

GEMEINDE STEINA

BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG AM SPORTPLATZ“ STEINA

ENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage des Plangebietes	3
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	3
3	Rahmenbedingungen des Bauleitplanverfahrens.....	3
3.1	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....	3
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
4	Städtebauliche Konzeption	5
5	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Ver- und Entsorgung.....	6
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Mindestgröße der Baugrundstücke.....	7
6.5	Verkehrsflächen	7
6.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen.....	7
6.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	8
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
7	Hinweise.....	8
8	Flächenbilanz	8
9	Voraussichtliche Auswirkungen	8
9.1	Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten.....	8
9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Aufgrund der anstehenden industriellen Ansiedlungen im Landkreis Bautzen (u.a. Accumotive in Kamenz, Homann in Leppersdorf) besteht im Landkreis ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen. Investitionsentscheidungen strukturbestimmender Unternehmen führen zu einem erheblichen Arbeitsplatzzuwachs in der Region. Mit der Betriebserweiterung vorhandener und der Ansiedlung neuer Unternehmen wird auch der Fachkräftebedarf erheblich steigen. Mit der Deckung dieses Fachkräftebedarfes werden an die Kommunen neue Herausforderungen gestellt. Dabei stehen das bedarfsgerechte Wohnen, eine angepasste Entwicklung der sozialen Infrastruktur sowie die Gewährleistung von Versorgung und Mobilität im Fokus.

Um diese Aufgaben in der Wachstumsregion Kamenz - Radeberg zu bewältigen, bedarf es eines gemeinsamen und abgestimmten Vorgehens. Grundlage dafür soll ein Siedlungsentwicklungskonzept für die Wachstumsregion sein. Auf Landkreisebene wird deshalb bis Mitte 2018 ein Siedlungsentwicklungskonzept für die Wachstumsregion Kamenz-Radeberg erarbeitet. Am 25.10.2017 wurde dafür von den beteiligten Kommunen eine Absichtserklärung unterzeichnet und der Startschuss für das Projekt gegeben. Die Gemeinde Steina ist als Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz eine der beteiligten 19 Gemeinden.

Unabhängig davon werden in der Gemeinde Steina selbst kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde kann jedoch derzeit auch dafür keine Flächenangebote unterbreiten.

Da sich die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und z.T. auch bereits baurechtlich gesicherten Wohnbauflächen überwiegend in Privatbesitz befinden, können in der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz gegenwärtig kaum Bauplätze angeboten werden.

Da sich die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu entwickelnde Fläche im kommunalem Eigentum befindet, kann die Gemeinde Steina hier nicht nur planerisch Bauland entwickeln, sondern auch selbst erschließen und aktiv anbieten, worin ein entscheidender Vorteil gegenüber den in Privatbesitz befindlichen Standorten gesehen wird, da letztere vom privaten Verkaufsinteresse abhängen.

Der Gemeinderat von Steina hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Sportplatz“ gefasst.

Planungsziel ist es, die zwischen Sportplatz und Kroneplatz in zentraler Lage befindliche Fläche für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Einordnung von ca. 15 Einfamilienhäusern. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Gleichzeitig soll die neue Erschließungsstraße als Umleitungsstrecke während der innerörtlichen Straßenbaumaßnahme genutzt werden, um vor allem den durchgehenden öffentlichen Personennahverkehr auch während der Baumaßnahme aufrechterhalten zu können. Letzterer Umstand bedingt die Aufstellung des Bebauungsplans bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Der Standort befindet sich direkt im Zentrum von Steina zwischen dem Sportplatz und dem Kroneplatz und ist über die angrenzenden Kreisstraßen K 9242 (Pulsnitzer Straße und K 9243 (Ohorner Straße) erschlossen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den rückwärtigen (südlichen) Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Pulsnitzer Straße 12a, 16, 18, 19a und 29 sowie der Pulsnitzer Straße selbst an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/8
- im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Ohorner Straße 4
- im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Ohorner Straße 5 sowie auf ca. 50 m Länge von der nördlichen Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 269/1
- im Westen von der Ostgrenze des Sportplatzes Steina und dessen Eingrünung.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 288/1 und das Flurstück 4/8 Gemarkung Obersteina und hat eine Größe von ca. 22.500 m².

