

GEMEINDE MALSCHWITZ

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET BRUNNENWEG“ OT PREITITZ

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF i.d.F. vom 30.11.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
1.2	Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB).....	2
1.3	Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Raumordnung und Landesplanung	4
3	Städtebauliche Konzeption	5
4	Grünordnerische Konzeption	6
5	Erschließungskonzeption	7
5.1	Verkehrerschließung.....	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7
6	Begründung der planerischen Festsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
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.....	9
6.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.7	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	10
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7	Flächenbilanz	10
8	Voraussichtliche Auswirkungen	10
8.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung	10
8.2	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	11
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung.....	13
8.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange.....	13

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Planungsziel ist die Erweiterung des Wohnbauflächenangebotes der Gemeinde Malschwitz für Einfamilienhäuser.

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.

Die Gemeinde Malschwitz kann derzeit die Nachfrage nach Wohnbauland nicht kurzfristig bedienen, da für den einzigen bisher nicht realisierten Wohnbaustandort derzeit zunächst die abschnittsweise Erschließung vorbereitet werden muss.

Um kurzfristig auf Nachfragen reagieren zu können, hat die Gemeinde Malschwitz das Flurstück 186/2 Gemarkung Preititz im Flächentausch erworben, um zwischen der vorhandenen Wohnbebauung Brunnenweg 1 bis 7a und Malschwitzer Straße 13 straßenbegleitend ergänzende Wohnbaugrundstücke planerisch zu entwickeln und anzubieten. Da das Plangebiet direkt an den Brunnenweg und die Malschwitzer Straße angrenzend, sind an diesem Standort vor Vermarktung keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

1.2 Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinde Malschwitz verfügt aktuell über keinen Flächennutzungsplan (FNP). Auf Grund mehrerer Wohnbauflächennachfragen für die Ortslage Preititz wurde das Angebot an Wohnbauflächen geprüft. Für die Ortslage Preititz besteht keine Möglichkeit der Innenverdichtung, so dass die Gemeinde im Jahr 2021 mit dem landwirtschaftlichen Betrieb Budissa Agrargenossenschaft Flächen getauscht hat, um das Flurstück 186/2 Gemarkung Preititz als neuen Wohnstandort zu entwickeln.

Aufgrund der zahlreichen Schutzgebiete und Restriktionen im weiteren Gemeindegebiet (Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat, Natura 2000-Gebiete, überschwemmungsgefährdete Bereiche, Lärmkorridor entlang der BAB 4, Rohstoffabbau etc.), die die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränken, ist die Ortslage Preititz als Wohnstandort geeignet, da hier keine Ausweisung von Schutzgebieten vorliegt und auch nicht angestrebt wird.

1.3 Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbaulandentwicklung im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Preititz geschaffen.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 2.230 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

$$8.925 \text{ m}^2 \text{ Baugebiet WA} \times \text{GRZ } 0,25 = 2.231 \text{ m}^2$$

Die Voraussetzung gemäß § 13b Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Durch die Planung des Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 116 „Täler um Weißenberg“) hat einen Mindestabstand von 1.100 m zum Plangebiet. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, des Abstandes zum Natura 2000 -Gebiet sowie der geordneten Entsorgung häuslichen Schmutzwassers gemäß Abwasserbeseitigungskonzept kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind demnach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Das Wohngebiet stellt selbst ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 BImSchG dar. Im Umkreis von mindestens 6,5 km zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist damit erfüllt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Preititz.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Malschwitzer Straße
- im Norden von der südlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Malschwitzer Straße 13 und der rückwärtig daran angrenzenden Ackerflächen (Flst. 543, 266/3 Gemarkung Preititz)
- im Westen von der östlichen Grenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 266/3 Gemarkung Preititz
- im Süden vom Brunnenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 186/2 und Teile des Flurstücks 186/4 (Brunnenweg) Gemarkung Preititz. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,96 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird aktuell überwiegend intensiv als Grünland genutzt. Entlang des Brunnenwegs wird die Fläche durch Fichtenhecken in mehrere Abschnitte, die als (z.T. überdachte) Lagefläche und Koppel genutzt werden bzw. als Ruderalfläche ungenutzt sind. Hier sind zudem Einfriedungen und Einbauten vorhanden.

