

COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft
Tief- und Straßenbau
Vermessungsleistungen
Sportanlagen
Infrastruktur
Bauleitplanung
Abrissbegleitung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.0 Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4.0 Einfügung in die Bauleitplanung	5
5.0 Planinhalte und Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	7
5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	8
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB	8
5.5 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB	9
6.0 Erschließung des Gebietes	10
6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	10
6.2 Abwassererschließung	11
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung,	11
6.4 Straßenbau	11
7.0 Hinweise	12
7.1 Örtliche besondere Gegebenheiten	12

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des Grundstücks 1281/2 möchte das gesamte Flurstück erschließen und damit die Voraussetzung für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern schaffen. Aufgrund der Größe der zu bebauenden Fläche soll das Baurecht über einen Bebauungsplan erreicht werden. In Vorbereitung dieses Bauleitplanverfahrens wurde dann noch eine Teilfläche des Flurstücks 1282/4 in die Planung aufgenommen, auf der ein Einfamilienhaus errichtet werden soll.

Folgende Flächen werden damit in Anspruch genommen:

Bauplatz 1	ca. 804 m ²
Bauplatz 2	ca. 742 m ²
Bauplatz 3	ca. 767 m ²
Bauplatz 4	ca. 623 m ²
Bauplatz 5	ca. 663 m ²
Bauplatz 6	ca. 698 m ²
Summe Bauplätze	ca. 4297 m ²
Für die neu zu errichtende Straße	ca. 505 m ² (davon 12 m ² auf dem Flurstück 1281/a.

2.0 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a *Bebauungsplan der Innenentwicklung* aufgestellt werden. Begründet wird dies mit der Nachverdichtung der umgrenzenden Wohnbebauung und durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Großröhrsdorf. Allerdings darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO* oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 qm
2. oder 20 000 qm bis 70 000 qm wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

* Der § 19 Abs. 2 BauNVO lautet „zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind das 0,40 v. Hd.

Fläche des Bebauungsplanes	4.804 m ²
Bebaubare Fläche	4.297 m ²
Bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 ergibt sich im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Fläche von	1.719 m ²

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von

Bebauungsplan „Wohnbebauung Steinstraße“ in Großröhrsdorf
ENTWURF
i.d.F. vom 27.01.2023

der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

Begründet wird dies durch die Tatsache, dass die beplanten Flächen als Grünfläche, die intensiv genutzt wird keine schutzwürdige Bedeutung hat.

Durch die Nutzungsänderung ergibt sich damit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Änderungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 (6) 7 a-j BauGB ergeben.

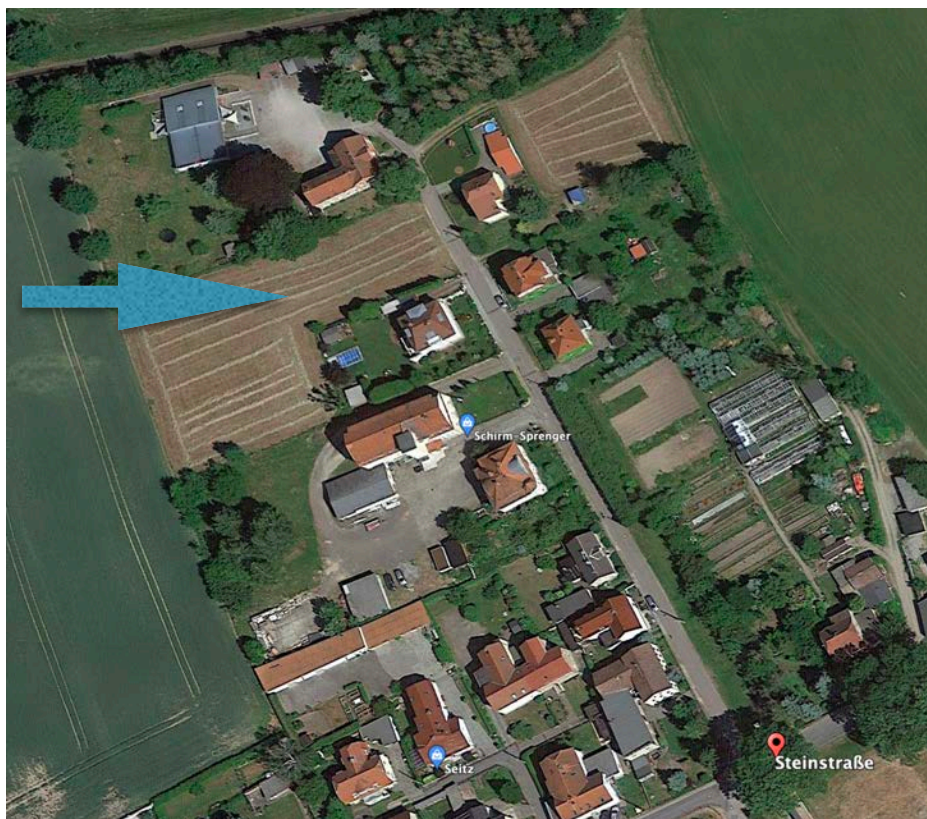
Es wird an dieser Stelle daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die bebauten Flurstücke 1284/4 und 1284/5 begrenzt, im Osten durch die Steinstraße, im Süden durch die bebauten Flurstücke 1280/1, 1281/1 und 1281b und im Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

