

Gemeinde Rabitz-Rosenthal



einfacher Bebauungsplan „Schönau - Reichenstraße“

| | |
|----------------|--|
| Planungsstand: | Entwurf |
| Planfassung: | 16.06.2017 |
| Gemeinde: | Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal |
| Gemarkung: | Schönau |

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



einfacher Bebauungsplan „Schönau - Reichenstraße“

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

| | |
|----------------|---|
| Planungsstand: | Entwurf |
| Planfassung: | 16.06.2017 |
| Gemeinde: | Gemeinde Ralbitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal |
| Gemarkung: | Schönau |

einfacher Bebauungsplan "Schönau - Reichenstraße"

- einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB -

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



- Planzeichenerklärung**
- Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Geltungsbereich Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Schönau 30.06.1998
 - 1. Änderung Klarstellungssatzung Schönau 13.07.2017
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)
 - Gebäudebestand



Verfahrensvermerke

Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom ____201__ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am 26.01.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindezeitung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal am ____201__ ortsüblich bekannt gemacht.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. ____20__ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ____20__ beschlossen.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am ____20__.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ____20__ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat am ____20__ gebilligt.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ausgefertigt.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal am ____20__ und über Aushang ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ralbitz-Rosenthal, Bürgermeister

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO] und sonstige zulässige Nutzungen

1.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist ausnahmsweise das Errichten von Nebengebäuden wie Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager, Gewächshäuser und sonstiger Unterstände zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO]

2.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist eine Überbauung mit den unter 1.1 genannten baulichen Anlagen bis max. 10% zulässig. Einzelgebäude innerhalb eines Grundstückes dürfen eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse der nach 1.1 zulässigen baulichen Anlagen wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

B III Grünordnerische Festsetzungen

3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB]

3.1 Die Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

3.2 Je 15 m² überbauter Fläche innerhalb der privaten Grünflächen "Hausgärten" ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste auf dem Eingriffsgrundstück anzupflanzen. Alternativ können je Laubbaum drei einheimische und standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste verwendet werden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3x verpflanzt mit Ballen, StU 12 - 14 cm

Sträucher: 2x verpflanzt mit Ballen, Größe 60 - 100 cm.

Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind bereits vorhandene Gehölze mit einzubeziehen.

Pflanzliste

Sträucher

| | | |
|----------------------------|---|--------------------------|
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Haselnuss |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Rubus fruticosus</i> | - | Brombeere |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Virburnum opulus</i> | - | gewöhnlicher Schneeball |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |

einheimische Obstgehölze

Bäume

mittel- bis großkronige Bäume

| | | |
|-------------------------|---|-------------|
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Betula pendula</i> | - | Sandbirke |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |

klein- bis mittelgroße Bäume

| | | |
|-------------------------|---|-----------|
| <i>Malus sylvestris</i> | - | Wildapfel |
| <i>Pyrus pyrastrer</i> | - | Wildbirne |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |

BEZEICHNUNG: EINFACHER BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNAU - REICHENSTRASSE"

BLATTBEZEICHNUNG: Planzeichnung Teil A/B - Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

GEMEINDE: GEMEINDE RALBITZ - ROSENTHAL
AM MARIENBRUNNEN 8
01920 ROSENTHAL



M 1 : 1.000 DATUM: 16.06.2017

Gemeinde Rabitz-Rosenthal



einfacher Bebauungsplan „Schönau - Reichenstraße“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

| | |
|-----------------------|--|
| Planungsstand: | Entwurf |
| Planfassung: | 16.06.2017 |
| Gemeinde: | Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal |
| Gemarkung: | Schönau |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung | 1 |
| 2 Bebauungsplanverfahren | 1 |
| 2.1 Vereinfachtes Verfahren | 1 |
| 2.2 einfacher Bebauungsplan | 2 |
| 3 örtliche Gegebenheiten | 2 |
| 3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches | 2 |
| 3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes | 4 |
| 4. Übergeordnete planerische Vorgaben | 4 |
| 4.1 Landesentwicklungsplan | 4 |
| 4.2 Regionalplan | 5 |
| 4.3 Flächennutzungsplan | 5 |
| 5 Schutzgebiete und –bestimmungen | 5 |
| 5.1 Natur- und Landschaftsschutz | 5 |
| 6 Städtebauliche Konzeption | 6 |
| 6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO) | 6 |
| 6.2 Erschließung | 6 |
| 6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz | 8 |
| 7 Begründung der Festsetzungen | 8 |
| 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung | 8 |
| 8 Bodenordnung | 9 |
| 9 Flächenbilanz | 10 |
| 10 Grünordnung | 10 |