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde hat als Eigentümer das Grundstück an einen örtlichen Landwirtschaftsbetrieb zur Grünlandnutzung verpachtet. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 288/2 eine Baumreihe, die den westlich gelegenen Sportplatz vom Baugebiet trennt.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von gemischter baulicher Nutzung umgeben, die sich aus Wohngebäuden und Handwerksbetrieben (u.a. Kfz-Werkstatt, Antennenbau) einschließlich derer Nebengebäude zusammensetzt. In südlicher Richtung grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz Steina, der ein Kleinspielfeld, ein Beachvolleyballfeld und eine Multifunktionsfläche für Inlinerbetrieb im Sommer bzw. Eislaufen im Winter umfasst. Die Zufahrt um Sportplatz befindet sich an dessen westlicher Seite und berührt das Plangebiet nicht. Trainingsbetrieb findet im Sommer einmal wöchentlich außerhalb der Wochenenden auf dem Kleinspielfeld statt, ansonsten dienen die Anlagen dem öffentlichen Freizeitsport. Zweimal jährlich wird das Areal für Veranstaltungen des Ortes genutzt (Sportfestfest, Schützenfest).

Das Plangebiet liegt wie das gesamte nördlich der Bundesautobahn A 4 gelegene Territorium der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“. Ausgenommen hiervon sind nach LSG-Verordnung lediglich die dem planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnenden Flächen sowie die bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2013 ausgegliederten geplanten Bauflächen. Zu letzteren gehört auch der westliche Teil des Plangebietes, da dieser im Rahmen des Flächennutzungsplans als Erweiterungsfläche des Sportplatzes vorgesehen war und in diesem Zusammenhang aus dem LSG ausgegliedert wurde. Insgesamt liegen damit 60 % des Plangebietes innerhalb und 40 % außerhalb des LSG. Das Ausgliederungsverfahren für die Restfläche wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN DES BAULEITPLANVERFAHRENS

3.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 6.330 m² (Herleitung siehe Punkt 9) insgesamt deutlich unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.

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

Außerdem 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. Nr. 144 „Berge bei Ohorn“) befindet sich südlich und östlich vom Plangebiet in einer Entfernung von jeweils ca. 1.500 m. 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.

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung am Sportplatz“ angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wonach ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der westliche Teil der überplanten Fläche als Gemeinbedarfsfläche für kulturellen und sportlichen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen, der östliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz / Festplatz und Sportplatz dargestellt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird von den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

