

STADT STOLPEN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNBEBAUUNG ALTE GÄRTNEREI HELMSDORF“

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG i.d.F. vom 28.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 05.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Grünordnerische Konzeption	5
5	Erschließungskonzeption	5
5.1	Verkehrerschließung.....	5
5.2	Ver- und Entsorgung	5
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	8
6.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck	9
6.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.8	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	10
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7	Hinweise	10
8	Flächenbilanz	11
9	Voraussichtliche Auswirkungen	11
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	11
9.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	11
9.3	Auswirkungen auf raumordnerische Belange.....	12

Anlagen zur Begründung

1. Bebauungskonzept (unverbindlich, ohne Festsetzungscharakter)
2. Rausikko-Bericht zur Dimensionierung der Mulden-Rigolen für eine grundstücksbezogene Versickerung, bezogen auf 100 m² versiegelte Fläche
3. Rausikko-Bericht zur Dimensionierung der Mulden-Rigolen für die Versickerung des Oberflächenwassers der Planstraße

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten in der Stadt Stolpen sowie auf der Grundlage der im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan erfolgten Wohnbauflächenbedarfsermittlung sollen die Flurstücke 159 und 160 planerisch überwiegend als Wohnbauland mit einem geringen Mischgebietsanteil entwickelt werden.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Helmsdorf, direkt an der Wilschdorfer Straße gegenüber dem ehemaligen Vorwerk.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Wilschdorfer Straße
- im Norden vom Plattenweg zu den Gebäuden Wilschdorfer Straße 13 bis 17
- im Süden von den Wohnbaugrundstücken Wilschdorfer Straße 7 und 9
- im Westen von den östlichen Grenzen der hier landwirtschaftlich genutzten Teile der Flurstücke 155/3 und 157/11 Gemarkung Niederhelmsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 159 und 160 der Gemarkung Niederhelmsdorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,13 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde ursprünglich insgesamt als Gärtnerei genutzt. Der Gebäudebestand sowie befestigte Freiflächen konzentrieren sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes, die Flächen wurden als Freiflächen im Zusammenhang mit dem Erwerbsgartenbau genutzt. Eine Nadelbaumreihe grenzt etwa mittig im Plangebiet den bebauten vom unbebauten Teil der ehemaligen Gärtnerei ab. Weiterer Gehölzbestand (vorwiegend Koniferen und Ziergehölze) sind wegbegleitend am Plattenweg vorhanden.

Nach Nutzungsaufgabe des Erwerbsgartenbaus wurden die ehemals vorhandenen Beete eine Grünlandnutzung zugeführt, der Gebäudebestand sowie die Flächenversiegelungen blieben erhalten.



Intensiv-Grünland im Bereich der ehemaligen Gärtnerei-Freiflächen



Gewächshäuser und Gebäudebestand ehemalige Gärtnerei



Wirtschaftsgebäude Ecke Wilschdorfer Straße / Plattenweg



Plattenweg mit begleitendem Gehölzbestand

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist maßgeblich durch das ehemalige Vorwerk mit seinem Komplex aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt. Dieses erstreckt sich direkt gegenüber des Plangebietes östlich der Wilschdorfer Straße bis zur Wesenitz. Im Nordosten wird das historische Areal durch weitere derzeit gewerblich genutzte Hallen größerer Kubatur fortgesetzt, während im Westen und Süden des Plangebietes kleinteilige Strukturen mit Einfamilienhausbebauung vorhanden sind. Unmittelbar nördlich angrenzend an den Plattenweg befindet sich der Bebauungsplan „Wilschdorfer Straße“ in Aufstellung, für die Nachnutzung des ehemaligen Vorwerks existiert der seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schlosspark“ für ein sonstiges Sondergebiet mit Seniorenwohnanlage und Hotelneubau. Dieses Projekt wurde bisher allerdings nicht realisiert.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