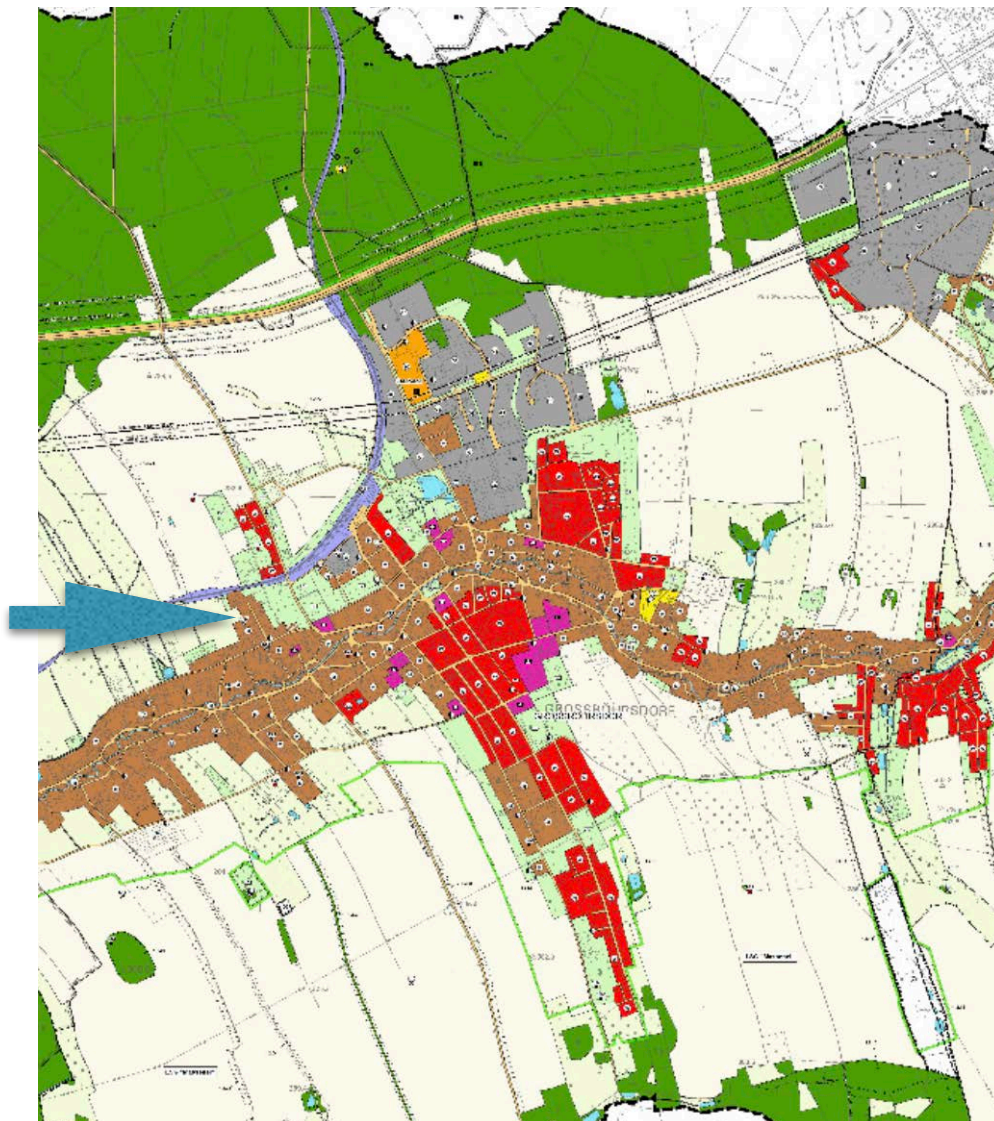
Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