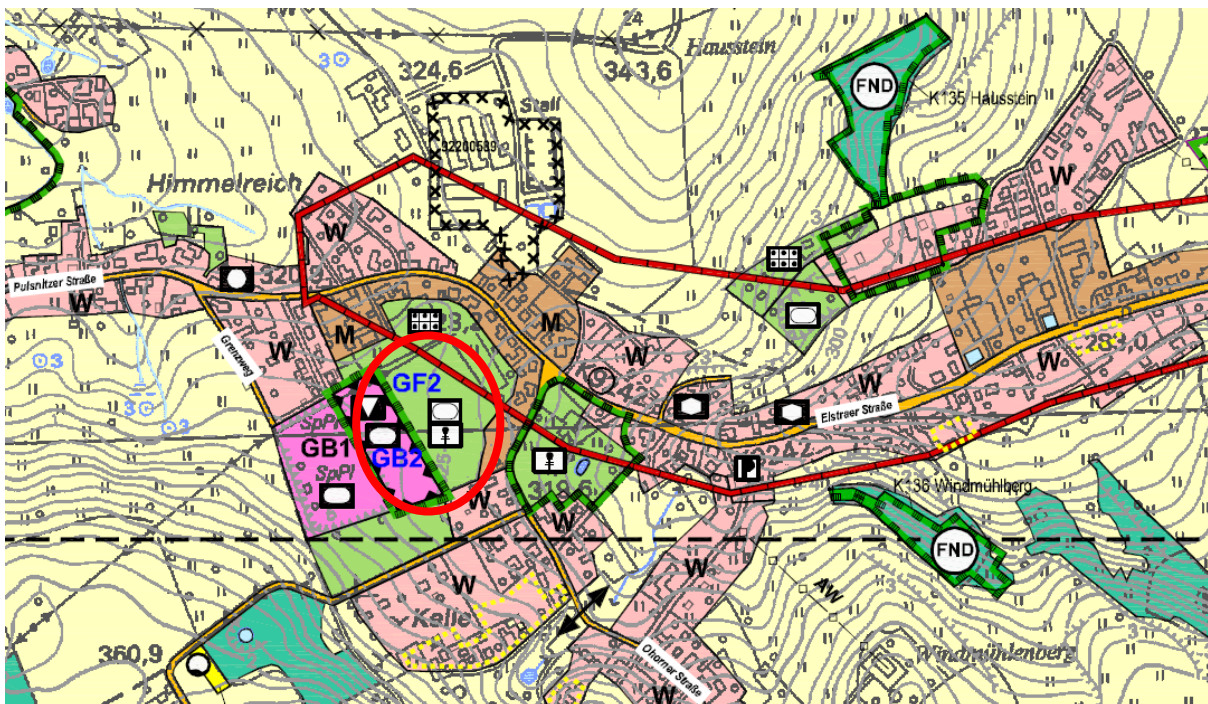


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Nachverdichtung im Zentrum der Ortslage Steina mit einer Einfamilienhausbebauung vor, die sich beidseits einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße, welche die Pulsnitzer mit der Ohorner Straße verbindet, erstreckt. Aufgrund der Flächengeometrie sind dabei auch Baugrundstücke in zweiter Reihe in Bezug auf diese neue Erschließungsstraße vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der ortstypischen Bebauung angepasst sein. Ausgeschlossen werden daher nur Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland widersprechen würden. Ansonsten erfolgen keine Einschränkungen gegenüber der Baunutzungsverordnung. Der Nachfrage entsprechend sollen relativ großzügige Grundstücke für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung angeboten werden, was ebenfalls der Umgebungsbebauung entspricht.

Im Zentrum des Plangebiets wird ein Grundstück als öffentliche Fläche gesichert. Diese soll als Grünfläche gestaltet werden, um einen gemeinschaftlichen Treffpunkt im Wohngebiet zu schaffen. Gleichzeitig stellt der Bereich eine Reservefläche für ggf. erforderliche Regenrückhalteanlagen dar.

Nach Westen und Süden ist eine Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen, wobei der westliche Gehölzstreifen vornehmlich eine abschirmende und sichtverstellende Wirkung wegen der benachbarten Sportanlagen hat, die im Süden anzulegende Streuobstwiese hingegen als typisches Landschaftsbildelement dörflicher Ortsteile das neue Baugebiet begrenzt.



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, die eine zusätzliche Verbindung zwischen der Pulsnitzer (K 9242) und der Ohorner Straße (K 9243) darstellt. Aufgrund der relativ geringen Größe des Wohngebietes ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite erlaubt einen Fahrbahnquerschnitt von 5,0 m, der gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend ist. Die geteilte Straßenführung im Bereich der zentralen Grünfläche bietet eine zusätzliche Ausweichmöglichkeit.

Mit der Bushaltestelle Kroneplatz ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine ÖPNV-Anbindung vorhanden.

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

5.2 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 Pulsnitzer bzw. der Ohorner Straße. Seitens der ENSO Netz GmbH wurde gegenüber der Gemeinde Steina bestätigt, dass eine Um- und Erdverlegung der vorhandenen Freileitung erfolgt, sobald der B-Plan rechtskräftig ist. Die am nördlichen Plangebietsrand vorhandene EIT-Freileitung steht der Planung damit nicht entgegen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Löschwasserentnahmestelle am Teich Kroneplatz gesichert. Zusätzlich stehen Hydranten, z.B. an der südwestlichen Ecke des Sportplatzes zur Verfügung.

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Das Ortszentrum von Steina ist abwasserseitig im Trennsystem erschlossen. Regen- und Schmutzwasserkanäle liegen sowohl in der Elstraer Straße als auch in der Pulsnitzer Straße an. Im Rahmen der Kanalerneuerung in der Elstraer Straße wurde das Baugebiet bereits mit berücksichtigt.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Für die ggf. erforderliche Rückhaltung von Niederschlagswasser steht außerdem die zentrale Grünfläche zur Verfügung.

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

6 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

6.1 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 bzw. eines Gartenbaubetriebes soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Aufgrund ihres großen Flächenbedarfs würden diese Nutzungen außerdem dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland widersprechen.