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal beabsichtigt, für die vorrangig als Garten genutzten Grundstücksteile nördlich der „Reichenstraße“ und östlich der „Wittichenauer Straße“ im Ortsteil Schönau einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel ist es, für die als Garten genutzten Grundstücksteile eine städtebaulich geordnete Bebauung zuzulassen. Die Flächen befinden sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass jegliche Bebauung auf den hinteren Teilen der Flurstücke 6/a, 8, 9/a, 10/a, 11a, 12/a sowie auf dem gesamten Flurstück 7 und 14 der Gemarkung Schönau unzulässig ist.

Die Innenbereichsflächen nördlich der „Reichenstraße“ und östlich der „Wittichenauer Straße“ im Ortsteil Schönau sind dicht bebaut. Eine bauliche Weiterentwicklung auf Grundstücken im Innenbereich ist kaum mehr möglich. Dementsprechend ist der Anlass für das Einleiten des verbindlichen Bauleitplanverfahrens der erhöhte Siedlungsdruck auf die z.T. unbebauten Gartenflächen im Außenbereich, rückwärtig der vorhandenen Wohngebäude.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird einerseits die Zulässigkeit geringfügiger Bebauung geregelt, andererseits werden klare Grenzen für die Überbebauung der Gartenflächen gesetzt. Der Charakter der Hausgärten soll weiterhin gewahrt bleiben. Mit entsprechenden Festsetzungen wird sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügen. Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal steuert mit dem einfachen B-Plan die bauliche Entwicklung in den vorrangig als Garten genutzten Flurstücksteilen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Teile der Flurstücke 6/a, 7, 8, 9/a, 10/a, 11a, 12/a und 14 der Gemarkung Schönau in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal am 26.01.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im Ortsteil Schönau gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ entwickelt. Im F-Plan ist der Geltungsbereich bereits als Grünfläche dargestellt.

2 Bebauungsplanverfahren

2.1 Vereinfachtes Verfahren

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb bestehender Gartenflächen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes wird der Zulässigkeitsmaßstab für bauliche Anlagen sowie die Nutzungsart der Grundstücke nicht wesentlich verändert. Aus diesem Grund erfolgt das Aufstellen des einfachen B-Planes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren. Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

wird gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sieht die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal ab.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor. Die ausnahmsweise im Gebiet zulässigen Nebenanlagen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder dem Sächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (SächsUVPG). FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch den einfachen B-Plan nicht berührt.

2.2 einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Schönau - Reichenstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich in erster Linie nach den Festsetzungen des Plans und – sofern diese nicht hinreichend sind – nach § 34 oder § 35 BauGB. Einfache Bebauungspläne gewährleisten im Zusammenhang mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 34 und 35 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Entsprechend § 30 (2) BauGB ist im vorliegenden Bebauungsplan die Mindestfestsetzung zur örtlichen Verkehrsfläche sowie zur überbaubaren Fläche (Baugrenze) nicht getroffen. Für die einzelnen Bauvorhaben innerhalb der Grünfläche ist nach in Kraft treten des einfachen B-Planes ein Baugenehmigungsverfahren nach Sächsischer Bauordnung, sofern es sich nicht um verfahrensfreie Anlagen handelt, erforderlich.

3 örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Ralbitz-Rosenthal ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde gehört zusammen mit den Gemeinden Crostwitz, Nebelschütz, Panschwitz-Kuckau und Räckelwitz sowie deren Ortsteilen zum Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