TF 1281/4, TF 1281a und 1281/2 der Gemarkung Großröhrsdorf.



4.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf ist die Fläche des hier beschriebenen Bauungsplanes straßenbegleitend als gemischte Baufläche dargestellt.



Der Flächennutzungsplan muss hier entsprechend der vorgelegten Planung angepasst werden. Ein diesbezüglicher Stadtratsbeschluss wird noch vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bauungsplan gefasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Zu den übergeordneten Planungen gibt der Flächennutzungsplan der Stadt Großröhrsdorf folgende Aussagen:

...*„Im Landesentwicklungsplan wurde unter den Zielen LEP G 1.2.1 und G 1.2.2 die Entwicklung des ländlichen Raumes verankert. Zu den Strategien des ländlichen Raums bezüglich der Stadt-/Dorfentwicklung gehört neben dem Umbau ebenso Stabilisierung und Wachstum. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum, zu denen die Stadt Großröhrsdorf mit ihren Ortsteilen gehört, sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so*

Bebauungsplan „Wohnbebauung Steinstraße“ in Großröhrsdorf
ENTWURF
i.d.F. vom 27.01.2023

weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.“...

und

...“Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsansässiger Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“...

Eine Bedarfsanalyse für die neue Bauflächen, dargelegt in der Begründung zum Flächennutzungsplan kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Die bestehenden Bebauungspläne und Satzungen mit ausgewiesenen Bauflächen sind im Gebiet Großröhrsdorf, inkl. der Ortsteile Kleinröhrsdorf, Bretnig und Hauswalde überwiegend voll bebaut.*
- *Die Anzahl der Bewohner einer Wohnung in Großröhrsdorf ist etwas höher als die durchschnittliche Belegungsdichte im Landkreis Bautzen (1,92 gegenüber 1,89).*
- *Es besteht je nach berücksichtigter Variante ein Bedarf von ca. 6,46 ha Brutto- Baulandfläche aus dem Auflockerungsbedarf. Diesem stehen 3,31 ha Wohnbauflächenpotentiale gegenüber. Es bleibt somit ein Bedarf von 3,15 ha, der nicht aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und Planungen nach § 34 BauGB, Brachflächen und nicht aus Innenflächen zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gedeckt werden kann. Zur Deckung des Wohnbaubedarfs ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich. Diese sollen aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorrangig in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen erfolgen.*

Die Standortwahl des hier beschriebenen Baugebietes berücksichtigt diese Forderung. Sie steht im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung und der Peripherie der Stadt. Sie nutzt die vorhandene Infrastruktur und führt damit zu einer Nachverdichtung in diesem Bereich.

Der **Regionalplan Region Oberlausitz- Niederschlesien** ordnet Großröhrsdorf der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zu. Die Stadt Großröhrsdorf stellt dabei ein Grundzentrum entlang der regionalen Verbindungsachse Dresden- Bautzen dar. In der Fortschreibung des Regionalplanes sind für die Stadt Großröhrsdorf die besondere Funktion Bildung und Tourismus sowie für den Ortsteil Bretnig- Hauswalde die besondere Funktion Gewerbe ausgewiesen. Eine Entwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus wäre damit zulässig.