6.2 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 jedoch nicht zulässig, um den Anfall von Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen zu minimieren. Die vorgesehenen Baugrundstücksgrößen sind ausreichend bemessen, um eine Einfamilien-

hausbebauung einschließlich der üblichen Nebenanlagen (Garagen, Terrassen, Schuppen, Zufahrten und Stellplätze) auch mit der festgesetzten GRZ-Obergrenze zu realisieren (Beispiel: Mindestgröße Baugrundstück $600 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 240 \text{ m}^2$ überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der z.B. ein Hauptgebäude von 120 m^2 Grundfläche, eine Doppelgarage (50 m^2), eine Zufahrt inkl. offener Stellplatz (40 m^2), ein Schuppen (10 m^2) und eine Terrasse (20 m^2) eingeordnet werden könnten). Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird zudem deutlich größer als 600 m^2 sein, da die Geometrie des Plangebietes nur teilweise eine zweireihige Bebauungstiefe ermöglicht.

Die Geschossigkeit entspricht der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzelhäusern entspricht den vorhandenen Verhältnissen der Umgebungsbebauung.

Die großzügigen Baufenster erlauben bei der Umsetzung des Bebauungsplans eine gewisse Flexibilität der Gebäudeanordnung und der Parzellengrößen, die städtebaulich an diesem Standort vertretbar ist. Im zentralen Teil des Plangebietes ist eine zweireihige Bebauung beiderseits der neuen Erschließungsstraße möglich, allerdings müssen mit dem Abstand der Hauptgebäude von der öffentlichen Erschließungsstraße die Anforderungen an die Rettungswege gemäß der Sächsischen Bauordnung beachtet werden. Die rückwärtigen Baugrenzen liegen daher maximal 45 m vom Straßenraum entfernt.

6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Gemeinde Steina beabsichtigt mit der Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke die Fortführung der vorhandenen baulichen Struktur der Umgebung auf der überplanten Fläche und die Gewährleistung einer dem ländlichen Raum entsprechenden Durchgrünung des Wohngebietes.

6.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche (Planstraße A) zur inneren Erschließung des Baugebietes fest. Die Dimensionierung erfolgte auf Grundlage der RAS 06 (2006).

6.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Die sich an die Wohnbauflächen nach Westen anschließenden Freiflächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der hier vorhandene Gehölzgürtel zwischen Baugebiet und Sportplatz soll dauerhaft erhalten werden, um eine visuelle Abschirmung zu gewährleisten.

Im Zentrum des Plangebietes wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt, die durch eine ansprechende Freianlagengestaltung Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Neubaugebietes erhalten soll. In der Fläche ist eine Anlage für Regenwasserrückhaltung zulässig, um im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung auf entsprechende Erfordernisse reagieren zu können.

Der südliche Rand des Plangebietes soll mit einer Streuobstwiese auf privaten Grünflächen eingegrünt werden. Streuobstwiesen in Ortsrandlage sind typisch für Steina und dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes. Da sich das Baugebiet am Rand des LSG Westlausitz befindet, wird auf die gestalterische Funktion der Eingrünung besonderer Wert gelegt.

6.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da das Plangebiet in östliche Richtung abfällt, wird an der östlichen Grenze eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden kann. Damit besteht für die nachfolgende Erschließungsplanung die Option, Regen- und Schmutzwasserleitungen v.a. der Bebauung in zweiter Reihe nördlich der neuen Erschließungsstraße im freien Gefälle zum bestehenden Übergabepunkt zu führen.

Mit Schreiben vom 09.01.2018 hat die ENSO Netz GmbH mitgeteilt, dass Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes entsprechend NAV § 12 Abschnitt 3 zu Lasten des Energieversorgers ausgeführt werden. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Vorsorglich wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der ENSO belastet werden kann, falls die Kabelführung in diesem Bereich verbleiben muss.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz/ Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert. Hierzu dient gleichermaßen die Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Problematisch ist die Errichtung von Luftwärmepumpen in immer kleiner werdenden Grundstücken der Baugebiete. Aus den zulässigen Immissionswerte nach TA Lärm in allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) ergeben sich Mindestabstände für Luftwärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Anlagen und der Art des jeweiligen Baugebietes, wobei die Vorbelastung durch bestehende Anlagen zu berücksichtigen ist.