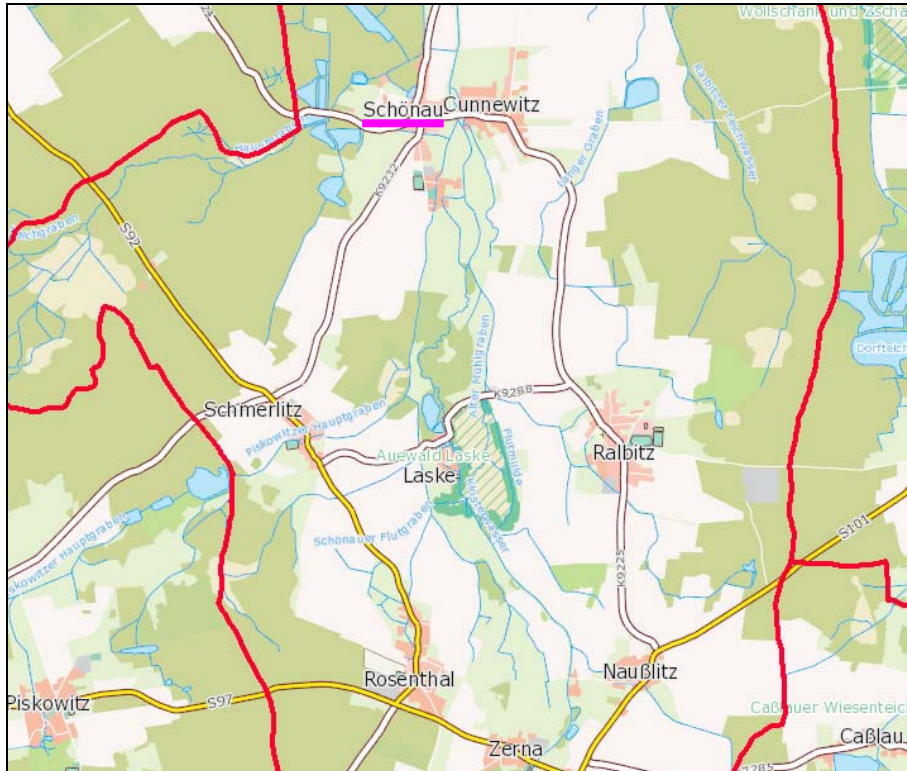


Abbildung 1:
Topographische Karte
(Quelle:
geportal.sachsen.de,
bearbeitet durch LA
Panse)

Die Ortschaft Schönau liegt im Norden der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald.