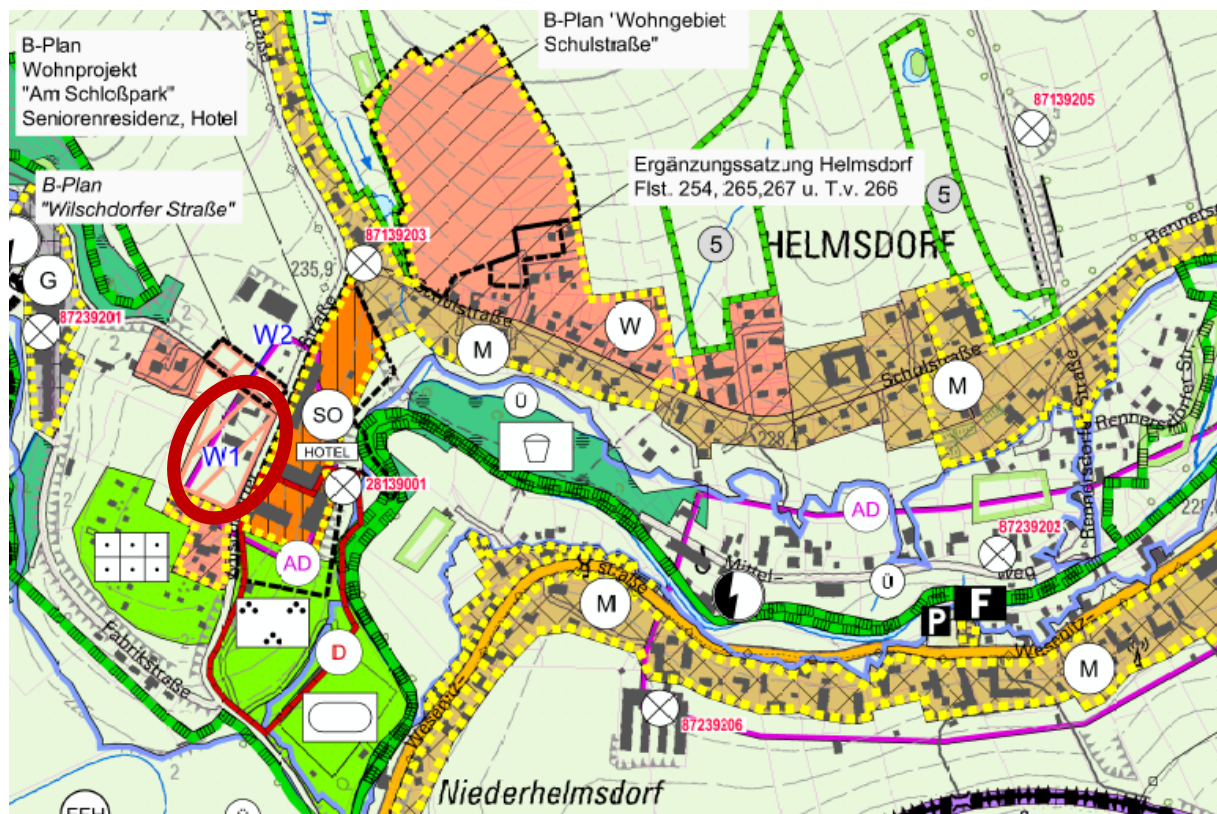


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Stolpen

3 Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von der bestehenden Nutzung und des Störungspotenzials der gegenüberliegenden Gewerbeeinheit bzw. der im Bebauungsplan „Am Schlosspark“ verankerten Hotelnutzung ist die nordöstliche Parzelle des Plangebietes für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Südlich davon ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit 9 Baugrundstücken für Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Aus der Erschließung ergeben sich mögliche Baugrundstücksgrößen zwischen 700 und 1.000 m². Damit kann auch bei zeitgemäßen Ansprüchen an Wohnbebauung ein geringer Überbauungsgrad (GRZ 0,3 zzgl. 25 % Überschreitung) festgesetzt werden, der die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und einen hohen Durchgrünungsgrad des Baugebietes gewährleistet.

Flächenintensive Nutzungen, die grundsätzlich in Wohn- oder Mischgebieten zulässig sind, werden aufgrund seiner geringen Größe für das Plangebiet ausgeschlossen.

