fläche sind nach Aussagen der Anwohner noch umfangreiche Fundamente und Keller vorhanden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an die Bestandsbebauung der Kirchstraße (ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung) an.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt ein Weiher, welcher als naturnahes ausdauerndes Kleingewässer gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist, mit Kopfweidenbestand und angrenzendem Gehölzsaum (v.a. Richtung Osten). Westlich des Weihers bildet ein locker mit Gehölzen bewachsener Grünlandstreifen den Übergang zu den nördlich gelegenen Wirtschaftsgrünland- und Ackerflächen. Im Osten grenzt ebenfalls Wirtschaftsgrünland an. Der Weiher entwässert gemäß alten Bestandsplänen mit einer Rohrleitung durch das Plangebiet zum Dörnigbornwasser, welche im Zuge der Umgestaltung und Erschließung des Plangebietes unter die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlegt werden kann.

Der Gehölzbestand des Weihers erstreckt sich bis in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (v.a. Kopfweide, Silberweide, Pappel, Erle, Holunder). Die übrige Grundstücksfläche liegt derzeit weitgehend brach und wird in den Randbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung als Lagerplatz für Baumaterial, Bauschutt, Kompost, Holzreste und Betonteile genutzt. Im Südosten ist ebenfalls Gehölzbestand vorhanden, hierbei handelt es sich um Ziersträucher (z.B. Flieder, Essigbaum) des ehemaligen Hausgartens, angepflanzte junge Nadelgehölze (Weihnachtsbaumkultur) und ruderalen Aufwuchs von Spitzahorn, Pappel, Holunder. Gehölzfreie Fläche werden von Goldruten- und Brennesselbeständen dominiert.



Abb. 1: *Bebauung entlang der Kirchstraße*



Abb. 2: *Ziergehölze im Osten des Plangebietes*



Abb. 3: *Nadelgehölzanpflanzung im Plangebiet*



Abb. 4: *Gehölzbestand im Norden d. Plangebietes*



Abb. 5: *mit Weiden bestandener Weiher*



Abb. 6: *Goldruten- und Brennesselbestände*

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch eine relativ ebene Topografie aus. Zwischen Kirchstraße und den geplanten rückwärtigen Bauflächen steigt das Gelände um ca. 1,0 m an, innerhalb des Baugebietes WA variiert die Höhenlage im Mittel nur um ca. 0,5 m, wobei aufgrund der Ablagerungen gleichzeitig flächendeckend Unebenheiten vorhanden sind. Nordöstlich des Plangebietes steigen die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit leichter Hangneigung bis zur Stolpener Straße an.

Durch den zentralen Teil des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung 80 PVC der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von 1500 m zum Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Bestehende Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet "Fischbach", Zone III, Teil-Zone III-01 gemäß § 48 SächsWG (Auskunft des Landratsamt Bautzen, Umweltamt, Untere Wasserbehörde vom 25.10.2012). Das Trinkwasserschutzgebiet "Fischbach" wurde mit Rechtsverordnung vom 15.10.2007 am 11.11.2007 rechtskräftig festgesetzt. Bezogen auf die Ortslage Fischbach innerhalb der Wasserschutzzone III sind insbesondere die Nutzungsverbote und Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich gleichzeitig innerhalb des im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien ausgewiesenen Vorranggebietes für Trinkwassernutzung Wt 31. Entsprechend der Begründung zum Kapitel 4.5. des Regionalplans sind die sich aus Ausweisung eines Vorranggebietes für Trinkwasser ergebenden Belange (Restriktionen) zu beachten.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Da für den Standort noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, befindet sich das Areal derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist damit gegenwärtig unzulässig.

Gemäß § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen Planungshoheit der Gemeinde.

Bereits am 06.02.2006 hat die Gemeinde Arnsdorf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße 50, Flurstück 551/10“ im Ortsteil Fischbach gefasst. Planungsziel ist die Einordnung von Wohnbebauung.