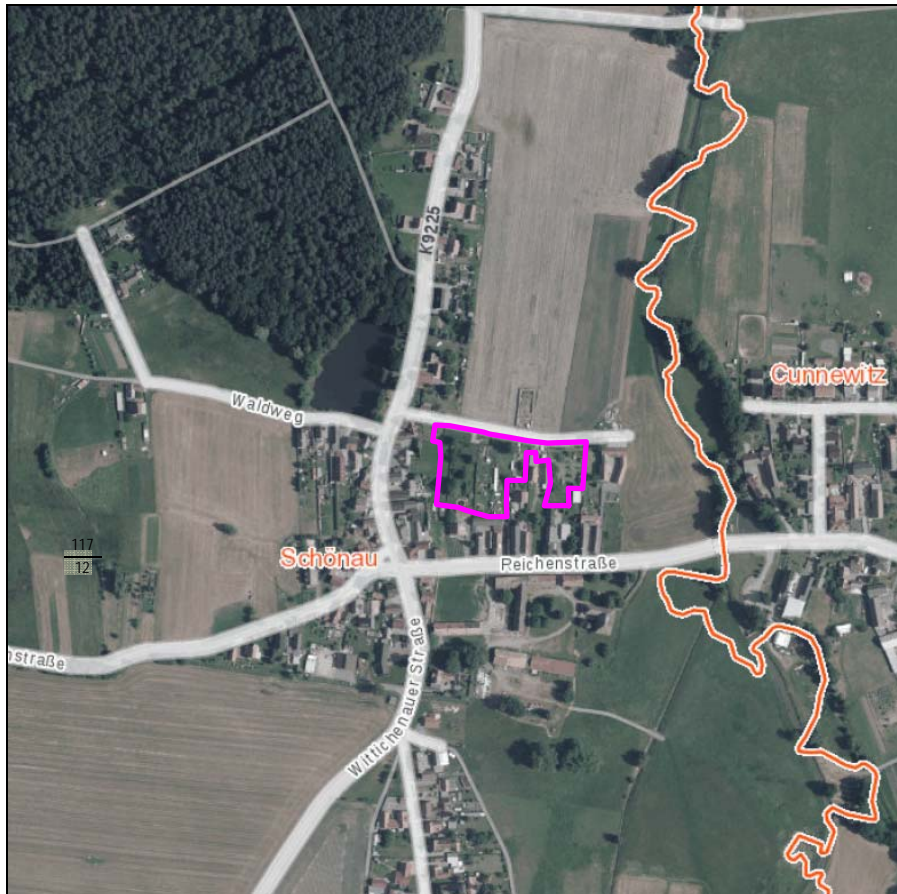


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: geportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: pink umrandet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schönau nördlich der „Reichenstraße“ und östlich der „Wittichenauer Straße“.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Westen durch Wohngrundstücke der „Reichenstraße“ und „Wittichenauer Straße“
- im Norden durch einen Feldweg und Ackerflächen
- im Osten durch Grünlandflächen.

Der Geltungsbereich des einfachen B-Planes „Schönau – Reichenstraße“ grenzt direkt an die Klarstellungssatzung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal für den Ortsteil Schönau und die 1. Änderung an.

3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich über die Gartenflächen der vorhandenen Wohnbauten an der „Reichenstraße“ im Ortsteil Schönau. Die Flächen dienen der privaten Erholungsnutzung und sind mit kleineren gartentypischen Anlagen, wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Gewächshäusern, Carports bebaut und zu geringen Teilen versiegelt. Einige Gärten sind durch verschiedene Laubbaumarten gut strukturiert. Ebenso befinden sich Beete und Holzlager auf den Flächen.

4. Übergeordnete planerische Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan¹

Der Landesentwicklungsplan Sachsen [LEP 2013] als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den einfachen B-Plans „Schönau - Reichenstraße“ von Relevanz:

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Mit dem einfachen B-Plan sollen die baulichen Nutzungen innerhalb der Gartenflächen eindeutig geregelt werden, um den durchgrünten Charakter rückwärtig der „Reichenstraße“ weiterhin zu erhalten. Neue Baugebietsflächen werden nicht entwickelt. Einer Zersiedelung der Landschaft wird nicht Vorschub geleistet.

Den Zielen der Raumordnung wird mit dem einfachen B-Plan vollumfänglich entsprochen.

¹ erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003): vom 16.12.2003, bekannt gemacht am 31.12.2003.

4.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Schönau - Reichenstraße“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen. Das weiter östlich liegende Vorbehaltsgebiet „Überschwemmungsbereich“ wird durch den verbindlichen Bauleitplan nicht berührt.

4.3 Flächennutzungsplan

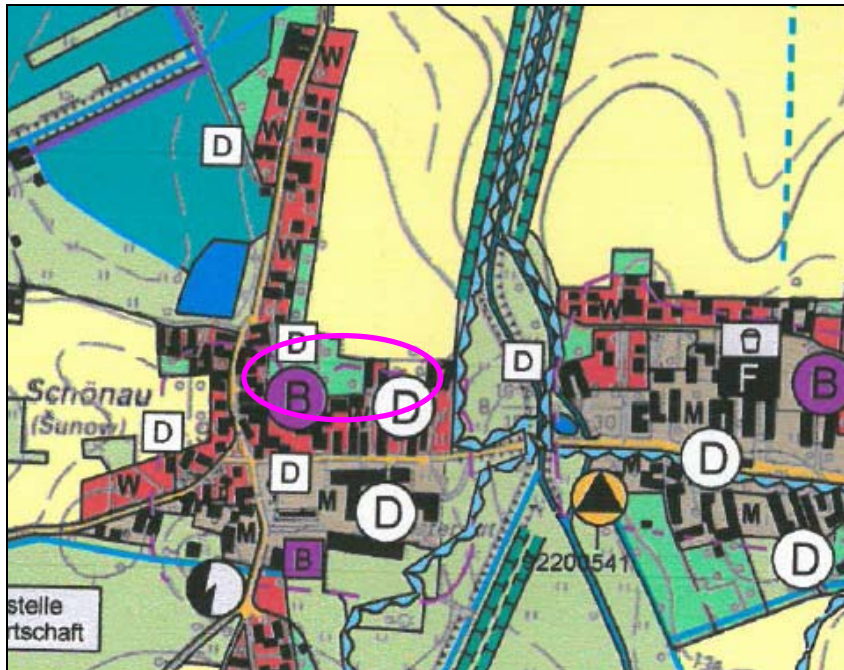


Abbildung 3: Auszug 5. Änderung
Flächennutzungsplan
Verwaltungsverband
„Am Klosterwasser“

