

## GEMEINDE ARNSDORF

# BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG UNTERER STEINBERG ARNSDORF“

## ENTWURF

### 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 .....	4
5.1	Geltungsbereich .....	4
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	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5
6	Hinweise.....	5
7	Flächenbilanz .....	5
8	Voraussichtliche Auswirkungen .....	5

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Unteren Steinberg Arnsdorf“ verfolgt die Gemeinde Arnsdorf das Ziel, das Areal einer Wohnbebauung zuzuführen.

Mit dem Standort steht ein innerörtliches Baugebiet mit hervorragender Anbindung an Ortszentrum, Grundschule und Einkaufsstätten sowie andere Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung.

Insg. sollen ca. 12 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 Rand des Ortszentrums von Arnsdorf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Käthe-Kollwitz-Straße mit Anbindung an die Stolpener Straße (S 159).

Innerhalb des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) sowie in den Randbereichen Gehölze.

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung im Süden und Osten (Mischgebiet), ehemaligen Stallanlagen im Osten und Ackerflächen im Norden.

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 m<sup>2</sup>.

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 geplante Mischbaufläche M1 dargestellt.

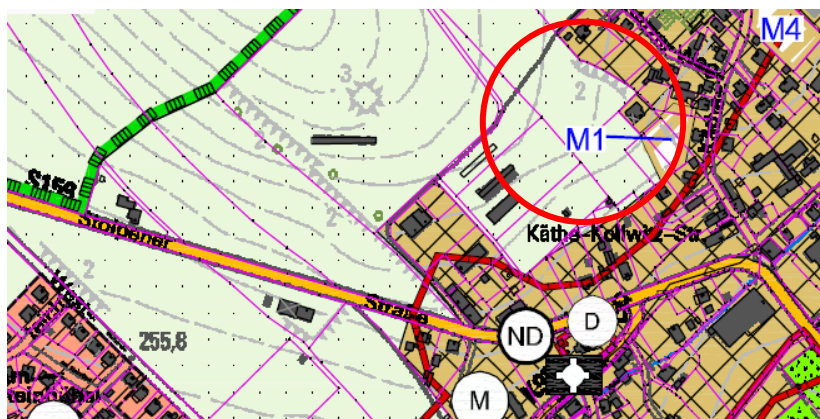


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Arnsdorf

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

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Wohngebiet wird über eine Stichstraße erschlossen, die nach Osten an die Käthe-Kollwitz-Straße anbindet.

Vorgesehen ist die straßenbegleitende Einordnung von ca. 12 Einfamilienhäusern mit großzügigen Grundstücksflächen (ca. 650 - 1.100 m<sup>2</sup>).



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

### 4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

#### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die geplante Stichstraße erschlossen, die nach Osten an die Käthe-Kollwitz-Straße anbindet. Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis und die Wendeanlage wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Besucherstellplätze können innerhalb der Erschließungsstraße straßenbegleitend angeordnet werden. Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Käthe-Kollwitz-Straße.

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

- Wohnbaugrundstücke: Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundflächen (GRZ niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO zulässig) sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben.
- Die Entwässerung der geplanten Erschließungsstraße erfolgt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-Straße.

## **5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 77/8, 77/9, 77/14 und 77/17 sowie Teile des Flurstücks 77/10 der Gemarkung Arnsdorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 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.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung aufgestellt wird, werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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.

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

### **5.5 Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße inklusive Wendeanlage wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. Die Brutto-Verkehrsfläche der Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit sowie die temporäre Stellplatznutzung für Besucher an technisch geeigneten Stellen.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Außengrenzen des Baugebietes wird die Anlage frei wachsender Hecken festgesetzt. Gleichzeitig werden bereits vorhandene Laubgehölzflächen zum Erhalt festgesetzt. Dadurch soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes gesichert werden. Gleichzeitig werden wertvolle Gehölzlebensräume erhalten / geschaffen. Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

## 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

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>11.860 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	10.710 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.150 m <sup>2</sup>

## 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“) liegt in einem Mindestabstand von 750 m südlich des Plangebietes. 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. Durch die Anlage frei wachsender Hecken entlang der Außengrenzen des Baugebietes wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes zum umgebenden Landschaftsraum gesichert. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen auf Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen intensiv genutzten Grünlandflächen stellen keine wertvollen Biotoypen 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 in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Gehölzflächen stellen mögliche Habitatstrukturen für Brutvögel dar. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung dieser Gehölze vorgesehen ist, ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope. Durch die Anlage von frei wachsenden Hecken entlang der Außengrenzen des Baugebietes im Zuge der Planung werden zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen.

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 wasser-durchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen festgesetzt.

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.