

GEMEINDE THIENDORF

BEBAUUNGSPLAN WOHNBEBAUUNG „AM STORCHENNEST“ KLEINNAUNDORF

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.....	3
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	4
5.1	Geltungsbereich.....	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
5.5	Verkehrsflächen	4
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
6	Hinweise.....	5
7	Flächenbilanz	5
8	Voraussichtliche Auswirkungen	5

Anlage zur Begründung: Gestaltungsvorschlag

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

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

Der Gemeinderat von Thiendorf hat daher am 06.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Storchennest“ Kleinnaundorf gefasst.

Planungsziel ist es, die im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans ausgewiesene Wohnbaufläche über die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Am Storchennest hinaus für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Einordnung von 3 Einfamilienhäusern zur Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Kleinnaundorf. 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 nordwestlichen Ortsrand von Kleinnaundorf. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Straße Am Storchennest.

Das Plangebiet wird umgeben von Wohnbebauung sowie von Wochenendhausgrundstücken.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 151 „Teiche um Zschorna und Kleinnaundorf“) befindet sich südöstlich der an die Straße Am Storchennest angrenzenden Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 50 m.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Thiendorf befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Im Vorentwurf ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche (W1) dargestellt.



Abb. 1: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan Gemeinde Thiendorf

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 mit insgesamt ca. 1.400 m² deutlich unter 10.000 m².

Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der 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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Entlang der Straße Am Storchennest ist eine Schließung der vorhandenen Baulücke durch zwei Einfamilienhäuser vorgesehen. Da diese nach § 34 BauGB zulässig sind, wurden diese nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan sollen rückwärtig zu dieser Lückenbebauung 3 weitere Einfamilienhäuser entstehen können, wobei die städtebauliche Konzeption auf eine Abrundung des Ortsrandes zwischen den Straßen Am Springbach und Am Storchennest abzielt.

Da die rückwärtige Bebauung mehr als 50 m von der vorhandenen öffentlichen Straße Am Storchennest entfernt liegt, ist eine zusätzliche Erschließungsstraße zur Gewährleistung der Anforderungen an Rettungswege und die öffentliche Ver- und Entsorgung erforderlich.

Hinsichtlich der Bauvorschriften orientiert sich der vorliegende Bebauungsplan an der umgebenden Bestandswohnbebauung.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Storchennest über eine neu anzulegende Planstraße. Diese soll öffentlich gewidmet werden.

Aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsflächenbreite von 5,0 m ergibt sich durch die Berücksichtigung der Schleppkurven eines dreiachsigen Müllfahrzeugs bzw. der Feuerwehr in den Kurven- und Einmündungsbereichen.

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

4.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Elektroenergie

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

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung gesichert. Diese muss im Zuge der Baugebietserschließung in die neue Erschließungsstraße verlegt werden. Der Anschluss an den Bestand wird über ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Hydranten und die zusätzlich zur Verfügungen stehenden Tanklöschfahrzeuge gesichert.

Entsorgung von Schmutzwasser

Kleinnaundorf ist abwasserseitig erschlossen. Das Baugebiet wird an den in der Straße Am Storchennest befindlichen Schmutzwasserkanal angebunden.

Entsorgung von Regenwasser

Das Regenwasser kann auf den Baugrundstücken versickert werden. Aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse mit podsoligen Braunerden ohne Vernässung und der geringen Bebauungsdichte steht für eine Versickerung über die belebte Bodenzone ausreichend Platz zur Verfügung.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 348/a und 347 der Gemarkung Kleinnaundorf.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,35 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 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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 berücksichtigt die aufgelockerte ländliche Baustruktur des Ortsteils Kleinnaundorf und wird für die beabsichtigte Nutzung als ausreichend angesehen. 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

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Kleinnaundorf 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 Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um den Bauherren eine flexible Grundstücksgestaltung zu ermöglichen, werden diese in ihrer Lage unter Berücksichtigung der o.g. städtebaulichen Konzeption so großzügig wie möglich festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Baugebietes fest. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche einschließlich der Wendemöglichkeit am nördlichen Ende erfolgte auf Grundlage der Schleppkurven für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug nach RAST 06. Aufgrund der geringen Länge der Verkehrsfläche und der geringen Anzahl der anliegenden Baugrundstücke ist eine Berücksichtigung des Begegnungsfalls für Lkw/Pkw irrelevant. Der Begegnungsfall Pkw/Pkw ist gewährleistet.

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

Bodenschutz

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

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verringert die Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt und ist daher unter ökologischen Gesichtspunkten festgesetzt.

5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Trinkwasserversorgung dient zur Sicherung der Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die konkreten Leitungsführungen werden hingegen nicht festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Erschließungsplanung zu haben.

5.8 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:	3.550 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	3.100 m ²
Verkehrsfläche	450 m ²

8 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete ist nicht zu erwarten, da das Schutzgebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Teile der bebauten Ortslage getrennt ist. Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge kann ausgeschlossen werden, da das Baugebiet an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Stoffliche Einträge in die Luft sowie Lärmemissionen gehen vom Wohngebiet nicht aus.

Artenschutzrecht

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Aufgrund dieser Nutzung konnten sich am Standort keine wertvollen Biotoptypen einstellen. Die im Bereich der geplanten Erschließungsstraße vorhandene Eiche stellt eine mögliche Habitatstruktur für Brutvögel und Fledermäuse dar. Sofern eine Fällung zur Herstellung der öffentlichen Erschließung unumgänglich ist tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes ein, allerdings sind die Arten in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Flächen im Umfeld auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt.

Eine Tötung oder Verletzung der Vögel am Brutplatz kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden.

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 1.850 m² verbunden:

$$3.100 \text{ m}^2 \text{ WA} \times \text{GRZ } 0,3 \text{ zzgl. } 50 \% \text{ Überschreitung durch Garagen, Nebenanlagen etc.} = \text{ca. } 1.400 \text{ m}^2 \\ \text{Verkehrsfläche} = 450 \text{ m}^2$$

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme von 3.550 m² intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland) mit einem nachrangigen Biotopwert. 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 auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

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

Negative Auswirkungen auf die soziale, technische und die Verkehrsinfrastruktur des Gemeindegebietes sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten, da der Umfang der zusätzlich ermöglichten Bebauung (voraussichtlich 3 Baugrundstücke) im Verhältnis zur gesamten Ortslage Kleinnaundorf vernachlässigbar gering und die äußere Erschließung gesichert ist (siehe Punkt 5).