Der Geltungsbereich des einfachen B-Planes ist in der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ als Wohnbau- und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt damit gemäß § 8(2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Schutzgebiete und -bestimmungen

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und Europäische Vogelschutzgebiete sind von den Festsetzungen des einfachen B-Plans nicht betroffen.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Die rückwärtig an die Wohnbauten anschließenden Gärten stellen ein wichtiges Bindeglied zwischen dicht besiedelten Flächen und der Offenlandschaft dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Bebaubarkeit der Gartenflächen im rückwärtigen Bereich der „Reichen-“ und „Wittichenauer Straße“ im Ortsteil Schönau zu regeln. Das Errichten von Nebenanlagen soll innerhalb der Gärten ermöglicht werden, dabei soll der Grüncharakter auf den Flächen weiterhin dominieren.

Die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereiches richtet sich nach der wirksamen Klarstellungssatzung für den Ortsteil Schönau und der 1. Änderung sowie der gegenwärtigen Nutzungsart der Grundstücksflächen. Nach aktuellem Stand sind die Gebäude auf den Flurstücken 6/a und 9/a zugehörig zum Wohnhaus Nr. 9, 13 und 13a eher dem Wohngebäudebestand zuzuordnen. Aus diesem Grund schließt der Geltungsbereich des einfachen B-Planes dieses Gebäude aus. Die Klarstellungssatzung „Schönau“ wurde entsprechend angepasst.

Die Flächen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Innerhalb der Gärten ist das Errichten von Nebengebäuden, wie Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager, Gewächshäuser und sonstigen Unterständen zulässig. Damit sich die bauliche Nutzung dem Grünanteil deutlich unterordnet, wird die maximal zulässige Überbauung auf 10% begrenzt. Einzelgebäude sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² je Grundstück zugelassen. Die Festlegungen orientieren sich dabei an den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes zu Eigentümergeärten. Mit der prozentualen Regelungen der überbauten Grundfläche wird den unterschiedlichen Flächenanteilen der Flurstücke im B-Plan-Geltungsbereich Rechnung getragen. Der hohe Durchgrünungsgrad innerhalb der Hausgärten ist somit weiterhin sichergestellt.

Mit der Zulässigkeit von weiteren Nebengebäuden in den Gärten wird ein Eingriff in Natur und Landschaft initiiert. Die naturschutzfachliche Kompensation durch die geringfügig zu erwartende Mehrversiegelung soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Eingriffsflurstücke erfolgen. Die offenen Flächen werden dadurch strukturiert und zusätzlich begrünt.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Gärten sind im Zusammenhang mit der Wohnbebauung an der „Reichen-“ und „Wittichenauer Straße“ zu betrachten. Eine separate Zuwegung ist nicht erforderlich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt einerseits über die „Reichenstraße“ und die daran angrenzenden Wohngrundstücke. Andererseits ist die Erschließung ausgehend von der „Wittichenauer Straße“ über den Feldweg im Norden möglich.

Die Verkehrswege zu den einzelnen Teilen der privaten Grünflächen „Hausgärten“ werden nicht festgesetzt. Dementsprechend wird der Bebauungsplan als einfacher B-Plan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind durch die vorhandenen Wohngebäude an der „Reichen-“ und „Wittichenauer Straße“ bereits vollständig erschlossen. Da es sich nicht um eine gesonderte Kleingartennutzung handelt, wird eine öffentliche Neuerschließung für die zulässigen Nebengebäude im Geltungsbereich nicht für notwendig gehalten. Die geplanten Gebäude gehören zu den vorhandenen Wohnbauten.

Stromversorgung

Ausgehend von der „Reichenstraße“ ist die vorhandene Wohnbebauung angrenzend an den Geltungsbereich durch die Anlagen der ENSO Netz GmbH elektrotechnisch erschlossen.