Das Baukonzept ist in Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

4 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Baukonzeptes sieht zwei Komponenten vor:

1. hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine niedrige festgesetzte Grundflächenzahl, Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken und Verbot der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten,
2. zusätzlich Anlage linearer Gehölzpflanzungen im Westen am Übergang zur freien Landschaft sowie im Süden und zur inneren Gliederung des Plangebietes zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet
3. Anlage einer Streuobstwiese und einer extensiv gepflegten Frischwiese im Norden des Plangebietes.

Die in der grünordnerischen Konzeption verankerten Maßnahmen dienen in erster Linie der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Baukonzeptes zu erwarten sind. Daneben beinhalten Sie auch gestalterischen Potenzial für das Wohngebiet selbst.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Wilschdorfer Straße mittels direkten Grundstückszufahrten von der Wilschdorfer Straße bzw. eine neue, 65 m lange Planstraße von der Wilschdorfer Straße. Die notwendige Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge soll zu einem Platz gestaltet werden, der im Zentrum des kleinen Wohngebietes liegt und auch als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsfläche dient.

Als Bemessungsfahrzeug für die Wohngebieterschließung wird das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt, außerdem ist der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zu gewährleisten.

Aufgrund der ländlichen Lage ohne ÖPNV-Anbindung im näheren Umfeld sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Aufstellung des Baukonzeptes erfolgte eine Medienbestandsabfrage der öffentlichen Versorgungsträger.

Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der Wilschdorfer Straße.

Die Wasserversorgung des Plangebiets kann über die im Bereich der Wilschdorfer Straße verlaufende Hauptleitung (DN 150) sichergestellt werden. Zu diesem Zweck sind eine Nebenleitung im Bereich der geplanten Anliegerstraße bis in Höhe des Wendehammers und Anschlussleitungen in die Baugrundstücke herzustellen. Alternativ können die Baugrundstücke entlang der Wilschdorfer Straße über direkte Anschlussleitungen an die bestehende Hauptleitung angeschlossen werden. Jedes künftig rechtlich separate Baugrundstück erhält einen Anschluss.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Der Grundschutzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der ENSO Netz GmbH in der Wilschdorfer Straße.

Im Nordosten und Südosten wird das Plangebiet von Niederspannungsfreileitungen tangiert bzw. gequert. Die durch das Plangebiet verlaufenden Abschnitte der Freileitung sollen im Zuge der Baugebieterschließung am Rand der Baugrundstücke erdverlegt werden, um Baufreiheit zu schaffen.

Wärmeversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich über den in der Wilschdorfer Straße liegenden Leitungsbestand der ENSO Netz GmbH gesichert, allerdings besteht auch die Option der Beheizung des Wohngebietes mit erneuerbaren Energien.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG in der Wilschdorfer Straße.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes muss gemäß Abwasserbeseitigungskonzept dezentral erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser kann aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse im Plangebiet versickert werden.

Üblich in Baugebieten sowie entsprechend den Anforderungen an eine schadlose Abwasserbeseitigung ist die Versickerung der Schmutzwässer auf den Baugrundstücken und die eventuelle Einbindung lediglich der Überläufe in eine zentrale Anlage. Schmutz- und Niederschlagswasser sind dabei in getrennten Anlagen zu versickern.

Umgang mit Regenwasser und gereinigtem Schmutzwasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt, welches auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beinhaltet, durchgeführt¹. Zur Versickerungsfähigkeit wird folgende Einschätzung getroffen:

„Für die versickerungsfähige Schicht in 1 bis 2 m Tiefe kann gemäß vorliegendem Gutachten ein Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,9 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt werden, welcher für die Bemessungsformeln nach ATV-A 138 gilt. Zur Versickerung eignen sich aus gutachterlicher Sicht vor allem die Varianten Mulden- und Rigolenversickerung sowie Muldenrigolenelemente.“

¹ IFG GmbH, 07.01.2021: Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan „Wilschdorfer Straße“ Flst. 159 und 160 Helmsdorf