Der Brunnenweg besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m und von der Malschwitzer Straße her bis zur Feldzufahrt zu Flst. 186/2 eine Entwässerungsmulde aus Beton auf der nördlichen Straßenseite (Gesamtbreite 4,0 m).



Abb. 1: Plangebiet am Brunnenweg



Abb. 2: Blick von Westen über das Plangebiet zur Malschwitzer Straße



Abb. 3: Fichtenhecken am Kreuzungsbereich Brunnenweg/Malschwitzer Straße



Abb. 4: Kreuzung Brunnenweg/Malschwitzer Straße/Rosenstraße, Blick nach Süden

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich durch eine gemischte dörfliche Nutzung geprägt. Südöstlich des Plangebietes, begrenzt durch die Malschwitzer Straße und die Rosenstraße, befindet sich das Gelände der Gärtnerei Quiel mit umfangreichen Gewächshäusern für den ökologischen Gemüse- und Zierpflanzenanbau. Gegenüber des Plangebietes, im Gebäude Malschwitzer Straße 4, ist ein Imbissrestaurant ansässig. Nordöstlich des Plangebietes an der Alten Dorfstraße befindet sich der Firmensitz des Unternehmens INNOPERFORM, das auf innovative Fenstertechnik spezialisiert ist. Der nördliche Ortsrand wird von den Produktions- und Lagerhallen der BUDISSA Agrarprodukte AG eingenommen. Zwischen den Landwirtschafts-, Gartenbau- und Gewerbebetrieben liegen Wohngrundstücke des alten Dorfkerns.

Westlich der Malschwitzer Straße ist mit dem Wohngebiet Brunnenweg/Lindenallee und der Wohnbebauung Malschwitzer Straße 13 die Wohnnutzung dominierend.

2.3 Raumordnung und Landesplanung

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

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 gemäß Ziel 2.2.1.6 des LEP 2013 nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Der Gemeinde Malschwitz ist weder im LEP 2013 noch im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung 2010 eine zentralörtliche Funktion oder besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet.

Für das Plangebiet selbst bestehen keine spezifischen landes- oder regionalplanerischen planerischen Zielstellungen.

Gemäß Raumnutzungskarte der rechtswirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2010 liegt das Plangebiet am Rand eines Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“.

3 Städtebauliche Konzeption

Auf der derzeit vorhandenen Freifläche zwischen Wohnbebauung Brunnenweg und Malschwitzer Straße 13 ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit 5 bis 7 Baugrundstücken für Eigenheime vorgesehen. Die straßenbegleitende Gebäudeanordnung nimmt die bauliche Vorprägung des Bereiches durch die Umgebungsbebauung auf.

Die maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern entspricht den Kubaturen der Bestandsgebäude der Umgebungsbebauung.

Zur Minimierung von Bodenversiegelung und insbesondere des anfallenden Niederschlagswassers im Starkregenfall sowie der Gewährleistung einer ortstypischen Durchgrünung der Baugrundstücke ist eine Begrenzung des zulässigen Überbauungsgrades auf maximal 25% vorgesehen.



Abb. 5: Bebauungskonzept (unverbindlich, ohne Festsetzungscharakter)

4 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht folgende Komponenten vor:

- hoher Durchgrünungsgrad der Baugrundstücke durch eine niedrige festgesetzte Grundflächenzahl, Pflanzgebote für Einzelbäume in den Baugrundstücken und Verbot der Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten,
- Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen auf den Privatgrundstücken entlang des Brunnenwegs und der Malschitzer Straße,
- Anlage zusätzlicher linearer Gehölzpflanzungen im Nordwesten und Westen des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft.

Die in der grünordnerischen Konzeption verankerten Maßnahmen dienen in erster Linie der gewünschten Baugebietsdurchgrünung und Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.

5 Erschließungskonzeption

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straße Brunnenweg und Malschwitzer Straße. Die Anlage neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Aufgrund des geringen Bestandsquerschnitts des Brunnenwegs wird im Bebauungsplan aber die Fläche für dessen möglich perspektivische Verbreiterung auf 5,5 m planungsrechtlich gesichert.