Trinkwasser

Die Wohngebäude an der „Reichen-“ und „Wittichenauer Straße“ werden aus Richtung Norden über eine Trinkwasserleitung entlang des Feldweges auf dem Flurstück 40/b Gemarkung Schönau erschlossen. Die Gartenflächen der Flurstücke 6/a, 9/a und 10/a sind zum Teil durch Trinkwasserleitungen der ewag kamenz durchzogen.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen und Baumpflanzungen sind entsprechende Schutzstreifen nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten.

Fernmeldekabel

Die telekommunikationstechnische Versorgung für die Wohnbebauung der „Reichenstraße“ und „Wittichenauer Straße“ ist durch die Telekom Deutschland GmbH ausgehend von den jeweiligen öffentlichen Straßen gesichert. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Neuerschließung der Nebengebäude ist nicht erforderlich.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Für die zulässigen Nebenanlagen innerhalb der privaten Hausgärten wird keine zusätzliche Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Mit dem Errichten weiterer Nebenanlagen erhöht sich der Oberflächenabfluss nur geringfügig. Das zusätzlich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke, auf denen es anfällt, zu verbringen.

Sofern Wasser über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind deshalb standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind.

Ergibt sich aus der standortkonkreten Prüfung der Versickerungsfähigkeit innerhalb der Baugrundstücke, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes auf dem es anfällt, zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann über offene Becken, Teiche oder Zisternen erfolgen.

Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich.

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadlose Versickern gemäß § 6 ErlFreihVO wie z.B. ausreichender Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerung über Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist in den nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 55 (3) Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach § 55 (2) SächsWG.

6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die zugelassenen Nebenanlagen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes sind den Wohnbauten an der „Reichenstraße“ und „Wittichenauer Straße“ zuzurechnen. Die Löschwasserversorgung ist für die vorhandene Bebauung im Ortsteil Schönau abgesichert. Dennoch sind auch bei der Errichtung von Nebenanlagen die Vorgaben zum vorsorgenden Brandschutz zu beachten.

Demnach sind Bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ beschränkt sich auf Nebengebäude, wie Garagen, Carports, Gartenhäuschen, Geräteschuppen,

Holzlager, Gewächshäuser und sonstige Unterstände. Diese untergeordneten baulichen Anlagen sind charakteristisch innerhalb der Hausgärten. Der Grüncharakter bleibt weiterhin erhalten.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundfläche für die Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen wird prozentual bezogen auf die gesamte Grünfläche festgesetzt. Die maximale Größe der Grundfläche einzelner Nebengebäude wird auf 30 m² begrenzt. Zwischen den einzelnen Flurstücken unterschiedlichster Flächengröße soll ein ausgewogenes Verhältnis im Hinblick auf die zu errichtenden Nebenanlagen entstehen. Eine zu hohe Bebauungsdichte wird vermieden. Vorgesehen ist das Entstehen von Hausgärten am Ortsrand mit hohem Durchgrünungsanteil, welche sich in das vorhandene Ortsbild einpassen. Der besonderen Lage im Übergang zum Offenland soll entsprochen werden.

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird innerhalb der privaten Grünfläche auf 1 beschränkt. Die zulässigen Nebenanlagen überschreiten somit die Geschossigkeit der Hauptgebäude nicht und ordnen sich ihnen unter.

8 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Schönau - Reichenstraße“ bezieht die Teile der Flurstücke 6/a, 8, 9/a, 10/a, 11/a sowie die gesamten Flurstücke 7 und 14 der Gemarkung Schönau mit einer Gesamtfläche von 6.533 m² ein.

