

GEMEINDE WACHAU**BEBAUUNGSPLAN
„MÜHLSTRAßE LEPPERSDORF“****SATZUNG****TEIL C-1: BEGRÜNDUNG****INHALT**

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht.....	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	5
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5.5	Geh- und Fahrrecht	5
5.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	5
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Flächenbilanz.....	5
7	Wesentliche Auswirkungen.....	6

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wachau kann seit 1990 als positiv bezeichnet werden und es werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung nachgefragt. Die Gemeinde kann derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten. Baulücken sind im unbeplanten Innenbereich nur im geringen Umfang vorhanden.

Der Gemeinderat von Wachau hat in seiner Sitzung am 10.07.2013 mit Beschluss Nr.07/05/13 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Mühlstraße Leppersdorf" beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlstraße Leppersdorf“ verfolgt die Gemeinde Wachau das Ziel, das vormals als LPG-Fläche genutzte Areal am westlichen Ortsrand von Leppersdorf einer Wohnbebauung zuzuführen, um der zunehmenden Anzahl von Bauanträgen zur Errichtung von Wohngebäuden gerecht zu werden.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Leppersdorf. Das Areal war in der Vergangenheit mit baulichen Anlagen der Landwirtschaft bebaut. Diese wurden in den 90er Jahren weitestgehend abgebrochen. Ein Gebäude wurde für Wohnen umgenutzt (Flst. 121/23). Die übrigen Flächen werden als Garten- und Grabeland genutzt.

Das Plangebiet wird umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie südlich des Landwirtschaftsweges von Hofstellen und einzelnen Wohngebäuden (Mischgebiet).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich angrenzenden Landwirtschaftsweg, der nördlich, parallel zur Mühlstraße zwischen der Straße "Zur Landwehr" (K9254) und der Lichtenberger Straße (K9250) liegt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz " liegt ca. 1 km nördlich des Plangebietes jenseits der Autobahn A4. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet 4749-302 "Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“) liegt westlich in einer Entfernung von ca. 700 m.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist damit derzeit unzulässig.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Wachau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M6) dargestellt ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

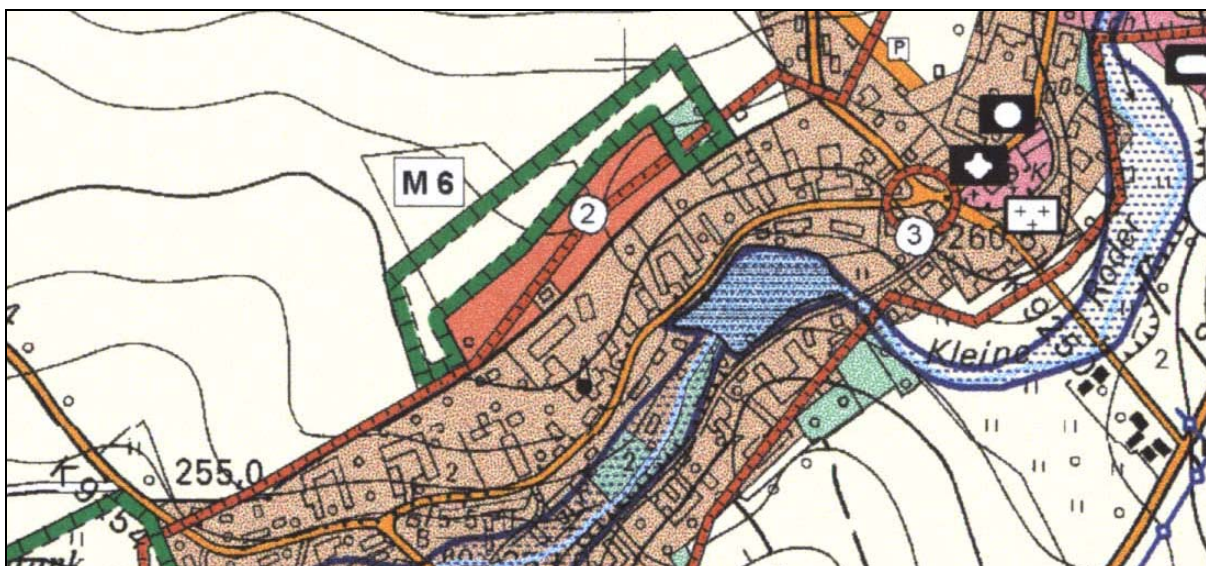


Abb. 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Wachau (2005)

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Plangebiet ist entlang des Landwirtschaftsweges die Einordnung einer einreihigen straßenbegleitenden Wohnbebauung vorgesehen. Östlich und westlich des vorhandenen Wohngebäudes (Flst. 121/23) sollen insg. ca. 6 Einfamilienhäusern errichtet werden.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der Bestandswohnbebauung entlang des Landwirtschaftsweges.