Einfriedungen sind 0,5 m von der Grundstücksgrenze einzurücken, so dass beidseits der Verkehrsfläche 0,5 m breite Randstreifen das problemlose Ein- und Ausfahren aus den Baugrundstücken und eine Schneeablagerung im Winter ohne Einschränkung des Verkehrsraums gewährleisten.

Aufgrund der ländlichen Lage sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück einzuordnen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Medienerschließung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Medienbestandsabfrage der öffentlichen Versorgungsträger. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über den im angrenzenden öffentlichen Straßenraum liegenden Leitungsbestand gesichert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß dem kommunalen Brandschutzbedarfsplan über den Hydranten an der Ecke des Flurstücks 186a und ergänzend mittels Tanklöschfahrzeugen.

Die Wärmeversorgung der neuen Gebäude muss dezentral, insbesondere mit erneuerbaren Energien erfolgen. Die Erschließung mit Erdgas ist aufgrund der fehlenden Gasversorgung in der Ortschaft nicht vorgesehen.

Umgang mit Regenwasser

Aufgrund der im Plangebiet und dessen Umgebung anstehenden bindigen Böden ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers stark eingeschränkt ¹.

Das Regenwasser muss daher in den in der Malschwitzer Straße liegenden Regenwasserkanal abgeführt werden. Um die generell im Gemeindegebiet bestehende Überschwemmungsgefahr - von der das Plangebiet zwar selbst nicht betroffen ist - nicht zu verschärfen, muss diese Einleitung gedrosselt erfolgen. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt auf den einzelnen Baugrundstücken. Anlagen hierfür sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngelietes generell zulässig und bedarf keiner gesonderten Flächenfestsetzung.

Technisch ist eine Drosselung auf 5 l/s pro Hausanschluss möglich. Bei Ausnutzung des Plangebietes durch 7 Baugrundstücke würden damit maximal 35 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die rechtliche Sicherung der Begrenzung der Einleitmenge in den Regenwasserkanal erfolgt im Anschlussvertrag. Das Volumen der Regenrückhalteeinrichtung richtet sich nach der auf der jeweiligen Parzelle überbaubaren Grundstücksfläche, ist mit den Bauunterlagen nachzuweisen und innerhalb der nach den anerkannten Regeln der Technik vorgegeben Entleerungszeitnach (max. 6 Stunden) als Rückstauvolumen freizuhalten.

Zusätzlich sollte auf den Baugrundstücken eine Zwischenspeicherung des Regenwassers in Zisternen für die Gartenbewässerung erfolgen.

¹ IDA-Datenportal, Bodenkarte 1:50.000, aufgerufen am 12.10.2022

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 einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben Gebäuden, die dem Wohnen dienen, können nur solche Nutzungen im Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden, die keinen größeren Verkehr erzeugen und keinen größeren Stellplatzbedarf haben als die Wohnnutzung, da die Dimensionierung des der Erschließung des Baugebietes dienenden Straßennetzes begrenzt ist und die Versiegelung der Baugrundstücke minimiert werden soll. Für Anlagen und Einrichtungen mit Besucherverkehr stehen an anderer Stelle in der Gemeinde Malschwitz ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

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 festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA unterschreitet dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO deutlich, 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 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut, ausgeschlossen.

Damit ist eine Bebauung beispielsweise in folgendem Umfang möglich:

Grundstücksgröße $800 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 = 200 \text{ m}^2$ überbaubare Fläche:

Bebauung zulässig mit 1 Wohngebäude 100 m^2 Bruttogrundfläche + Terrasse 20 m^2 + Einzelgarage 25 m^2 + offener Stellplatz 20 m^2 + Zufahrt 15 m^2 + Schuppen $10 \text{ m}^2 =$ insg. 190 m^2

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.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Da sich der untere Bezugspunkt auf die Höhenlage der vorhandenen Erschließungsstraßen bezieht, ist diese Eindeutigkeit bei Zugrundelegung eines Lage- und Höhenplans für die Bauunterlagen gegeben.

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 in erster Linie aus der beabsichtigten straßenbegleitenden Bebauung.

