

GEMEINDE STEINA

BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AM MÜHLWEG STEINA“

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	2
2.3	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	2
3	Städtebauliche Konzeption	3
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
4.1	Verkehrerschließung	3
4.2	Ver- und Entsorgung	4
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.....	5
5.5	Verkehrsflächen	5
5.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen.....	5
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Hinweise.....	5
7	Flächenbilanz	5
8	Voraussichtliche Auswirkungen	6

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

In der Gemeinde Steina werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten.

Der Gemeinderat von Steina hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen Am Mühlweg Steina“ gefasst.

Planungsziel ist es, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die straßenbegleitende Einordnung von ca. 4 Einfamilienhäusern. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Steina. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt sowie im nordöstlichen Teil als Garten- und Grabeland (mit Gehölzbestand).

Die Erschließung erfolgt von Westen über die Straße "Am Mühlweg".

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südöstlich besteht ein Wanderparkplatz.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ umgibt das Plangebiet und ragt im Osten ins Plangebiet hinein. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 144 „Berge bei Ohorn“) befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 300 m.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche (W9) sowie als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz

2.3 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.

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Elektroenergie erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Straße Am Mühlweg.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch eine Löschwasserzisterne im Bereich Ohorner Straße / Ecke Steinaer Straße gesichert. Zusätzlich stehen Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

Entsorgung von Schmutzwasser

Der Ortsteil ist abwasserseitig nicht erschlossen und gemäß Abwasserbeseitigungskonzept auch nicht für die Anbindung an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt daher über grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlagen.

Entsorgung von Regenwasser

Die in den Bebauungsplan einbezogene Straßenfläche entwässert wie im Bestand in den in der Straße Am Mühlweg vorhandenen Regenwasserkanal.

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) oder gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Straße Am Mühlweg abzugeben.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet ist die weitestmögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 674/1 und 674/2 sowie Teile des Flurstücks 275/25 der Gemarkung Obersteina.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche) zu entsprechen, wurde der an die geplanten Bauflächen angrenzende Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Am Mühlweg in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden. 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 von Steina 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. Diese werden zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung straßenparallel entlang der Straße Am Mühlweg festgesetzt. Dadurch wird die Einordnung einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht.

Die Stellung der baulichen Anlagen darf wahlweise trauf- oder giebelseitig zur Straße Am Mühlweg erfolgen. Die schräge Anordnung von Gebäuden im Grundstück soll durch die Festsetzung verhindert werden.

5.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straße "Am Mühlweg" inkl. Ausweichstelle (Flst. 674/2 und Tv. Flst. 275/25) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese erschließt das Wohngebiet.

5.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Die sich an die Wohnbauflächen nach Osten anschließenden Freiflächen werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Dadurch wird vermieden, dass diese Bereiche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westlausitz" liegen, überbaut werden. Der offene Landschaftscharakter kann so erhalten werden.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Grundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können. Die Umsetzung 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

Größe des Plangebietes:	6.990 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	2.520 m ²
Verkehrsfläche	640 m ²
Grünfläche	3.830 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

Das FFH-Gebiet Nr. 144 „Berge bei Ohorn“ befindet sich als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ca. 300 m südöstlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich hierbei um die Teilfläche „Haselbach“ des FFH-Gebietes, ein Feuchtgebiet, das vor allem aus der Aue des Haselbaches und angestauten Stillgewässern besteht. Zur Feststellung einer möglichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurden die möglichen Wirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks gemäß Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Berge bei Ohorn“ vom 17. Januar 2011 (SächsABl.SDr. S. S 765) hervorzurufen, abgeprüft:

- Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist Erhaltung eines naturnahen Buchenwaldgebietes im Bereich der höchsten Westlausitzer Erhebungen sowie deren Felsformationen, der Fließgewässerabschnitte mit Auenwaldsäumen in den Randbereichen, sowie der kleinflächigen Magerwiesen.
- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen des Fließgewässernetzes und von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen.
- Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da keine Wegeverbindungen neu geplant werden und aktuell keine bedeutenden funktionalen Beziehungen zwischen den am Standort vorhandenen Landwirtschaftsflächen mit den FFH-Lebensraumtypen bestehen.
- Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in das Gewässersystem des Haselbaches ist auszuschließen, da das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser, wenn möglich, vor Ort zu versickern bzw. aus dem ausschließlich als Wohnbauland genutzten Flächen als unbelastet einzustufen ist und somit auch bei einer Einleitung in den Regenwasserkanal der Straße Am Mühlweg eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Fließgewässern auszuschließen ist. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
- Da sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wohnbebauung in größerer Nähe des FFH-Gebietes befindet und das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt wird, ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen. Der Standort wird von Westen erschlossen, so dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch zusätzlichen Fahrverkehr vermieden werden.

--> Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebietes „Berge bei Ohorn“ kann daher ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen SPA-Gebiete „Laußnitzer Heide“ und „Doberschützer Wasser“ liegen beide ca. 14,3 km vom Plangebiet entfernt in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung. Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und den SPA-Gebieten kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Europäischen Vogelschutzgebiete ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das ca. 29.390 ha große Landschaftsschutzgebiet "Westlausitz"¹ umgibt das Plangebiet und reicht im Osten in das Plangebiet hinein. Das LSG dient vorwiegend der Kurzzeiterholung. Der Schutzzweck ist die „Erhaltung und schöpferische Pflege der naturkulturhistorisch bedingten Eigenart der Landschaft.“

Im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung wurden bereits die zukünftigen Bauabsichten der Gemeinde beachtet, so dass die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Wohnbaufläche bereits

¹ Beschluss 92-14/74 des BT Dresden vom 04.07.1974 (Mitt. Staatsorgane Nr. 4/74), zuletzt geändert durch AusgliederungsVO des LRA Bautzen vom 03.11.2016 (SächsGVBl. 13/2016 S. 592 und S. 595)

auf der Ebene der Flächennutzungsplanung aus dem LSG ausgegliedert wurde. Die östlichen Teile der Parzellen liegen innerhalb des LSG und werden daher als Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Da das Landschaftsschutzgebiet somit nicht durch Bauflächen überplant wird, wird der Schutzgebietsverordnung nicht widersprochen.

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, insbesondere an den Außenfassaden das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes "Westlausitz" durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Arten und Biotope

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch die landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Im Süden befindet sich zudem ein Wanderparkplatz. Im Nordosten wird die geplante private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgärten derzeit als Hausgarten genutzt. Aufgrund der mehr oder weniger intensiven anthropogenen Nutzung konnten sich an dem Standort keine wertvollen Biototypen einstellen. Der Baumbestand im Nordosten des Plangebietes stellt eine mögliche Habitatstruktur für Brutvögel und Fledermäuse dar. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung der Fläche als Hausgarten vorgesehen ist, ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Eine Störung von Brutvögeln und Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten kann ausgeschlossen werden, da die Arten auch derzeit Siedlungstypischen Störungen ausgesetzt sind und daher als störungstolerant gelten.