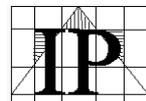


**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
STRASSGRÄBCHEN „AN DEN WIESEN“**
Gemarkung Straßgräbchen Fl.Nr. 354/9 T.v. 2/22

Auftraggeber: Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf
Tel.: 035723/ 238-33

Bearbeitung: Entwurf September 2019 Dipl.- Ing. Architektin Palme

ARCHITEKTURBÜRO PALME www.architektin-palme.de



Inhaltsverzeichnis

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
2. AKTUELLE SITUATION
3. STAND DER ÖRTLICHEN /ÜBERÖRTLICHEN PLANUNG
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT
5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN
 - 5.1. Bebauung
 - 5.2. Verkehrsflächen
 - 5.3. Geh-,Fahr-und Leitungsrecht
 - 5.4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - 5.5. Grünflächen
 - 5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
6. FLÄCHENBILANZ
7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN STRASSGRÄBCHEN „AN DEN WIESEN“

Auftraggeber: Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2, 02994 Bernsdorf

Bearbeitung: Architekturbüro Palme
Dipl.-Ing. Architektin Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Begründung der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da Bedarf an Wohnbauflächen besteht und die direkte Anfrage der Vorhabenträger (Eigentümer der Flächen) für diesen Bereich am Nordwestrand von Straßgräbchen vorliegt. Planungsziel ist es die westlich der Kamener Straße befindliche Fläche, im Norden begrenzt vom Waldweg und im Süden von der Straße „An den Wiesen“ für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Einordnung von 5 Einfamilienhäusern. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Ordnung und einer geordneten Erschließung. Die geplante Wohnbebauung rundet die im Zusammenhang bebaute Ortslage ab.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 4.738 m² (siehe Punkt 7.2) insgesamt deutlich unter 20.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, so daß ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Der Stadtrat Bernsdorf hat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Teilgebiet beschlossen.

2. AKTUELLE SITUATION

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Landkreis Bautzen in der Stadt Bernsdorf am Nordwestrand des Ortsteiles Straßgräbchen und betrifft die Gemarkung Straßgräbchen Fl.-Nr.354/9, Teil von Flurstück 2/22 und hat eine Größe von 6.927m². Das Grundstück 354/9 ist Privateigentum. Im Osten, Süden und Westen schließen sich Flächen mit Wohnbebauung an. Das Flurstück 2/22 ist Eigentum der Stadt Kamenz. Es handelt sich um Wald, an dessen Südrand ein geschotterter Waldweg liegt, über den die Verkehrsanbindung erfolgen soll.

Im Ortsteil Straßgräbchen werden stets Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Die Stadt Bernsdorf kann dafür z.Z. in Straßgräbchen keine Flächenangebote unterbreiten. Sie möchte dieses Grundstück Fl.-Nr.354/9 in den B-Plan mit einbeziehen um Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst 0,69ha mit folgenden Flurstücke der Gemarkung Straßgräbchen (5307):

Fl-nr.	Nutzung
354/9	Landw. Fläche- Grünfläche
Teil von 2/22	Wald mit Waldweg

Das Plangebiet auf Fl.nr.354/9 ist 42..45m breit und 153m tief. Dem schließt der 4.4,23m breite und 67m lange Fläche nach Süden zum "An den Wiesen" an.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN STRASSGRÄBCHEN "AN DEN WIESEN"

Eigentümer haben das Grundstück 354/9 an einen örtlichen Landwirtschaftsbetrieb zur Grünlandnutzung verpachtet.

Höhenlage: Das Plangebiet liegt bei 145...bis 146m NN. Es ist relativ eben.