Durch die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan ist der Bauherr in der Pflicht, die Einhaltung der Festsetzung zu prüfen und nachzuweisen.

6.10 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.

7 HINWEISE

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

8 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	22.345 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	15.820 m ²
Verkehrsfläche	2.645 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.580 m ²
Private Grünfläche	1.300 m ²

9 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

9.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 144 „Berge bei Ohorn“) befindet sich südlich und östlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1.500 m. 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 (SächsABI.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 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 in Nähe des FFH-Gebietes 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 geplanten Wohngebiet in das Gewässersystem des Haselbachs 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 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 ist mit einer zusätzlichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des Natura 2000-Gebietes „Berge bei Ohorn“ kann ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen SPA-Gebiete „Laußnitzer Heide“ und „Doberschützer Wasser“ liegen mindestens ca. 13 km vom Plangebiet entfernt in nordöstlicher und westlicher Richtung. Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und den SPA-Gebieten kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Europäischen Vogelschutzgebiete ebenfalls ausgeschlossen werden.

9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 8.975 m² verbunden:

$$15.820 \text{ m}^2 \text{ WA} \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 6.330 \text{ m}^2 \\ \text{Verkehrsfläche} = 2.645 \text{ m}^2$$

Für die abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen sind von mittlerer bis geringer Bedeutung¹.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme von ca. 2,0 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland) mit einem nachrangigen Biotopwert durch die Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten und die Wohngebietserschließung. Die im Westen des Geltungsbereiches gelegene Baumreihe bleibt vollständig erhalten. Im Süden des Geltungsbereiches wird zur Abgrenzung eine ca. 1.300 m² große Streuobstwiese angelegt, die das neue Baugebiet nach Süden in die Landschaft einbindet und mit einer positiven Auswirkung auf Natur und Landschaft verbunden ist.

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.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit einer Nutzung als Wohngebiet auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche erwirkt werden. Insgesamt werden ca. 2,0 ha Intensivgrünland beansprucht. Wie in den benachbarten Wohnbauflächen ist eine Bebauung (Wohngebäude, Nebengebäude) sowie die gärtnerische Gestaltung der Grünflächen vorgesehen.

Die Prüfung wird anhand der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten vorgenommen.

¹ Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie



Foto 1: Blick von Westen auf das Plangebiet (Intensivgrünland)



Foto 2: Blick von Osten auf das Plangebiet mit Baumreihe am Sportplatz



Foto 3: Baumreihe am Sportplatz (Linden, Weiden, Birken u.a.)

Auswahl der relevanten Arten

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung kann das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von einigen Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artengruppen von vornherein ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Die in Sachsen vorkommenden Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind jeweils essentiell an spezielle Standortbedingungen gebunden. Die für die Arten erforderlichen (Extrem-)Standorte liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor, so dass eine Betroffenheit der Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Alle in Sachsen heimischen Fledermäuse sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Plangebiet weist nur im Randbereich Gehölzbestand auf. Die vorliegende Planung sieht eine vollständige Erhaltung dieser Gehölze vor. Gebäudebestand ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Artengruppe der Fledermäuse ist somit durch vorhabensbedingte Wirkungen nicht betroffen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Innerhalb des direkten und weiteren Wirkraumes des Vorhabens sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, die den in Sachsen vorkommenden Säugetieren nach Anhang IV der FFH-RL (ohne Fledermäuse) Biber, Feldhamster, Fischotter, Luchs, Haselmaus und Wolf als Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Lebensstätten dienen könnten. Innerhalb des Streifgebietes mobiler Arten (z.B. Wolf, Fischotter) liegt keine Empfindlichkeit gegenüber vorhabensbedingten Wirkungen vor. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Reptilien

Durch das Vorhaben werden keine aktuellen Lebensstätten der Reptilien des Anhang IV der FFH-RL (Glattnatter, Würfelnatter, Zauneidechse) beansprucht, eine Betroffenheit ist auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Baubereiches sowie im weiteren Umfeld des Vorhabens sind keine Laichgewässer vorhanden. Die nächsten potenziell geeigneten Gewässer sind Zeilers Steinbruch und der Haussteinsee ca. 500 m nördlich des Bebauungsplanes. Ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Baubereich ist nicht zu erwarten, da die Arten in der Regel im Umfeld ihrer Laichgewässer verbleiben, wenn Ihnen hier die nötigen Ressourcen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet stellt eher einen suboptimalen Lebensraum für die Amphibien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie dar. Mit regelmäßigen saisonalen Wanderungen zwischen Teillebensräumen ist im Bereich des Plangebietes nicht zu rechnen.