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 24.11.2005 hat in der Zeit vom 20.03. – 26.04.2006 öffentlich ausgelegen (Bekanntmachung in „die Radeberger“ am 3. März 2006). Mit Schreiben vom 15.01.2007 wurden die Behörden und Nachbargemeinden beteiligt. Anschließend ruhte das Planverfahren, da der Bedarf der geplanten Wohnbauflächen aus der Gesamtbetrachtung der Gemeinde Arnsdorf im Rahmen des Flächennutzungsplans (unter Berücksichtigung des im Gemeindegebiet bereits vorhandenen Wohnbaulandpotentials) zu begründen war. Der Flächennutzungsplan ist im September 2014 rechtskräftig geworden. Unter Berücksichtigung des Wohnbauflächenbedarfs sowie städtebaulicher und naturschutzfachlicher Gesichtspunkte sind Teile des Flst. 551/10 Gemarkung Fischbach als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass nunmehr die städtebaulichen Voraussetzungen für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens vorliegen.

Die Gemeinde Arnsdorf hat mit Beschluss vom 26.06.2011 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für 4 Eigenheimstandorte beschlossen.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Arnsdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan "Hauptstraße 50, Flst. 551/10 Gemarkung Fischbach" wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

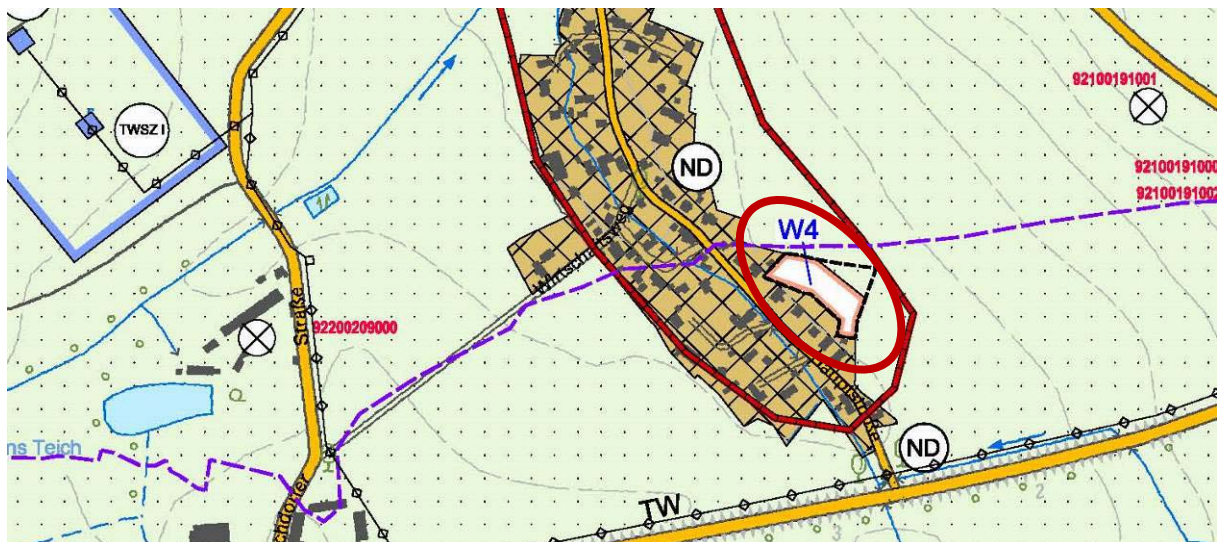


Abb. 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinde Arnsdorf

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet eine Wohnbebauung mit vier maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern in zweiter Reihe parallel zur Kirchstraße. Damit schließt sich diese Bebauungsform der umgebenden Siedlungsbebauung des südlichen Teils der Ortslage Fischbach an. Der Umgriff für die mögliche Wohnbebauung wurde vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und beinhaltet einen ausreichend großen Abstand zum geschützten Weiher (ca. 25 m private Grünfläche als Pufferzone). Dieser soll in seiner Erholungsfunktion im siedlungsnahen Freiraum erhalten bleiben, deshalb wird ein Fußweg hingeführt.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Mit der Kirchstraße ist die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes gegeben.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt für drei Baugrundstücke von der Hauptstraße über einen Wohnweg. Die Lage des Wohnwegs ergibt sich aus der vorhandenen südlichen Grundstückerschließung. Das nördliche Baugrundstück wird über die nördliche Grundstückerschließung durch eine private Zufahrt erschlossen.

Im Ergebnis einer Ortsbegehung mit der örtlichen Feuerwehr wurde auf die Festsetzung eines Wendehammers am nördlichen Ende des Wohnweges verzichtet, da eine Stichstraßenerschließung seitens der Feuerwehr abgelehnt wird. Der Löscheinsatz ist mit Schlauch möglich. Voraussetzung ist die Begehrbarkeit zu allen Grundstücken, die über den Wohnweg gegeben ist (direkter Zugang zu den 3 an den Wohnweg anliegenden Grundstücken).