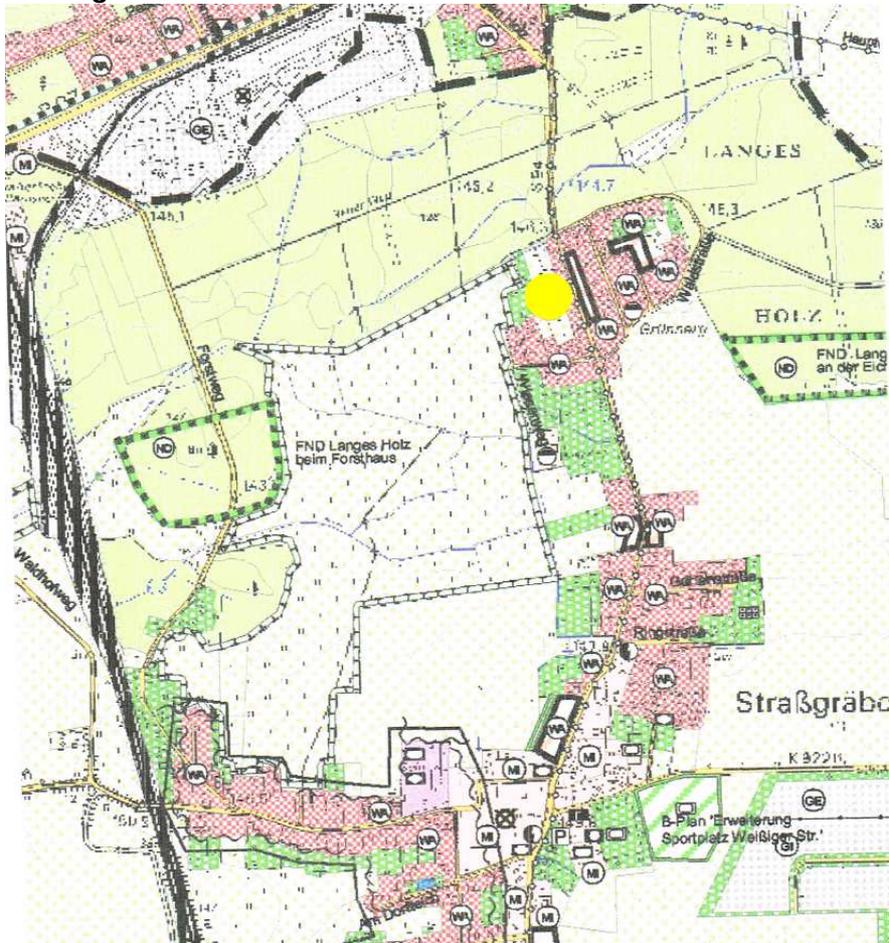


WMS Flurstücke (INSPIRE ANNEX 1) © GeoSN 2019
WMS DOP-RGB © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung
Sachsen 2019

Maßstab 1 : 2 000

0 20 40 60 80 m

Auszug FNP Bernsdorf 2006



Nachbarschaft:

Im Norden: Wald

Im Osten: zweigeschossige Wohnbebauung Kamenzer Straße

Im Süden: eingeschossige Wohnbebauung „An den Wiesen“

Im Westen: eingeschossige Wohnbebauung ‚Wiese

Verkehrslage:

Das Baugebiet liegt 20m westlich von der Kamenzer Straße(Gemeindestraße).Es wird im Norden vom Waldweg begrenzt und im Süden von der Straße „An den Wiesen“. Die nächste der

Staatstraße S95 erreicht man über die Weißiger Straße in 2.000m entfernt. Der im Norden vorhandene Waldweg (Teil von Fl.nr. 2/22) soll im vorderen 34m Bereich auf 40 t ausgebaut und als öffentliche Straße gewidmet werden.

3.STAND DER ÖRTLICHEN/ ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan (LEP)Sachsen

Der Landesentwicklungsplan setzt unter Z.2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Solche neuen Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

Die Stadt Bernsdorf hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006. Das geplante Baugebiet ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche eingestuft. Da der Bebauungsplan von der Darstellung im FNP abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden:

Das geplante Wohngebiet dient der Eigenversorgung der Gemeinde. Die Belange der Nachbargemeinde werden von der geplanten Baufläche nicht berührt. Die Beteiligung der Nachbargemeinde erfolgt in der Entwurfsphase.

4.STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die städtebauliche Konzeption sieht eine einreihige Einfamilienhausbebauung an einer neu zu errichtenden Stichstraße vor.