5.0 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden Bebauung und steht damit mit dieser im Einklang. Auch die Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungs- und Gartenbaubetrieben deckt sich mit der Nutzung des gesamten Gebietes. Deren Ausschluss dient somit auch dem Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgte aus dem selben Grunde und weil in Großröhrsdorf keine Notwendigkeit zum Bau einer weiteren Tankstelle gesehen wird (Anmerkung: eine Tankstellen ist in Großröhrsdorf an der Pulsnitzer Straße angesiedelt).

Das Allgemeine Wohngebiet untergliedert sich in zwei Bereiche, WA 1 und WA 2. Der Bereich WA 1 schließt die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Steinstraße. Hier soll, im Einklang mit der Bauhöhe der vorhandenen Gebäude, zwingend eine zweigeschossige Bauweise umgesetzt werden, damit eine geschlossene Ansicht der Häuserreihe entsteht. Auch die Vorgaben zur Dachgestaltung orientieren sich hier an den vorhandenen Dächern entlang der Steinstraße (s. Foto).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann eingeschossig oder auch zweigeschossig gebaut werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem empfohlenen Wert der Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung.



Die an das geplante Wohngebiet angrenzenden Bestandsgebäude an der Steinstraße liegen bezüglich ihrer maximalen Gebäudehöhe deutlich über dieser Festsetzung. Die geplante Bebauung soll, bezogen auf die bauliche Höhe aller Gebäude, einen Übergang von den vorhandenen Gebäuden zur freien Landschaft herstellen. Die gewählte Grundflächenzahl soll einer Verdichtung der Bebauung an ihrem Rand zur Landschaft hin entgegenwirken. Aus gleichem Grund sind auch nur Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Gemäß § 18 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) die erforderlichen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind durch die Höhenlage der Erschließungsstraße von der das jeweilige Grundstück erreicht werden kann bestimmt. Im zeichnerischen Teil des

Bebauungsplan „Wohnbebauung Steinstraße“ in Großröhrsdorf
ENTWURF
i.d.F. vom 27.01.2023

Bebauungsplanes wird die Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe mit maximal 0,80 m über dem Bezugspunkt der Straßenoberkante (Ok Bordstein) der geplanten Straße festgesetzt. Der Bezugspunkt der Straßenoberkante (Ok Bord) wird gemessen in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der Straße zugewandt ist. Mit diesen Festsetzungen wird eine harmonischer Bezug zwischen der geplanten Erschließungsstraße und den neuen Häusern hergestellt und damit, da sich die Höhenlage der Straße am vorhandenen Gelände orientiert, fügt sich das gesamte Baugebiet in die vorhandene Landschaft ein.

5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, d.h. es muss mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Mit der Festsetzung der Baugrenzen erfolgt die Regelung der Anordnung der baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken.

5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB

Für die gesicherte Erschließung der geplanten Bauplätze wird es erforderlich eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Steinstraße zu errichten. Diese Stichstraße soll im Eigentum des Grundstückseigentümers verbleiben, also nicht an die Stadt Großröhrsdorf kosten- und lastenfrei übergeben werden. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die besondere Zweckbestimmung bezieht sich auf die Festsetzung als Privatstraße.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von einem einen Umweltbericht abgesehen werden, somit wurde nachfolgend nur eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Um einen Überblick über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Bilanzierung des Ausgangswertes ohne direkte Gegenüberstellung des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand. Beide Zustandswerte werden jeweils separat für das gesamte Gebiet ermittelt und anschließend anhand der Werteinheiten miteinander verglichen.

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
94800/94900	Garten/ sonstige Grünfläche	10	4804	48040
95100	Straße	0	189	0
Gesamt			4993	48040

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
91200	Wohngebiet, ländlich geprägt, ohne Ausgleichsfläche A1	7	4310	30170
95100	Straße	0	683	0
Gesamt			4993	30170

Bebauungsplan „Wohnbebauung Steinstraße“ in Großröhrsdorf
ENTWURF
i.d.F. vom 27.01.2023

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m ²	Aufwertung WE
A1	94800	Garten	10	65100	Hecke	22	12	712	8544
E1	94200	Sport- und Freizeitanlagen	5	65100	Hecke	22	17	550	9350
Gesamt									17894

Ausgangswert der Biotope = 48040 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme = 48064 WE

Gesamtbilanz = + 24 WE

Zum Ausgleich sollen neben den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen auf dem kommunalen Grundstück des Massenei-Bads, Flurstück 984/5 durchgeführt werden. Hier soll ebenfalls an mehreren Stellen zur Eingrünung eine Heckenbepflanzung umgesetzt werden.