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sind für das Plangebiet gesichert. Die Medien liegen in der Kirchstraße an. Von den vorhandenen Leitungen ist die Erschließung für B-Plangebiet und davon abgehend die einzelnen Hausanschlüsse herzustellen.

Die Trinkwasserversorgung der Bestandsbebauung Kirchstraße 107 bis 109 erfolgt über eine Trinkwasserleitung DN 80 PVC, die zwischen Hausnummer 101 und 103 nach Nordosten verläuft und die genannten Gebäude rückwärtig erschließt. Die exakte Lage der Leitung im Flst. 551/10 Gemarkung Fischbach ist teilweise nicht genau bekannt. Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes ist diese Trinkwasserleitung an den Rand der geplanten Bauflächen zu verlegen, da ansonsten die Bebaubarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt wäre. Die neuen Baugrundstücke können an die vorhandene bzw. zu verlegende Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist für den gesamten Bereich der südlichen Ortslage Fischbach gesichert. Der Löschwasserteich befindet sich direkt gegenüber dem geplanten Baugebiet an der Kirchstraße. Das Gebiet liegt damit innerhalb des Löschradius von 300 m um den Löschwasserteich. Die Erreichbarkeit der Baugrundstücke für die Feuerwehr ist gegeben. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Löschradius von 300 m um an der Trinkwasserhauptleitung vorhandene Hydranten, die durch die örtliche Feuerwehr für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Die Wärmeversorgung der Wohngebäude muss dezentral erfolgen. Gasversorgungsleitungen sind im südlichen Teil der Ortslage Fischbach nicht vorhanden. Bei der Wahl der Heizmedien sind die Vorschriften der Rechtsverordnung zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes "Fischbach" zu beachten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist nach erfolgter Abstimmung zwischen der Gemeinde Arnsdorf und dem AZV „Obere Röder“ über die bestehende Schmutzwasserleitung DN 200 gesichert.

Entsorgung des Niederschlagswassers

Gegenüber der im Versickerungsgutachten empfohlenen und im Entwurf des B-Planes ursprünglich enthaltenen unterirdischen Versickerungstechnologie wurden im Rahmen der Beteiligung zum Planentwurf vom 25.06.2015 erhebliche Bedenken geäußert, da sich Planbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des TWSG „Wasserrfassung Fischbach befindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasser infolge der Eingriffswirkung geplanter unterirdischer Versickerungsanlagen nachteilig in seiner Grundwasserbeschaffenheit beeinträchtigt werden könnte. Nutzungen, die eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource hervorrufen können, sind jedoch auszuschließen.

Eine oberirdische Versickerung ist aufgrund der oberflächennah anstehenden tonigen Schichten nicht möglich.

Die bisherige Festsetzung zum Einbau von Versickerungsanlagen entfällt daher zugunsten einer dezentralen Regenwasserrückhaltung mit Brauchwassernutzung (z.B. in unterirdischen Zisternen mit Notüberlauf zur Straßenentwässerung der Kirchstraße). Auf der geplanten Verkehrsfläche fallen im Starkregenfall (zweijähriger 5-Minutenregen) 6 l/s an. Diese geringe Menge kann ebenfalls der Straßenentwässerung der Kirchstraße zugeführt werden. Diese bindet im Bestand in den Dorfbach (Dörnigbornwasser) ein.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachweislich sicherzustellen (Beseitigungskonzept im Rahmen der Erschließungsplanung). Die zur Einleitung des Niederschlagswassers in das örtliche Gewässer notwendigen wasserrechtlichen Gestattungen sind unter Vorlage beurteilungsfähiger Antragsunterlagen unter Verwendung der einschlägigen Fachvorschriften und Regelwerke eigenständig einzuholen.