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftsweg. Dieser bindet nach Osten an die Lichtenberger Straße (K 9250) und nach Westen an die Straße "Zur Landwehr" (K 9254) an.

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

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Mühlstraße möglich. Die Leitungsführung über das Flurstück 121/21 ist über ein bestehendes Leitungsrecht gesichert. Die Elt-Anbindung des Plangebietes ist beim Leitungsträger (ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Bautzen) zu beantragen.

Gas

In der Mühlstraße ist eine Gasleitung vorhanden. Leitungsträger ist die ENSO NETZ GmbH Regionalbereich Bautzen. Der Anschluss des Plangebietes an das Gasrohrnetz kann geprüft werden

Trinkwasser

Das Areal kann über die im Bereich des Landwirtschaftsweges vorhandene Versorgungsleitung trinkwasserseitig erschlossen werden. Dazu sind gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH folgende Erschließungsmaßnahmen erforderlich:

- Leitungsverstärkung von ca. 12 m DN 40 auf DN 80 PE mit Einbau eines Abgangsschieber von der Versorgungsleitung DN 100 PE in der Mühlstraße bis zum Abzweig der Stichleitung DN 80 PE im Flurstück 121/21

- Auswechslung des Leitungsbestandes im Bereich Landwirtschaftsweg mit Anpassung an das aktuelle Bebauungskonzept und Umbindung der vorhandenen Hausanschlüsse Mühlstraße 16 c und f.

Zwischen der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH und dem Flächeneigentümer wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen zur Herstellung der für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erforderlichen o.g. Erschließungsmaßnahmen. Die Kosten trägt der Flächeneigentümer. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung und Abnahme Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung, d.h. Eigentum der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch den innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Hydranten gesichert. Das gesamte Baugebiet liegt im 300 m – Löschradius dieser Entnahmestelle. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m³/h über 2 Stunden wurde bei den Leistungsmessungen am 19. und 23.03.2015 nachgewiesen.

Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung im Ortsteil Leppersdorf erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Der öffentliche Schmutzwasserkanal liegt in der Mühlstraße an. Dorthin wird über das Flurstück 121/21 das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über die derzeit noch private Schmutzwasserleitung abgeleitet. Die Leitungsführung ist über ein bestehendes Leitungsrecht gesichert. Die Schmutzwasserleitung sollen nach dem Nachweis der fachgerechten Herstellung ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

Niederschlagswasser

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen auf den privaten Grundstücksflächen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf mit Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal (DN 300) im Landwirtschaftsweg auszustatten. Der Kanal führt nach Westen zur Straße "Zur Landwehr" (K 9254). Von dort wird das Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasserkanal (DN 700) nach Süden zur Einleitstelle an der Kleinen Röder geleitet. Die Einleitstelle befindet sich außerhalb der Ortslage von Leppersdorf im Südwesten. Für die Einleitstelle liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Kleine Röder vor. Aufgrund der zusätzlich zu entwässernden Flächen bedarf das bestehende Wasserrecht einer Anpassung (Antragstellung durch die Gemeinde an die untere Wasserbehörde).

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 121/23 der Gemarkung Leppersdorf und Teile der Flurstücke 121/22 und 437/6 der Gemarkung Leppersdorf. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 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 in Anlehnung an die benachbarten ländlich geprägten Baugebiete begrenzt werden.

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

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Leppersdorf 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 des Landwirtschaftsweges festgesetzt (unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung). Dadurch wird die Einordnung einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht.

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie Stellplätze zusätzlich innerhalb der straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird die Überbauung der rückwärtigen, zum offenen Landschaftsraum ausgerichteten Grundstücksbereich vermieden.

5.5 Geh- und Fahrrecht

Innerhalb der Wohngebiets- und Grünfläche wird ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt zur Sicherung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 121/22 und 437/6.

5.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Durch die Anlage von frei wachsenden Hecken entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze (M1, PF1) wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes gesichert. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen. M1 wird als private Grünfläche festgesetzt.

Um eine standortgerechte Durchgrünung des Wohnbaustandortes zu gewährleisten, wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt (PF2). Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eine detaillierte Beschreibung und Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	9.940 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	8.640 m ²
Private Grünfläche	1.300 m ²

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.