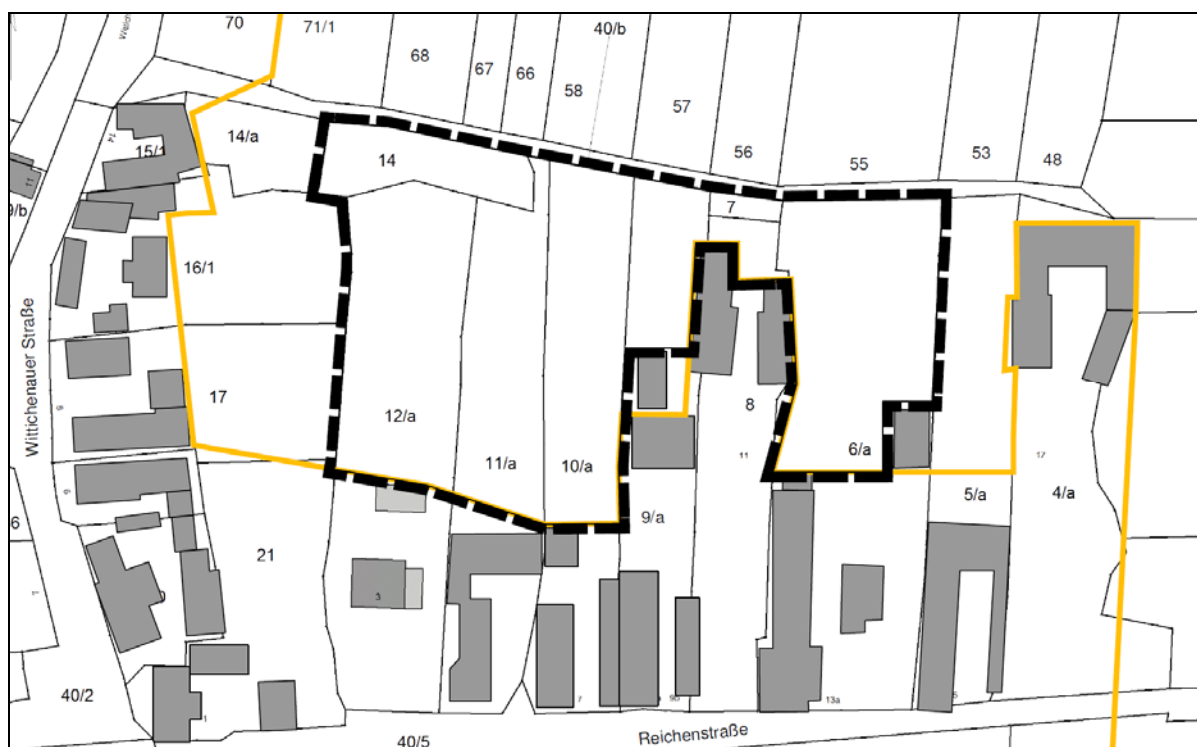


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich (Geltungsbereich: schwarz gestrichelte Linie, Klarstellungslinie: gelbe Linie)

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz einfacher B-Plan

| Flächenfestsetzung | Fläche in m ² | Fläche in ha |
|---|--------------------------|--------------|
| private Grünfläche „Hausgärten“ mit 10 % überbaubarer Fläche für Nebengebäude | 6.533 | 0,65 |
| Gesamtfläche | 6.533 | 0,65 |

10 Grünordnung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Mit dem zusätzlichen Überbauen der Hausgärten im rückwärtigen Bereich der „Reichenstraße“ und der „Wittichenauer Straße“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Flächen im Geltungsbereich des einfachen B-Planes werden gegenwärtig als Hausgärten genutzt. Mit dem verbindlichen Bauleitplan soll die bauliche Entwicklung innerhalb der bisherigen Außenbereichsflächen gesteuert werden. Die Überbaubarkeit der Gärten wird klar begrenzt, so dass eine ausreichende Durchgrünung bestehen bleibt. Durch das Errichten weiterer Nebengebäude in Form von Gartenhäuschen, Garagen, Carports, Geräteschuppen etc. sind geringfügige Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Zur Kompensation der Eingriffe sind im einfachen B-Plan grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgt aufgrund der Geringfügigkeit in den nachfolgenden Abschnitten verbal-argumentativ.

Im nachfolgenden Gestattungsverfahren sind die Kompensationsmaßnahmen bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben auf dem Eingriffsgrundstück standortkonkret darzulegen.

10.1 Bestandsituation

Boden/Wasserhaushalt

Der B-Plan-Geltungsbereich erstreckt sich über siedlungsnahen Flächen, die durch die angrenzenden Bauten und Nutzungen als anthropogen beeinflusst gelten. Die bisherige Nutzung als Garten zu den angrenzenden Wohnbauten lässt ebenfalls auf eine Beeinflussung schließen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind somit bereits gestört.

Die offenen Gewässer im Plangebiet beschränken sich auf künstlich angelegte Teiche und Schwimmbecken.

Östlich des Geltungsbereiches fließt das Klosterwasser.