Die Verkehrsanbindung nach Süden "An den Wiesen" ist aufgrund der Beengtheit im Anbindepunkt nicht möglich. Die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge oder für große LKWs sind nicht realisierbar ohne Inanspruchnahme einer Ecke des Nachbargrundstückes. Die Eigentümer lehnen dies ab. Folglich bleibt nur die Straßenanbindung nach Norden an den Waldweg und die Medienanbindung nach Süden an die Straße „An den Wiesen“.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der ortstypischen Bebauung angepasst sein. Ausgeschlossen werden daher nur Tankstellen, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland widersprechen würden. Ansonsten erfolgen keine Einschränkungen gegenüber der Baunutzungsverordnung. Der Nachfrage entsprechend sollen relativ großzügige Grundstücke für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung angeboten werden, was ebenfalls der Umgebungsbebauung entspricht.

Im Norden sind 30m Schutzabstand zum Wald einzuhalten nach Waldgesetz des Freistaates Sachsen von 1992 (SächsWaldG §25(3)). Nach Westen ist eine Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen unter Beachtung der Leitungsrechte und Abstandsforderungen der Medienträger.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

In der Planzeichnung werden folgende Punkte festgesetzt:

5.1. Bebauung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche wird nach §4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach §4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind Tankstellen.

5.1.2. Maß der Baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Die maximale Traufhöhe wird auf 6m festgesetzt, um einen 2- geschossigen Bau zu ermöglichen. Dies ist im Landschaftsraum verträglich, da die Bebauung der benachbarten Grundstücke Kamenzer Straße ebenfalls zweigeschoßig ist.

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung ist 0,8.

5.1.3. Bauweise §9(1)2BauGB

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen liegen an der Ost- und Westseite 5m und Südseite mindestens 3m von der Baugebietsgrenze entfernt. An der Nordseite ist 30m Waldabstand einzuhalten.

5.1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze §9(1)4BauGB

Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2. Verkehrsflächen §9(1)11BauGB

Die Dimensionierung erfolgte auf Grundlage der RAST 06 (2006).

Der vorhandene Waldweg Teil von Fl.nr. 2/22 wird auf 34m Länge als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Er ist in diesem Bereich auf 4,75m Breite auszubauen und öffentlich zu widmen.

Das Plangebiet wird mit der neuen Planstraße A erschlossen. Ein Ausbau der Straße auf 3,50m Breite als schmale Anliegerstraße ist geplant mit der 2m breiten Randstreifen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage Typ 3 für PKW und 3achsige Müllfahrzeuge festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Kamenzer Straße, damit ist die ÖPNV-Anbindung gegeben.

Für private Stellplätze gilt §49SächsBO, wonach dies auf den Grundstücken einzuordnen sind.

5.3. Mit Geh-Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen §9(1)21BauGB

Um die Erschließung des südlichsten Grundstückes zu sichern wird ein 4,75m breiter Streifen für Geh-, Fahr-und Leitungsrecht festgesetzt.

An der östlichen, westlichen und südlichen Grenze werden Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden können. Damit besteht für die nachfolgende Erschließungsplanung die Option, die Versorgungsleitungen zu führen.

Für den Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr.354/10 gibt es ein Geh-und Fahrrecht über das Fl.Nr.354/9.

5.4. Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung §9(1)14BauGB

Die medienseitige Erschließung ist bis zur Straße „An den Wiesen“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann über Hydranten (48m³/h) gesichert werden.

Elektroenergie:

Versorgungsträger ist die Enso Netz GmbH Bautzen.

Bisher erfolgt die Stromversorgung der Bebauung an der Kamenzer Str.Nr.31, 33, 35 und 37 in Rücklage über Luftkabel. Die Strommasten stehen an der Ostgrenze des Plangebietes. Die Kamenzer Straße Nr. 39 ist über ein eigenes Erdkabel angeschlossen, das diagonal über das Plangebietes verläuft und verlegt werden muß.

Die neue Stromversorgung muß in der geplanten Straßenfläche verlegt werden und evtl.in den Flächen mit Leitungsrecht.

Abwasser:

Versorgungsträger für das Abwasser der Abwasserzweckverband „Schwarze Elster“, vertreten durch die EWAG Kamenz.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über Anbindung an die vorhandene Leitung „ An den Wiesen“ erfolgen. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern .Für die ggf. erforderliche Rückhaltung von Niederschlagswasser steht außerdem die Grünfläche an der Einmündung Planstraße A zur Verfügung.

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses im Plangebiet ist die weitest mögliche wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen vorgesehen.

Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Trinkwasserzweckverband Kamenz vertreten durch die EWAG Kamenz. Die Trinkwasserversorgung kann durch Anbindung an die vorhandene 150-er Leitung „An den Wiesen“ erfolgen. Die vorhandenen Trinkwasserleitungen am Ostrand des Plangebietes werden durch Leitungsrecht LR2 gesichert.

Gasversorgung

Die Gasleitung liegt in der Straße „An den Wiesen“. Von dort kann die Gasversorgung in der Fläche für Leitungsrecht zum Baugebiet geführt werden. Dazu ist Antrag bei der NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg zu stellen, die die Spree Gas Gesellschaft vertritt.

Telekom

Ein Telekommast steht auf FI Nr. 2/22 am Waldweg. Bisher verlaufen Telekomfreileitungen an der Straße „An den Wiesen“ und parallel zum Waldweg. Zur Versorgung des neuen Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationskabel erforderlich.

5.5. Grünflächen §9(1)15BauGB

Am Nordrand des Plangebietes wird eine 5m tiefe und am Westrand 5m breite private Grünfläche festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen sind pro Baugrundstück mindestens 3 Obst-oder Laubbäume entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.

Westlich der Einmündung von Planstraße A in den Waldweg wird eine Fläche im Kurvenbereich als öffentliche Grünfläche gesichert. Dies ist auch Reservefläche für ggf. erforderliche Regenrückhalteanlagen.

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

Bodenschutz/ Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert. Hierzu dient gleichermaßen die Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken.

Pflanzfestsetzung

Auf den privaten Grünflächen sind pro Baugrundstück mind.3 Obst-oder Laubbäume entsprechend Pflanzliste zu pflanzen

5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Hauptgebäude sind zulässig Sattel-und Walmdächer mit Dachneigungen 20...45°. Damit sind moderne Bauweisen möglich.

Die Festsetzung zu den Dachformen und Dachneigungen gilt nicht für die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

6.FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächen in m ²	Summe Teilflächen in m ²	Gesamt in ha	%
Bauland Wohnbaufläche	4738	4738	0,47	<i>68%</i>
Verkehrsflächen				
Verkehrsfläche	899	899	0,09	<i>13%</i>
Grünflächen				
privates Grün	1134			
öff. Grün	156	1290	0,13	<i>19%</i>
Plangebietsgröße	6.927	6.927	0,69	<i>100%</i>

7 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1 Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Teichgebiet Biehla -Weißig“) befindet sich südlich 2.000m vom Plangebiet entfernt und in nordöstlicher Richtung (FFH-Gebiet Nr. 135 „Otterschütz“) 1.800 m entfernt. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Teile der bebauten Ortslage liegen, kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen SPA-Gebiete „Biehla-Weißig “ und „Teiche nördlich von Kamenz (Großteich Großgrabe)“ liegen mindestens ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und den SPA-Gebieten kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Europäischen Vogelschutzgebiete ebenfalls ausgeschlossen werden. Die nächsten Flächennaturdenkmale sind 500m westlich das FND Langes Holz beim Forsthaus und 300m östlich FND Langes Holz an der Eichenwiese. Dazwischen befindet sich Wohnbebauung, so daß eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei Umsetzung der Planung entsteht eine Bodenversiegelung von maximal 2.794 m²:

4738 m² WA x GRZ 0,4 = ca. 1.895m²
 Verkehrsfläche = 899 m²

Für die abiotischen Schutzgüter liegen im Plangebiet keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen sind von geringer Bedeutung.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen außerdem die Inanspruchnahme von ca 0,67 ha intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Intensivgrünland) durch die Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten und die Wohngebieterschließung.

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.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Siehe Artenschutzfachbeitrag v. Dipl. Forst Ing. Peper im Anhang

Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit einer Nutzung als Wohngebiet auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche erwirkt werden. Insgesamt werden ca. 0,67 ha Intensivgrünland beansprucht. Wie in den benachbarten Wohnbauflächen ist eine Bebauung (Wohngebäude, Nebengebäude) sowie die gärtnerische Gestaltung der Grünflächen vorgesehen.

Abschließende Bewertung

Im Artenschutzfachbeitrag wurde für alle von innerhalb des Plangebietes zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Artengruppen nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Konfliktvermeidende Maßnahmen sind nicht erforderlich.