6.0 Erschließung des Gebietes

Beachte beiliegenden Erschließungsplan als Anlage zur Begründung.

6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

In der Steinstraße liegt eine Trinkwasser- Versorgungsleitung DN 100 St über die das geplante Baugebiet mittels einer Stichleitung erschlossen werden soll. An diese Stichleitung werden die Trinkwasser-Anschlussleitungen mittels Fräser- Anbohrarmaturen angebunden. Vor Durchführung der Arbeiten an der Trinkwasserversorgung ist ein Erschließungsvertrag mit der Wasserversorgung Bischofswerda abzuschließen.

Die Löschwasserversorgung soll über vorhandene Hydranten erfolgen.



Hydranten im Bereich
Steinstraße Großröhrsdorf

6.2 Abwassererschließung

In der Steinstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, über den das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Stichstraße abgeleitet werden soll. Das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke soll auf den Grundstücken gesammelt und versickert werden. In Ausnahmefällen bei ungeeignetem Baugrund oder zu hohem Grundwasserstand ist es möglich eine gedrosselte Menge des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal einzuleiten (von 500 m² Grundstücksfläche dürfen maximal 2 l/s in den Mischwasserkanal eingeleitet werden). Die damit erforderliche Rückhaltung kann z.B. durch den Bau einer Retentionszisterne erfolgen.

Der Nachweis für das Erfordernis einer Einleitung ist durch Vorlage eines Versickerungsgutachten eines Baugrundgutachters im Zuge des Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren zu führen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal bedarf der Genehmigung der Stadtverwaltung Großröhrsdorf.

6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung,

Die Verlegung der weiteren Medien unter Nutzung vorhandener Leitungen ist im Detail noch abzustimmen. Auch hier werden Vereinbarungen zur Erschließung zwischen dem Erschließungsträger und den einzelnen Medienträgern abgeschlossen.

6.4 Straßenbau

Die ausgewiesene Privatstraße ist für die Nutzung von Personenkraftwagen und Kleintransportern ausgelegt. Dafür wurde auch die Wendefläche am Ende der Stichstraße ausgelegt.

Auszug aus dem Regelwerk

Bebauungsplan „Wohnbebauung Steinstraße“ in Großröhrsdorf
ENTWURF
i.d.F. vom 27.01.2023

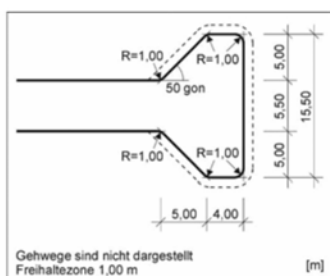


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

Es wird davon ausgegangen, dass die Müllbehälter von den einzelnen Grundstückseigentümern zur Leerung bis zur Steinstraße gebracht werden müssen. Zwischen der geplanten Stichstraße und der Einfriedung des Flurstücks 1281b (Einfriedung verläuft direkt auf der Grenze) verbleibt ein kleiner Grünstreifen, da sonst die Straßenbauarbeiten ohne Ausbau dieser Einfriedung nicht durchgeführt werden können. Die Stichstraße wird mit Beton- Rundbordsteinen eingefasst, die aufgrund ihrer Bauart Überfahrten auf die einzelnen Grundstücke an jeder Stelle zulassen.

Für sämtliche Medien werden zwischen dem Eigentümer der Straße und den einzelnen Ver- und Entsorgungsbetrieben Leitungsrechte vereinbart.

7.0 Hinweise

7.1 Örtliche besondere Gegebenheiten

In Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Kirche. Da es sich hierbei um ein geschichtliches und erhaltungswürdiges Gut handelt, ist das damit einhergehende Glockengeläut dauerhaft zu dulden.