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Gewässer Dörnigbornwasser zusammen mit der Straßenentwässerung stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Einleitbauwerke am Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG. Die Gestattungen sind unter Vorlage beurteilungsfähiger Antragsunterlagen (VwV-Planvorlagen für wasserwirtschaftliche Vorhaben) eigenständig zu beantragen. Aus fachlicher Sicht (s. u.) ist das Gewässer bereits ausgelastet und kann daher keine weiteren Wassermengen aufnehmen. Es ist daher ein Beseitigungskonzept für Niederschlagswasser zu erarbeiten, welche die Gewässersituation bzw. die fachliche Einschätzung berücksichtigt. In jedem Fall sind die zu erwartenden Einleitmengen auf Grundlage der einschlägigen Fachvorschriften und Regelwerke zu berechnen. Die unten stehenden fachlichen Hinweise und Forderungen sind dabei zu beachten.

Die Niederschlagswasserentsorgung wird über Rückhaltung und Brauchwassernutzung auf den Grundstücken realisiert. Notüberläufe der privaten Rückhalteinrichtungen werden wie die anfallenden Mengen an Niederschlagswasser der Verkehrsflächen an den Straßenkanal angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der zu nutzenden Rohrtrassen ist vom Netzbetreiber nachzuweisen. Einleitmengenerhöhungen in das Gewässer Dörnigbornwasser sind grundsätzlich wegen der bestehenden Überlastung des Gewässerquerschnittes zu vermeiden bzw. durch eine separate Drosselung (RRB) mit geringen Mengen zu beaufschlagen.

Informationen zur Entstehung und gegenwärtigen Situation des Weihers liegen der unteren Wasserbehörde nicht vor. Aufgrund der Lage und der geringen Größe wird jedoch von einem künstlichen Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung ausgegangen. Vor Umverlegung der Ablaufleitung des vorhandenen Weihers ist die untere Wasserbehörde einzubeziehen.

Die Müllentsorgung erfolgt direkt von der Kirchstraße. Das Straßengrundstück bietet ausreichend Platz, um am Abholtag die Behälter vom Straßenrand abholen zu lassen.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 551/10 Gemarkung Fischbach. Die Grenze des ca. 0,5 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst sowohl die geplanten Bauflächen als auch die privaten Grünflächen des Ortsrandes, die unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu erhalten bzw. zu entwickeln sind.

5.2 Art und Maß 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 zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen generell ausgeschlossen werden, da hierfür die Erschließung nicht dimensioniert ist (fehlende Besucherstellplätze, Mischverkehrsfläche ohne Eignung für gewerblichen Fahrverkehr). Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß Planeintrag für die überplante Fläche um ein unzutragliches Maß der Verdichtung zu vermeiden und den Niederschlagswasseranfall zu begrenzen mit einer GRZ 0,25 festgesetzt. Bei einer Baugrundstücksgröße von 625 m² bedeutet das, dass ein Hauptgebäude von 150 m² Grundfläche, eine Doppelgarage (40 m²), eine Zufahrt inkl. offenem Stellplatz (20 m²), ein Schuppen (5 m²) und eine Terrasse (15 m²) auf dem Baugrundstück eingeordnet werden könnte, da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten und maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der Umgebungsbebauung.

5.3 Baugrenzen, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise werden analog der maximal zulässigen Gesamthöhe aus städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der für die geplante Nutzung erforderlichen Baukörper getroffen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung o.g. Zwangspunkte und Abrundung des Ortsrandes so großzügig wie möglich festgesetzt, um in diesen Grenzen den Bauherren größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind im Baugebiet WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind nach § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen. Da wegen der dörflichen Lage der individuelle Pkw-Verkehr eine große Bedeutung besitzt, müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um dem Planungsziel der Ausweisung von Einfamilienhausstandorten Rechnung zu tragen, wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Damit ist die Einrichtung jeweils einer Einliegerwohnung im Einfamilienhaus möglich.

5.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt für drei Baugrundstücke von der Hauptstraße über einen Wohnweg. Die Verkehrsfläche ist mit der Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt.

Die vorhandene Breite von 3,50 m wird für einen Wohnweg mit drei Anliegergrundstücken als ausreichend erachtet. Begegnungsverkehr kann aufgrund der kurzen Weglänge von 50 m ausgeschlossen werden.

5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Da keine Regenwasserkanalisation für den Anschluss des Baugebietes zur Verfügung steht, wurde die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers mittels Gutachten geprüft¹. Eine oberirdische Versickerung ist aufgrund der oberflächennah anstehenden tonigen Schichten nicht möglich. Der Einbau der im Gutachten empfohlenen unterirdischen Versickerungsanlagen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet jedoch nicht zulässig. Die Festsetzung beinhaltet daher eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken mit Brauchwassernutzung.