Da je nach Standort der Versickerungsanlage generell mit Abweichungen durch zu erwartende natürliche Variationen der örtlichen Baugrundbeschaffenheit (z. B. wechselnder Feinkornanteil, Lage OK Fels) zu rechnen ist, werden eine genauere Erkundung der Bedingungen am konkreten Standort sowie die Durchführung eines Versickerungsversuches (Doppelringinfiltrometer nach DIN 19687-7) im Zuge der weiteren Planung empfohlen. Bei der objektbezogenen Planung sind außerdem die Gefälleverhältnisse zu berücksichtigen, um die erforderliche Verweilzeit des Wassers in der Versickerungsanlage (z.B. Rigole) zu gewährleisten. Ein Notüberlauf ist generell notwendig.“

Der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit gilt auch für das gereinigte Schmutzwasser.

Das vorliegende Baugrundgutachten weist in den 9 innerhalb des Plangebietes vorgenommenen Bohrungen einen homogenen Baugrundaufbau nach und schätzt die Baugrundsicht 4, beginnend in einer Tiefenlage von 0,6 bis 1,1 m unter Geländeoberkante und mit einer Mächtigkeit von 0,9 bis 2,2 m für eine Versickerung geeignet ein.

Die Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers sowie des in den dezentralen Kleinkläranlagen gereinigten Schmutzwassers soll grundsätzlich auf den Baugrundstücken erfolgen, hierzu steht aufgrund der reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 im Baugebiet WA und 0,5 im Baugebiet MI ausreichend Platz zur Verfügung. Anlage 2 zur Begründung enthält die Bemessung einer Mulden-Rigole für 100 m² überbaute Fläche. Demnach ist je 100 m² überbaute Fläche eine Sickerfläche von 15 m² und ein Rückhaltevolumen im Mulden-Rigolensystem von ca. 3,5 m³ für ein 5-jähriges Regenereignis erforderlich.

Für die Versickerung des Straßenoberflächenwassers ist die Anlage einer Versickerungsmulde innerhalb der privaten Grünfläche im topografisch am niedrigsten gelegenen Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Für den Leitungsverlauf zwischen Erschließungsstraße und Versickerungsfläche wird eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des späteren Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Anlage 3 zur Begründung enthält die Bemessung einer Mulden-Rigole für die festgesetzte Verkehrsfläche. Demnach ist eine Sickerfläche von 250 m² und ein Rückhaltevolumen im Mulden-Rigolensystem von ca. 42,5 m³ für ein 30-jähriges Regenereignis, welches gleichzeitig den Überflutungsnachweis beinhaltet, erforderlich.

Die Notüberläufe der Versickerungsanlagen der Baugrundstücke können über die Entwässerungsleitung der Verkehrsfläche in die nordwestlich gelegene Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser geführt werden. Diese ist mit einer Fläche von ca. 1000 m² ausreichend groß, um den Notüberlauf aufzufangen und zeitverzögert zu versickern.

6 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche gemäß der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher überwiegend er als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Abweichend hiervon ist ausgehend von der bestehenden Nutzung und des Störungspotenzials der gegenüberliegenden Gewerbeeinheit bzw. der im Bebauungsplan „Am Schlosspark“ verankerten Hotelnutzung die nordöstliche Parzelle des Plangebietes für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die mit einem größeren Flächenbedarf bzw. einem höheren Störpotenzial verbunden sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten), werden in den Baugebieten ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen in den Baugebieten WA und MI unterschreiten den Orientierungswert nach § 17 BauNVO, um die beabsichtigte Durchgrünung der Einzelhaussiedlung im ländlichen Umfeld zu gewährleisten und den Regenwasserabfluss im Starkregenfall zu minimieren. Aus dem gleichen Grund wird auch die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 25% minimiert.

Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen lassen die Realisierung von 2 Vollgeschossen in klassischer Satteldachbauweise (entweder mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Sächsischen Bauordnung oder Ausbildung von zwei Vollgeschossen unterhalb eines flacher geneigten, nicht als Vollgeschoss zählenden Dachgeschosses) zu, wodurch unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Minimierung der Flächenversiegelung eine effektive Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet ist.