Mit der straßennahen Einordnung 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. Städtebaulich maßgebend

sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen bzw. Baulinien 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.

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 Stellung der baulichen Anlagen wird giebel- oder traufseitig parallel zum Brunnenweg vorgeschrieben, um rückwärtig sinnvolle (rechteckige) Grundstückszuschnitte zu erreichen. Außerdem sind damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie auf den nach Süden exponierten Dachflächen 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

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

Der Brunnenweg wird in den Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, da perspektivisch dessen Verbreiterung für den maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw vorgesehen ist (vgl. Erschließungskonzeption Punkt 5.1).

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

Bodenschutz

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

6.7 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 durchgrüntes Wohngebietes positive Wirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild. Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen entlang der Straßen erfolgte nach den Kriterien Wuchsform (Bevorzugung schmaler Wuchsformen), Wuchshöhe (Bevorzugung kleinwüchsiger Arten) und generelle Eignung für die Pflanzung im Straßenraum (gewisse Toleranz von Trockenheit, Schnittverträglichkeit). Für die Pflanzgebote 1 und 3 ist hingegen lediglich die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten relevant. Gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG wird die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zeitlich an den Beginn der Bauvorhaben geknüpft.

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Problematisch ist 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 Schalleistungspegel 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.

6.9 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. 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 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 9.570 m ²
<i>davon:</i>	
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 8.925 m ²
Verkehrsfläche	ca. 645 m ²

8 Voraussichtliche Auswirkungen

8.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

In einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die Arten des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die national geschützten Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 erfasst sind, hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet.

Das Plangebiet zeichnet sich im Bestand hauptsächlich durch intensiv genutzte Grünlandflächen aus und ist zu drei Seiten von angrenzender Bebauung, bzw. Straßen umgeben. An der Kreuzung Brunnenweg / Malschwitzer Straße befinden sich in einem als Gartenbrache zu klassifizierenden Bereich zwei jüngere Fichtenhecken, am überdachten Unterstand eine Weide mit ca. 25 cm Stammdurchmesser. Zwischen den Fichtenhecken ist über einer Erdbalagerung eine kleinere, von Goldrute dominierte Ruderalflur vorhanden.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem die Artengruppen

- Fledermäuse
- Vögel (v.a. Gebüschbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölze)

als planungsrelevant zu betrachten.

Durch die Rodung von Gehölzen tritt ein Habitatverlust für gehölzgebunden brütende Vogelarten ein. Freibrütende Vogelarten sind in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Gehölze in den Gärten im Umfeld des Plangebietes auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt für freibrütende Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Gleiches gilt für einzelne Spalten-Sommerquartiere der Fledermäuse.

Bei Fledermäusen bzw. Baumhöhlenbrütern kann der Verlust einzelner Quartiere bzw. Baumhöhlen einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellen. Baumhöhlen wurden in den wenigen im Plangebiet vorhandenen Gehölzen jedoch nicht festgestellt.

Eine Tötung oder Verletzung von Vögeln am Brutplatz bzw. von Fledermäusen im Sommerquartier kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden. Demnach ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Frostfreie Winterquartiere der Fledermäuse sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind weiterhin mögliche Störungen auf Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Aufgrund bestehender Vorbelastungen kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen durch den Bebauungsplan.

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

8.2 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Brunnenweg“ Preititz weist im Bestand die folgenden Biotoptypen auf:

Nr.	CIR	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert²
1	413	Intensiv genutztes Dauergrünland	ca. 8.230 m ²	10 (nachrangig)
2	948	Garten / Gartenbrache / Grabeland	ca. 700 m ²	10 (nachrangig)
3	951	Verkehrsfläche	ca. 640 m ²	0 (ohne)

Mit der Überplanung des Standortes ist der Verlust des intensiv genutzten Dauergrünlandes und der Gartenbrache verbunden.

Die festgesetzten Pflanzgebote 1-3 sorgen im Gegenzug für eine Durch- und Eingrünung des neuen Wohngebietes. Zudem kann durch die zu pflanzenden Gehölze und Hecken die natürliche Lebensraumfunktion der Flächen gestärkt werden.