Wirbellose

Die in Sachsen vorkommenden Wirbellosen (Schmetterlinge, Libellen, Käfer, Weichtiere) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind jeweils essentiell an eine spezielle Lebensraumausstattung bzw. spezielle Strukturen gebunden. Die für die Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere und fast alle Käfer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erforderliche Biotopausstattung liegt innerhalb der bau- und anlagebedingt beanspruchten Dauergrünlandfläche nicht vor. Baumbewohnende Käferarten (Eremit und Großer Eichenbock) sind an Gehölze gebunden. Da im Randbereich des Plangebietes vorhandene Gehölze vollständig erhalten bleiben, kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine Empfindlichkeit der Wirbellosen gegenüber betriebsbedingten Wirkungen liegt nicht vor. Eine Betroffenheit der Wirbellosen durch vorhabensbedingte Wirkungen kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Entsprechend der Lebensraumansprüche ist innerhalb des Plangebietes das Vorkommen folgender Gruppen potenziell als Brutvögel möglich:

- Baumhöhlenbrüter, potenziell in Bäumen am Rand des Plangebietes (z.B. Spechte)
- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen im Plangebiet (z. B. Turteltaube, Amsel, Elster)

Im näheren Umfeld können zudem folgende Gruppen potenziell als Brutvögel vorkommen:

- Greifvögel und freibrütende Eulen, Brutplätze auf großen Bäumen (große Nester) am Waldrand, in Feldgehölzen, Einzelbäumen (z.B. Mäusebussard, Rotmilan, Waldohreule)
- Offenlandarten / Feldvögel (Brutplätze nur in weit einsehbarem Gelände, auf offener grenzlinienerreicher Feldflur bei entsprechender geeigneter Kultur, meist mit ausgeprägtem Abstandsverhalten zu vertikalen Strukturen, Gebäuden, Wald u.a., z.B. Feldlerche, Kiebitz)

Für letztgenannte Gruppen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben von vornherein auszuschließen, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Vorhabens beansprucht werden, bauzeitliche Störungen nur temporär auftreten und die siedlungsbedingten Störungen weitgehend gleichbleiben.

Weiterhin kann eine Betroffenheit für folgende Brutvogel-Gruppen ausgeschlossen werden, weil keine geeigneten Brutplätze bzw. Lebensraumstrukturen im Wirkraum des Vorhabens liegen:

- Vogelarten mit Bindung an Gewässer und Gewässersäume (u.a. Drosselrohrsänger, Teichrohrsänger, Zwergtaucher, Eisvogel)
- Gebäudebrüter (z.B. Turmfalke, Schleiereule)
- störungsempfindliche Waldarten (z.B. Schwarzstorch)
- Weißstorch

Konfliktanalyse

Für die Arten, für die eine Betroffenheit von den Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist eine Prüfung auf das Vorliegen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Dies betrifft folgende Arten und Artengruppen:

- Baumhöhlenbrüter, potenziell in Bäumen im Plangebiet (z.B. Spechte)

- Vogelarten mit Bindung an Gehölzbestände und Bäume, kleinere Freibrüter auf Bäumen im Plangebiet (z. B. Turteltaube, Amsel, Elster)

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (Schädigungs- und Störungsverbote) des § 44 BNatSchG dargestellt:

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)(§ 44 Abs. 1 Nr. 1)

- Verbot der Tötung und Verletzung von Tieren und ihren Entwicklungsformen
- Verbot der Beschädigung / Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Ein Verbot liegt **nicht** vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Sofern die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt, liegt ein Verbot **nicht** vor.

Die Prüfung der Verbotstatbestände nach 44 BNatSchG kann durch Beantwortung folgender Fragestellungen verallgemeinert werden:

- Werden Tiere unvermeidbar gefangen, getötet bzw. verletzt bzw. deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen?
- Werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder beschädigt?
- Entstehen anlage- oder betriebsbedingte Risiken, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen (signifikante Erhöhung) – z.B. durch Kollision?
- Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten baubedingt, anlagebedingt und/oder betriebsbedingt erheblich gestört (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)?