5.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Verlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers erforderlich. Die Trassen vorhandener Transport- und Versorgungsleitungen für Trinkwasser bis zu einer Nennweite von DN 150 sind als grundbuchmäßig abgesicherte Schutzstreifen von 4 m Breite zu berücksichtigen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Richtlinien und Forderungen des Wasserversorgungsunternehmens zu beachten.

Die belastende Fläche GFLR 2 sichert die Erreichbarkeit des Weihers für Spaziergänger und dessen Bewirtschafter. Darüber hinaus können die Trinkwasserleitung und der vorhandene Teichableiter in diese Fläche verlegt werden.

5.9 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schallpegel Nachwerte von > 45-50 dB der südlich vorbeiführenden Bundesstraße B6, daher sind Festsetzungen zum Immissionsschutz im B-Plan erforderlich.

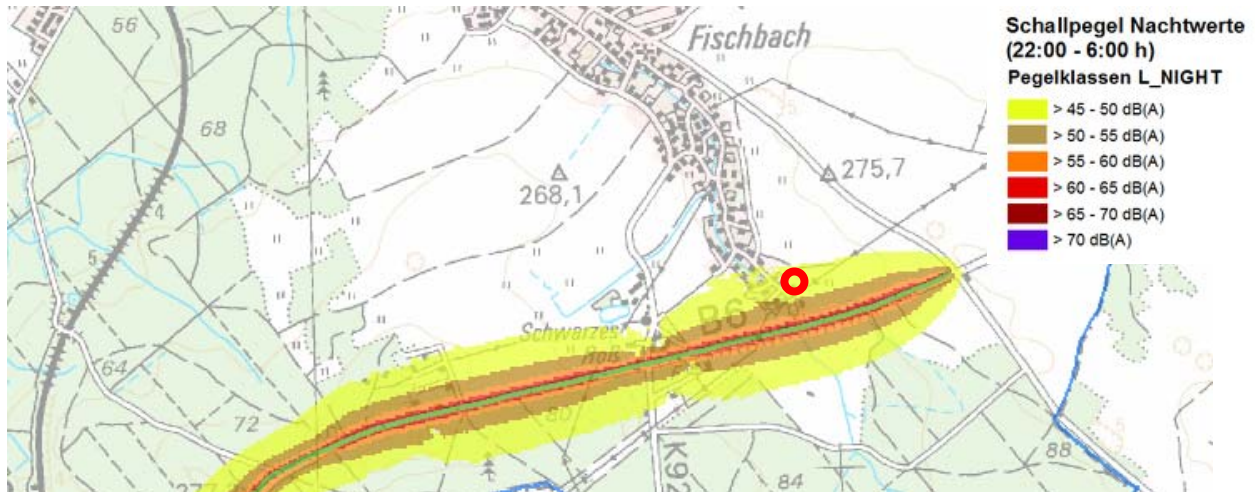


Abb. 8: LfULG, Lärmkartierung Schallpegel nachts: gelbe Fläche: $L_{night} > 45 - 50 \text{ dB(A)}$, rot gekennzeichnet: Plangebiet.

5.10 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen

- Festsetzungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (Minimierung der Flächenversiegelung).
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen und
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Festsetzungen zielen neben den oben genannten naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten Siedlungscharakters (Einzelhausbebauung mit Gärten), auf die Harmonisierung der Begrünung innerhalb des Gebietes und zur optimalen Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vor allem auf eine regionaltypische Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu achten.

¹ Erdbaulaboratorium Dresden, 14.02.2014

5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung sowie zur harmonischen Eingrünung des Ortsrandes getroffen. Durch den Ausschluss von Sockeln und Mauern sowie durch die festgesetzte Bodenfreiheit von Maschendrahtzäunen wird Kleintieren das Queren des Baugebietes ermöglicht.

5.12 Hinweise

Die Hinweise sind im Zuge der Umsetzung durch den Erschließungsträger und die Bauherren zu beachten.

Die Hinweise zur natürlichen Radioaktivität wurden der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 01.09.20015 entnommen. Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie 2013/59/EURATOM vom 05.12.2013 der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

6 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	0,5 ha
davon:	
Private Grünfläche	0,17 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha
Nettobauland WA	0,31 ha

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

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.