Da es sich um ein Planverfahren nach § 13a BauGB handelt, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Fläche und Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Brunnenweg“ Preititz wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

² Biotopwert orientiert an Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

Maximale Versiegelung Planung:

8.925 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,25	= ca. 2.230 m ²
<u>70 m²Verkehrsfläche (Verbreiterung Brunnenweg)</u>	= ca. 70 m ²
GESAMT	= ca. 2.300 m ²

Tatsächlich ist von einer geringeren Neuversiegelung auszugehen, da die straßennahe Anordnung der Baufenster und die Vorschrift, dass Garagen nur innerhalb der Baufenster und der für Garagen festgesetzten Flächen unzulässig sind, die Errichtung von maximal 7 Wohngebäuden im Plangebiet zulassen.

Betroffen sind die im Plangebiet vorherrschenden Gley-Bänderparabraunerden. Die Böden weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit, ein mittleres Wasserspeichervermögen und eine geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Eine besondere Standorteigenschaft weisen die Böden nicht auf. Insgesamt handelt es sich im Geltungsbereich aufgrund der geringen Erfüllung von Bodenfunktionen um Böden allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die versickerungsfähige Fläche reduziert, was zu einer Verringerung des zur Verfügung stehenden Wassers führt. Zur Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß wird mit 0,25 eine geringe GRZ festgesetzt, zudem sind zur Abflussreduzierung alle zu befestigende Flächen (Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze) versickerungsoffen zu gestalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der gedrosselten Einleitung wird eine Überlastung der Vorflut im Starkregenfall und damit eine weitere Verschärfung der Hochwassersituation in den Ortslagen vermieden.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt randlich im Siedlungsbereich von Preititz und somit aus klimatischer Sicht in einem Gartenstadt-Klimatop. Die Fläche selbst weist eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion auf ohne Bezug zum belasteten Siedlungsraum, da die Ortslage Preititz eine lockere Bebauung aufweist und sehr gut durchgrünt ist. Die Fläche liegt nicht in einer Kaltluftabflussbahn, eine Barrierewirkung durch die geplante Bebauung kann somit ausgeschlossen werden. Eine Änderung der lufthygienischen Situation ist insgesamt nicht zu erwarten, da die Flächen auch nach Umsetzung der Planung weiterhin dem Gartenstadtklimatop zugeordnet werden können.

Die entstehenden versiegelten oder überbauten Flächen heizen sich im Sommer allerdings mehr auf als das gegenwärtig vorhandene Grünland. Mit der geringen GRZ, den Pflanzgeboten 1-3 und dem großen Anteil privater Gartenflächen werden jedoch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima vermieden.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Brunnenweg“ Preititz werden auf Grund der innerörtlichen Lage keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen in Anspruch genommen oder verstellt. Durch die Orientierung an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Ortslage Preititz, der ortstypischen Gestaltung der Dachlandschaft und die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Zudem wird durch das Pflanzgebot 1 eine Eingrünung des Wohngebietes mit Hecken an der nördlichen und westlichen Grenze festgesetzt, welche zu einer harmonischen Einfügung der Wohngebäude in das Ortsbild führt.

8.3 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.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Die Medienerschließung ist unter Berücksichtigung einer gedrosselten Niederschlagswasserableitung gesichert.

Das an das Baugebiet angrenzende Straßennetz ist ausreichend, 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 Gemeinde Malschwitz vernachlässigbar gering ist.

8.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Da der Gemeinde Malschwitz seitens der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion zugeordnet ist, ist die Bauflächenausweisung nur für den Eigenbedarf zulässig. Die Ziele der Raumordnung werden mit der geringen Größe des Plangebietes und den in Punkt 1.1. dargelegten städtebaulichen Erfordernissen berücksichtigt.

Gemäß Raumnutzungskarte der rechtswirksamen 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2010 liegt das Plangebiet am Rand eines Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“. Aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung der Raumnutzungskarte (Maßstab 1 : 100.000) und der damit verbundenen eine Unschärfe von 100 – 150 m steht diese Ausweisung dem nachfolgenden Konkretisierungsspielraum der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nicht entgegen, so dass den Grundsätzen der Raumordnung nicht widersprochen wird.