Klima

Die typische Gartennutzung geht mit einem hohen Grünflächenanteil einschließlich Baum- und Strauchbewuchs einher. Eine Kaltluftproduktion kann auf der Fläche nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße ist die Kaltluftproduktionsfunktion im Geltungsbereich für die Ortslage Schönau als untergeordnet zu betrachten.

Arten und Biotope

Im Geltungsbereich des B-Planes hat sich eine typische Gartennutzung entwickelt. Der Großteil der Flächen ist mit Rasen bewachsen. In den Randbereichen finden sich Anpflanzungen aus einheimischen und nichteinheimischen Bäumen und Sträuchern zur Grundstücksabgrenzung wieder. Je nach Nutzungsintensität strukturieren vorwiegend Obstbäume die Rasenflächen. Auf den Flächen sind z.T. Beete angeordnet.

Eine bauliche Nutzung findet bereits auf einigen Flurstücken statt. Dabei handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen, welche vorwiegend zur Lagerung von Holz oder zum Abstellen von Maschinen und Gerätschaften, dienen.

Landschaftsbild/Erholung

Die Flächen im B-Plan-Gebiet stellen sich als typische Hausgärten dar. Auf einigen Grundstücken hat sich eine bauliche Nutzung in Form von Gerätehäuschen, Holzlagerstätten, Gartenhäuschen entwickelt. Der Grünflächenanteil dominiert die Freiflächen.

Das Erholungspotential beschränkt sich auf die private Freizeitgestaltung der Grundstückseigentümer.

10.2 Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, die Gartennutzung innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs weiterhin zu erhalten und die bauliche Nutzung auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Mit dem Errichten zusätzlicher untergeordneter Nebengebäude ist eine Mehrversiegelung innerhalb der Gärten möglich. Der Versiegelungsgrad ist dennoch untergeordnet. Am Biotoptyp des Hausgartens ändert sich nichts.

Das Maß der Überbauung in den Gärten (max. 10 % der Grünfläche, maximale Grundfläche der Einzelgebäude 30 m²) orientiert sich am Bundeskleingartengesetz. Eine über das Maß hinausgehende Überbauung und Versiegelung für Gärten wird nicht zugelassen. Da es sich im Plangebiet um bereits anthropogen beeinflusste Böden handelt, sind die Beeinträchtigungen für den Boden durch die kleinflächigen und untergeordneten Bauten als geringfügig zu beurteilen. Dementsprechend werden auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als marginal eingeschätzt. Das auf den versiegelten und überbauten Flächen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken des Anfalls versickern.

Der Grünflächenanteil verringert sich durch die zusätzlich überbaubare Fläche. Für das Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen mit geringer Intensität zu erwarten. Das Erholungspotential für die private Freizeitgestaltung bleibt weiterhin bestehen.

10.3 grünordnerische Maßnahmen

Wege- und Platzflächen innerhalb der Gärten sind, gemäß dem gegenwärtigen Zustand wasserdurchlässig zu befestigen. Eine unnötige Versiegelung wird entsprechend dem Nutzungsmaß und –intensität vermieden.

Um den zu erwartenden geringfügigen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft gerecht zu werden, sind innerhalb der Eingriffsgrundstücke zusätzliche Begrünungsmaßnahmen umzusetzen. Je 15 m² zusätzlich überbauter Fläche innerhalb der Gärten ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Ersatzweise können je Laubbaum auch drei einheimische und standortgerechte Sträucher

verwendet werden. Die schon vorhandenen einheimischen Gehölze sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen, somit werden Gärten, die dichter mit Gehölzen bepflanzt sind und nur noch über wenig Freifläche verfügen, berücksichtigt. Die zusätzliche Maßnahme soll die wenig mit Gehölzen bestandenen Hausgärten aufwerten, in dem die vergleichsweise offenen Rasenflächen strukturiert werden. Die Gärten mit ihren untergeordneten Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der „Reichen-“ und „Wittichenauer Straße“ werden somit in die umgebende Landschaft eingebunden. Wird das gesamte Maß der überbau- und versiegelbaren Flächen innerhalb der privaten Grünfläche ausgeschöpft, sind insgesamt 44 Laubbäume innerhalb der Gärten auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken einzuplanen.

Unter Berücksichtigung der umzusetzenden Pflanzmaßnahmen wird der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft aus planerischer Sicht als vertretbar eingeordnet.