Baumhöhlenbrüter

Habitatansprüche:

Fortpflanzungs- und Ruhestätte:

- Baumhöhlen (vorh. natürliche Höhlen, Spechthöhlen)
- Spechte zimmern selbst Höhlen
- meist Waldvögel

Nahrungshabitat:

- Wälder, Offenland (Grünland, Äcker)

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Das Vorhaben ist nicht mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren und Zerstörung von Gelegen während der Brutzeit kann somit ausgeschlossen werden.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Bäume gefällt werden.

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Sportplatz und der geringen Störungsintensität welche von Wohnbauflächen ausgeht, nicht zu rechnen.

Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände, Einzelbäume

Habitatansprüche:

- Offenes bis halboffenes, von Gehölzen, Wäldchen, Baumreihen, Feld- und Wegrainen bestandenes Acker- und Wiesenland, Grenzbereiche zwischen Wald und Offenland
- Waldohreule häufig in Siedlungen
- Freibrüter auf Bäumen (Turteltaube auch Sträucher)

- Waldohreule nutzt ausschließlich Nester fremder Arten vorwiegend auf Nadelbäumen

Gefahr des Tötens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Das Vorhaben ist nicht mit Baumfällungen verbunden. Die Verletzung / Tötung von Tieren und Zerstörung von Gelegen während der Brutzeit kann somit ausgeschlossen werden.

Gefahr der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Bäume gefällt werden.

Gefahr der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2:

Mit erheblichen Störungen für die Freibrüter ist aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Sportplatz und der geringen Störungsintensität, welche von Wohnbauflächen ausgeht, nicht zu rechnen.

Abschließende Bewertung

In der Konfliktdanalyse wurde für alle von innerhalb des Plangebietes zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Artengruppen nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt wie das gesamte nördlich der Bundesautobahn A 4 gelegene Territorium der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“².

Das LSG dient vorwiegend der Kurzzeiterholung. Der Schutzzweck ist die „Erhaltung und schöpferische Pflege der naturkulturhistorisch bedingten Eigenart der Landschaft.“

Ausgenommen vom Landschaftsschutzgebiet sind nach LSG-Verordnung die dem planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnenden Flächen sowie die bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2013 ausgegliederten Bauflächen. Zu letzteren gehört auch der westliche Teil des Plangebietes. Insgesamt liegen damit 60 % des Plangebietes innerhalb und 40 % außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Es ergibt sich somit für den Bereich des Plangebietes, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, eine Insel-Situation. Da die Fläche allseits von Bebauung bzw. im Westen vom angrenzenden Sportplatz umgeben ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftsschutzgebiet insgesamt aufweist.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, da sich die geplante Bebauung in die umgebende Bebauung in Steina einfügt. Zudem ist das Plangebiet nach Nordosten geneigt und die Gehölze östlich des Sportplatzes, die im Rahmen der Planung erhalten werden, wirken sichtsverschattend zum Landschaftsschutzgebiet hin.

Das Ausgliederungsverfahren für die Restfläche innerhalb des LSGs wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Als Ausgleichsmaßnahme für die geplante LSG-Ausgliederung ist die Pflanzung einer Streuobstwiese angrenzend an einen bestehenden Hausgarten mit Obstbäumen im Süden des Plangebietes im Umfang von 1.300 m² vorgesehen. Mit dieser Maßnahme wird die naturkulturhistorisch bedingte Eigenart der Landschaft gefördert, da sie mit typischen Kulturlandschaftselementen angereichert wird. Zusätzlich bewirkt die Maßnahme die Eingrünung des Ortsrandes von Steina. Unter Berücksichtigung der nachrangigen Bedeutung der auszugliedernden Fläche für das Landschaftsschutzgebiet wird die Maßnahme als ausreichend angesehen.

Durch die Beplanung einer unmittelbar von der bebauten Ortslage umgebenen Fläche wird die Inanspruchnahme von sichtexponierteren Flächen bzw. von Flächen mit höherem Biotopwert innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vermieden.

² 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)