Zusätzlich sind auch Gebäude mit begrünten Flachdächern zulässig, da deren Vorteil in einer zusätzlichen Minimierung des Regenwasserabflusses liegt, Lebensraum v.a. für Insekten geschaffen und das Kleinklima positiv beeinflusst wird.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich im Wesentlichen aus der Nachnutzung der Bestandsbauflächen im Mischgebiet sowie der vorgesehenen Parzellierung unter Aufnahme der benachbarten Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen überschreiten. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um in gewissem Rahmen bei der Standortwahl für einzelne Gebäude flexibel zu sein. Aufgrund der festgesetzten Tiefe der Baufenster bleibt der zugrundeliegende o.g. städtebauliche Gedanke dennoch gewahrt. Mit der überwiegend straßennahen Anordnung der Baufenster kann die Flächenversiegelung für Zugänge und Zufahrten auf dem Baugrundstück minimiert werden; letzteres trifft auch für die zwingende Anordnung von Garagen und Carports innerhalb der Baufenster bzw. den dafür vorgesehenen Flächen zu.

Bauweise

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden, um eine hohe Baugebietsdurchgrünung zu gewährleisten. Die mit dieser Bauweise durch die Baunutzungsverordnung festgelegte Gebäudelänge von 50 m ist jedoch zu groß, da das Planungsziel in der Herstellung einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur besteht. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen, wird anstelle der Festsetzung von einzelnen baukörperbezogener Baugrenzen eine abweichende Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal 15 m Gebäudelänge festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das neue Baugebiet der Maßstäblichkeit der östlich angrenzenden Umgebungswohnbebauung entspricht, welche sich ebenfalls aus Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzt.

Stellung der baulichen Anlagen

Die in Südost-Nordwest-Richtung vorgegebene Gebäudeausrichtung nimmt die bauliche Vorprägung des Bereiches durch das Vorwerk Helmsdorf auf. Mit den traufständig nach Süden ausgerichteten Baukörpern sind dabei gleichzeitig die optimalen Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen gegeben.

6.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck

Die Sichtdreiecke an Einmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglichen baulichen Einbauten (ebenso wie von Pflanzungen, s.u.) mit einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 5.1) die neue Planstraße als Verkehrsfläche fest. Die Geometrie ergibt sich aus dem maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw und der erforderlichen Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Aufgrund der geringen Zahl der Anlieger an der Stichstraße ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier wurde die für den Wendehammer erforderliche Fläche zum Platz aufgeweitet.

Die Erschließung der Grundstücke an der Wilschdorfer Straße über diese angrenzende (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende) Straße wird durch die textliche Festsetzung klargestellt, dass die östliche Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die für die Regenwasserableitung zur nordwestlich gelegenen Versickerungsfläche Trasse ist mit einem Leitungsrecht dinglich zu sichern.

Außerdem verläuft derzeit eine Energieleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes im Westen des Plangebietes im Abstand von ca. 5 bis 7,5 m zur Flurstücksgrenze, die die zukünftige Grundstücksnutzung und die Durchführung der Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung beschränkt. Seitens des WAZV liegt ein Vorschlag für eine Umverlegung im Rahmen der Baugebieterschließung auf Flächen außerhalb des Plangebietes vor. Für den Fall, dass die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten nicht gewährt werden, wird vorsorglich parallel zur Maßnahmefläche M3 an der südlichen Plangebietsgrenze eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des WAZV zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten und der vorgeschriebene Umgang mit Oberboden entsprechen dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Eine direkte Rückführung des Regenwassers in den Gebietswasserhaushalt dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und soll über bestimmte Formen der Bodennutzung (Anlagen von Mulden) erreicht werden. Unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung ist es wünschenswert, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zugleich für naturschutzfachliche Maßnahmen nutzbar zu machen, etwa durch die großzügige Ausmuldung einer Grünfläche, die über die meiste Zeit des Jahres trocken liegt. Wenn flache Böschungsneigungen ausgebildet werden, so dass auf eine Absturzsicherung verzichtet werden kann, ist dies in Abhängigkeit von der konkreten entwerflichen Ausgestaltung grundsätzlich möglich. Die Fläche soll insgesamt zur Verbesserung der Habitatausstattung als offene, extensiv gepflegte Frischwiese entwickelt werden. Die Fläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt, überlagert durch eine Festsetzung einer Fläche für die Versickerung von Regenwasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Artenschutzbezogene Regelungen

Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen

Die festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen basieren auf dem grünordnerischen Konzept (vgl. Punkt 4) und dienen der Kompensation der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes. Neben einer Verbesserung des Biotopwerts erfüllen die Maßnahmen wesentliche Funktionen für Landschaftsbild, Luft und Klima.

6.8 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die festgelegten Pflanzgebote soll eine raumwirksame Grünstruktur innerhalb und am Rand des Baugebietes erzielt werden. Die Pflanzgebote haben neben der gestalterischen Funktion zur Sicherung eines durchgrüneten Wohngebietes eine Kompensationsfunktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG wird die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zeitlich an den Beginn der Bauvorhaben geknüpft.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Problematisch ist außerdem die Errichtung von Luftwärmepumpen in Einfamilienhaussiedlungen. Aus den zulässigen Immissionswerten 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 Schallleistungspegel der Anlagen, 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 gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen soll sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren. Zulässig sind darüber hinaus allerdings auch Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachbegrünung, da diese in besonderem Maße geeignet sind, den aktuellen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser und den Klimaschutz Rechnung zu tragen und darüber hinaus auch eine gewisse Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen aufweisen. Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze und Garagen wird auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung vorgeschrieben, da bei einer Einfamilienhausbebauung von 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen wird.

Analog zur Baukörpergestaltung sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und von Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mauern würden außerdem Barrieren für Kleintiere darstellen, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel). Mit dem einzuhaltenden Abstand zwischen straßenseitiger Grundstückseinfriedung und Verkehrsfläche wird ein Hineinwachsen von Hecken in den Verkehrsraum verhindert und eine Schneeablagefläche für den Winterdienst gesichert, ohne dass hierfür der Straßenraum verbreitert werden muss. Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke soll entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter in Form begrünter Hausgärten erfolgen. Kies- und Schottergärten stehen außerdem einer Durchgrünung und der gebotenen Minimierung der Boden- und Lebensraumfunktionen entgegen.

7 Hinweise

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

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	11.300 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	6.000 m ²
Mischgebiet MI	1.600 m ²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	590 m ²
Private Grünfläche	3.110 m ²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Die Mediierschließung ist bis auf die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserableitung über das Leitungsnetz in der Wilschdorfer Straße gesichert (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

Von einer gesicherten Abwasserentsorgung kann ausgegangen werden, wenn die anfallenden häuslichen Abwässer biologisch gereinigt sowie schadlos in den Untergrund versickert bzw. in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder in einer dichten abflusslosen Grube gesammelt und bei Bedarf ordnungsgemäß entsorgt werden. Die analysierten Untergrundverhältnisse lassen generell eine Versickerung im Plangebiet zu, sodass die Baugrundstücke über biologische Kleinkläranlagen (KKA) mit Versickerung zu entsorgen sind.

Das Niederschlagswasser kann unproblematisch im Plangebiet versickert werden.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist der Ortsteil Helmsdorf nicht an zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Es existieren lediglich einige dezentrale Sammellösungen. Für das Plangebiet wird im weiteren Planverfahren daher lediglich untersucht, ob eine dezentrale Gemeinschaftslösung für das Baugebiet oder dezentrale Einzelanlagen je Baugrundstück vorzusehen sind. Nachteilige Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Die an das Baugebiet angrenzende Wilschdorfer Straße ist geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die zu erwartende Einwohnerzahl des Baugebietes im Verhältnis zur gesamten Stadt Stolpen vernachlässigbar gering ist.

9.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen entwickelt. Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange.