

Satzungsexemplar

G e m e i n d e M ü c k a

02906 Mücka

Am Markt 1

Tel. 035893 6211

Vorhaben: Bebauungsplan „Heideblick“ in Mücka-Ost

Auftrags-Nr.: 2002-410

Auftraggeber: Gemeinde Mücka

Begründung

zum

Bebauungsplan “Heideblick“ in Mücka-Ost

<p>Aufgestellt:</p> <p>istL</p> <p><i>Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbauplanung Lehmann GmbH</i></p> <p><small>Leichenweg 2 02906 Niesky Tel. (03588) 200494</small></p> <p>Niesky, 21.04.2004</p>	<p>Geprüft:</p>
<p>Genehmigt:</p>	<p>Gesehen:</p>

Satzungsexemplar

Literaturliste/verwendete Unterlagen

- **(1) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 01.01.98, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.04.02 (BGBl. I S. 1250)
- **(2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132, geänd. durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1124) (BGBl. III 213-1-2)
- **(3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – Planz 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **(4) Sächsische Bauordnung (SächsBO)**, in der Fassung vom 26. Juli 1994, geändert durch Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18. März 1999, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2001
- **(5) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- **(6) Das neue Baugesetzbuch im Bild**,
Dr. Helmut Bröll, Henning Jäde,
Stand März 2003,
WEKA MEDIA GmbH & Co. KG
- **(7) Das Praxishandbuch der Bauleitplanung**,
Ronald Kunze, Hartmut Welters,
Stand Juni 2003,
WEKA MEDIA GmbH & Co. KG
- **(8) Die Baunutzungsverordnung, Kommentar**,
Müller/Weiss,
7. Auflage 1991,
Boorberg Verlag
- **(9) Vegetationskundliche/naturschutzfachliche Bewertung** der Wiesenbiotopflächen am östlichen Rand des Bebauungsgebietes Mücka,
Peter-Ulrich Gläser, Verwaltung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“
Juni 2002
- **(10) Bebauungsplan „Mücka-Ost“**
Planfassung zur 2. Auslage vom Februar 1993
- **(11) Bebauungsplan „Mücka-Ost“**
Planfassung zur 2. Auslage vom Februar 1993 mit Änderungsvermerk vom 01.09.1994

Gliederung

1. Vorbemerkungen
2. Anlass, Ziele und Zwecke für die Änderung des Bebauungsplanes
 - 2.1 Vermarktungssituation
 - 2.2 Baugrund
 - 2.3 Zielstellung
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Beschreibung des Gebietes
4. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen
5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Bebauung
 - 5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 5.2.4 Höhe und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB sowie § 18 BauNVO)
 - 5.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 21a BauNVO)
 - 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.4 Verkehr
 - 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
 - 5.6 Grün- und Freiflächenkonzept
 - 5.7 Umweltbelange
 - 5.8 Gestalterische Festsetzungen
6. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
7. Maßnahmen zur Verwirklichung
8. Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG
9. Flächenbilanzen
10. Kosten und Finanzierung
11. Ergebnisse der Abwägung
12. Anlagen
 - 12.1 Vegetationskundliche/naturschutzfachliche Bewertung der Wiesenbiotopflächen am östlichen Rand des Bebauungsgebietes Mücka, P.-U. Gläser, Verwaltung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“

Begründung zum Bebauungsplan

1. Vorbemerkungen

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung waren nur eine „Planfassung zur 2. Auslage“ vom Februar 1993, auf der ein Satzungsbeschluss vom 07.04.1993 vermerkt wurde sowie eine „Planfassung zur 2. Auslage“ vom Februar 1993 mit Änderungsvermerk vom 01.09.1994 und Vermerk „Auslegungsexemplar“ vorliegend. Das Satzungsexemplar vom 24.11.1994 stand für die Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung.

2. Anlass, Ziele und Zwecke für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Vermarktungssituation

Anfang der Neunziger Jahre wurde in Mücka ein Bebauungsplan mit 37 Bauplätzen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser und 2 Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser aufgestellt, der am 24.11.1994 von der Gemeinde als Satzung beschlossen wurde (Titel: „Bebauungsplan Mücka-Ost“).

In den folgenden Jahren musste festgestellt werden, dass das Bebauungsgebiet größtmäßig überdimensioniert war und sich aufgrund der in unserer Region bestehenden schwierigen wirtschaftlichen Lage in absehbarer Zeit nicht vermarkten lässt. So sind bis zum heutigen Zeitpunkt nur 4 Grundstücke des B-Plan-Gebietes bebaut.

Auf Grund der nicht verkauften Bauflächen ist die Gemeinde Mücka nicht in der Lage, das für die Erschließung des Bebauungsgebietes aufgenommene Darlehen fristgemäß zurückzuzahlen. Deshalb sah sich die Gemeinde gezwungen, beim Regierungspräsidium Dresden den Erlass der Rückzahlung des Darlehens sowie der bisher aufgelaufenen Zinsen des Zuwendungsbescheides zu beantragen.

2.2 Baugrund

Im Jahr 2002 waren Teile des Bebauungsgebietes durch sehr hohe Wasserstände stark beeinträchtigt, so dass eine Nutzung als Baugebiet auch in Zukunft fraglich erscheint. Im Ergebnis dieser Tatsache erteilte die Gemeinde dem Biosphärenreservat den Auftrag, eine Beurteilung dieser Teilflächen vorzunehmen.

In der vegetationskundlichen/naturschutzfachlichen Bewertung (9) werden diese Teilflächen als zum Bauen zu ungünstig eingeschätzt, „da der stark schwankende, zeitweilig sehr oberflächennah anstehende Grundwasserstand zwangsläufig erhöhte Aufwendungen bei der Bauausführung (Baugrubenverbau, Wasserhaltung, Grundstücksentwässerung) und zudem Einschränkungen bei der Nutzungsfähigkeit und Baugestaltung mit sich bringt“. Außerdem weisen die genannten Flächen bereits eine naturschutzrelevante Biotopausbildung auf.

Eine Vermarktung der betrachteten Flächen ist aufgrund der mit dem erhöhten Grundwasserstand verbundenen finanziellen Folgen für die Gründung der Gebäude äußerst schwierig bzw. nahezu unmöglich. Aus diesem Grund sollen die betreffenden Flächen als Grün-/Biotopfläche ausgewiesen werden.

2.3 Zielstellung

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Mücka-Ost“ werden im Wesentlichen zwei Zielstellungen verfolgt:

1. Herauslösen des vom Biosphärenreservat untersuchten und als ungeeignet eingestuften Baulandes und Ausweisung dieses Gebietes als Feuchtbiotop.
2. Lockerung einzelner planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen mit dem Ziel besserer Vermarktungsmöglichkeiten.
3. Reduzierung der möglichen Wohneinheiten

In der Gemeinderatssitzung am 28.01.04 wurde die Namensänderung des Bebauungsplanes von „Mücka-Ost“ in „Heideblick“ beschlossen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Land: Sachsen
Landkreis: Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Gemeinde: Mücka

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Mücka und umfasst folgende Flurstücke der Flur 3:
158/3 bis 158/7
162/2 (Gehweg), 162/3 bis 162/8, 162/9 Parkfläche
163/4 (Gehweg), 163/5 bis 163/9, 163/10 (Straße), 163/11 bis 163/13
165/2 (Gehweg), 165/3, 165/5 (Straße), 165/6 bis 165/11
167/2 (Gehweg), 167/3 (Straße), 167/4 bis 167/11
169/1
171/4, 171/5, 171/10, 171/12
172/2 (Gehweg), 172/3, 172/4 (Straße), 172/5 bis 172/8
173/1, 173/2 (Gehweg), 173/3, 173/4 (Straße), 173/5 bis 173/6
174/2 bis 174/6
175/5 (Straße), 175/6, 175/9 bis 175/12, 175/16 bis 175/18

Das Gebiet wird im Nordosten von der vorhandenen Siedlungsbebauung, im Südosten und Südwesten von Wiesenflächen sowie im Nordwesten von der vorhandenen Wohnbebauung begrenzt.

3.2 Beschreibung des Gebietes

Die im Nordosten angrenzende Siedlungsbebauung weist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Das im Nordwesten angrenzende Mehrfamilienhaus ist dreigeschossig und in seiner Bauweise nicht gebietstypisch. Hinter den im südlichen Bereich angrenzenden Wiesenflächen ist eine lockere Bebauung mit älteren Einfamilienhäusern im ländlichen Stil vorhanden. Vier Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Die übrigen Flächen sind Wiesen-/Weidefläche.

Satzungsexemplar

4. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Mücka nimmt keine eigenständige zentralörtliche Funktion wahr. Im allgemeinen ist daher die Siedlungsflächenplanung auf die Eigenentwicklung der Gemeinde auszurichten.

Die Gemeinde Mücka weist keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) auf. Im zukünftigen FNP ist die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ aufzunehmen (vgl. 5.2.2).

Angesichts der bestehenden Einwohnerzahl von z. Zt. ca. 1600 entspricht der 1993 entwickelte Bebauungsplan nicht dem Wohnraumbedarf der Gemeinde bzw. des Umlandes und bedarf einer entsprechenden Anpassung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes bzw. durch den angestrebten Satzungsbeschluss verliert die Fassung vom 24.11.94 (Datum des Satzungsbeschlusses) ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen am Rande der vorhandenen Bebauung und ist demnach dem im Zusammenhang bebauten Ort/Ortsteil zuzuordnen.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Entwurfsziele für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung des bestehenden Planes sind:

- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Ausweisung des westlichen Teiles des Geltungsbereiches als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
- Erhöhung des Grünflächenanteils

5.2 Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Die im gültigen B-Plan festgelegte Art der baulichen Nutzung (WA – allgemeines Wohngebiet) wird beibehalten. Jedoch werden nach § 1 Abs. 5 und 6 das Wohnen besonders beeinträchtigende Arten von Nutzungen als nicht bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig erklärt. Damit soll der besondere Charakter des Gebietes mit einer vorwiegenden Ausrichtung auf eine Wohnnutzung unterstrichen werden.

Die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO für ein WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Tankstellen

sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossene Nutzung entspricht nicht dem Nutzungsgefüge des Bestandes und des Umfeldes, das durch die überwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Die dadurch möglichen Belästigungen und verkehrstechnischen Probleme sollen ausgeschlossen werden.

Satzungsexemplar

Nach (8) ist die Zulässigkeit der Arztpraxis zunächst nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 zu beurteilen, wenn im allgemeinen Wohngebiet generell Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen sind. „Dann gilt die Beschränkung der Zulässigkeit auf Räume nicht.“ Damit steht die bestehende Arztpraxis in keinem Widerspruch zur festgelegten Nutzungsart.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinne einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen:

Allgemeines Wohngebiet:

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Diese Werte entsprechen den bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wider, d. h. sie entsprechen dem bisherigen baulichen Bestand des B-Plan-Gebietes und des Umfeldes. Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) ist die Fläche des Baugrundstückes.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- im Allgemeinen Wohngebiet: max. 2 Vollgeschosse

Der Begriff Vollgeschoss wird in § 2, Abs. 6 SächsBO definiert.

Zusätzlich erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) – vgl. 5.2.4 Höhe und Stellung baulicher Anlagen.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Auf einengende Festsetzungen zur Bauweise und zur Überbaubarkeit wird weitgehend verzichtet. Festgesetzt wird eine offene Bauweise, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser, dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die Baugrenzen im Bebauungsplan. Diese sind relativ großzügig gestaltet um eine bessere Vermarktung zu fördern (siehe 1.1).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) werden Nebenanlagen zugelassen (vgl. hierzu 4.2.5).

5.2.4 Höhe und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB sowie § 18 BauNVO)

Die vorhandene Struktur des Plangebietes und des baulichen Umfeldes ist durch einen Wechsel trauf- und giebelständiger Bebauung charakterisiert.

Satzungsexemplar

Der Teil des Bebauungsgebietes entlang des Fuhrmannsweges ist von der Staatsstraße S 121 gut einsehbar. Aus diesem Grund wird für diesen Teil die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.

Die wesentlichen Gebäudekanten von Haupt- und Nebengebäude sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Baugrenzen zu erstellen.

Um zusätzliche Beeinträchtigungen des Dorfbildes sowie der Wohn- und Freiraumqualität auszuschließen werden nachfolgende Höhenbeschränkungen festgesetzt:

Es wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 4,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 SächsBO zu verstehen, d. h., als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut.

Für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird eine Höhe von maximal 60 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Traufhöhe von 4,50 m ermöglicht bei einer Fußbodenhöhe von 20 bis 60 cm (siehe vor), einer angenommenen Raumhöhe von 2,50 m und einer Deckenstärke von 20 cm unter Berücksichtigung eines angemessenen Fußbodenaufbaus im Dachgeschoss sowie der Höhe für Schwelle und Dachhaut eine Kniestockhöhe von ca. 60 bis 100 cm. Diese Größe wird bei einem angestrebten Dachgeschossausbau als wirtschaftlich und ausreichend betrachtet.

Bei Garagen darf die Wandhöhe vom Boden der Einfahrt bis OK der Dacheindeckung im Traufbereich höchstens 2,80 m betragen.

Unterstützt werden diese Festsetzungen durch „Gestalterische Festsetzungen“ nach § 83 Abs. 1 und 4 SächsBO (sh. 5.8).

Damit wird u. a. die Höhen- und Verschattungswirkung der Gebäude sinnvoll begrenzt und der Eigenart des Bestandes und der näheren Umgebung Rechnung getragen.

5.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie §§ 14, 15 und 21a BauNVO)

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Stellplätze und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wie beispielsweise wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine, Rasengittersteine o. ä.).

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gemäß SächsBO in den Abstandsflächen angeordnet werden können, sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² je Grundstück zulässig. Dabei ist (nach § 15 BauNVO) in jedem Falle die Verträglichkeit mit den Eigenarten des Baugebietes zu beachten.

Kleintierhaltung ist entsprechend § 14 BauNVO zulässig.

Satzungsexemplar

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf werden nicht festgesetzt.

5.4 Verkehr

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Bauplätze liegen direkt an einer der folgenden Straßen: Rutenweg, Fuhrmannsweg, Wiesenweg. Der Rutenweg ist eine reine Anliegerstraße. Alle Straßen sind mindestens einseitig mit einem Gehweg versehen.

Um dem Bedarf an Besucherparkplätzen gerecht zu werden, werden öffentliche Parkplätze eingerichtet. Dafür wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,21 St (Stellplatz) je Wohneinheit erreicht. Die öffentlichen Parkplätze, insgesamt 6 bei 28 Wohneinheiten, befinden sich an der Straße Wiesenweg. Die Parkflächen werden nicht versiegelt.

Für das Baugebiet ist die Stellplatzverpflichtung innerhalb der privaten Grundstücksflächen einzulösen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Die für Baugebiete erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Zur Abfallbeseitigung ist ein Wertstoffsammelplatz ausgewiesen.

Alle erforderlichen Medien liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

5.6 Grün- und Freiflächenkonzept

Innerhalb des Gesamtkonzepts kommt dem Erhalt und der Entwicklung der in der vegetationskundlichen/naturschutzfachlichen Bewertung als bedeutsam eingestuftes Biotop- und Grünstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Diese sollen gesichert und in ihrem Bestand weiterentwickelt werden. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Schutz vorhandener Biotopstrukturen, zum anderen der Gestaltung der Straßen- und Freiräume mit Bäumen sowie der landschaftlichen Eingliederung des Gebietes.

Feuchtbiotop als öffentliche Grünfläche

Ausgehend von der vegetationskundlichen/naturschutzfachlichen Bewertung des Biosphärenreservates (9) wurde bereits in 1.2 dargelegt, dass im östlichen Teil des Bebauungsplans eine Grün-/ Biotopfläche angelegt werden soll.

Der Fachbeitrag gliedert die Fläche in die Teilflächen (TF) 1 (südwestl. TF), 2 (mittlere TF), und 3 (nordöstl. TF). Die Bewertung der Einzelflächen kann dem Fachbeitrag (siehe Anhang) entnommen werden. Zitat: „Zusammenfassend ist festzustellen, dass die drei betrachteten Teilflächen eine naturschutzrelevante Biotopausbildung aufweisen, die südliche Teilfläche ist bereits als magere Frisch- bis Wechselfeuchtwiese und somit als besonders geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG ausgebildet, die anderen beiden Teilflächen sind mittelfristig zu solcher Biotopausbildung entwicklungsfähig.“

Satzungsexemplar

Im Bebauungsplan ist deshalb vorgesehen, diese Teilflächen als (zu entwickelndes) Biotop festzusetzen, wobei durch die Schaffung eines natürlichen Tiefpunktes in Teilfläche 2 gleichzeitig die angrenzenden Grundstücksflächen entwässert werden sollen.

Im Bereich des neu anzulegenden Feuchtbiotops in TF 2 sind nach Konsultation mit dem Biosphärenreservat folgende Sträucher bzw. Gehölze anzupflanzen:

- um die Senke 2-reihig im Abstand von ca. 1,50 bis 2,00 m abwechselnd
Ohrweide, Europäische Traubenkirsche, Purpurweide
- In der dritten Reihe abwechselnd
Weißdorn, Schlehe, Wildrosen
- außerdem zwei einzelne Bäume
Hohe Weide, Schwarzerle

Die ebenfalls vom Biosphärenreservat empfohlenen Pflanzen Gemeiner Faulbaum und Gemeiner Schneeball sind giftig und werden deshalb nicht in die Pflanzliste aufgenommen.

Weitere öffentliche Grünflächen

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes nachfolgende Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen zum Anpflanzen festgesetzt:

- Die Fläche im Bereich des Parkplatzes, die westlich gelegenen Grundstücke mit der Nummer 158/3 und 162/9 sowie die Flächen neben den Flächen für die Versorgungsanlagen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und sind entsprechend zu bepflanzen.
- Private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um eine Minimierung der Bodenversiegelung zu erreichen
- In zentraler Lage des Geltungsbereiches wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Dadurch soll der Standort auch für junge Familien attraktiv werden. Die akustischen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke werden durch dichte Bepflanzung von Laubgehölzen mit dazwischen gestellten hochwachsenden Laubbäumen im Randbereich der Spielfläche verringert. Die vom Parkplatz ausgehende Schadstoffbelastung wird durch eine besonders dichte Bepflanzung zwischen Spielplatz und Parkplatzfläche weitgehend minimiert.
- Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Sträuchern und Gehölzen im Rahmen der nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften zu bepflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.

Straßenrandbepflanzung

Durch Planzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der angrenzenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Als Straßebäume werden im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung Bäume 2. Ordnung empfohlen.

Satzungsexemplar

Private Gärten

In den privaten Gärten sind überwiegend heimische Gehölze anzupflanzen. Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

5.7 Umweltbelange

In ca. 60 m Entfernung nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Niesky-Hoyerswerda. Die Änderung des B-Planes beinhaltet keine neuen Grundstücke, im Gegenteil, die angestrebte Reduzierung der Baugrundstücke erstreckt sich auch auf den nördlichen, und damit der Bahn am nächsten gelegenen, Teil.

Eine schallschutzgerechte Grundrissgestaltung sowie die Einhaltung der Mindestschalldämmung obliegt in der Verantwortung der planenden Architekten.

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet werden über das Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn im Zuge des Streckenausbaus geklärt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für Geruchs- und Luftbelastungen vor.

5.8 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Grundlage der gestalterischen Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 und 4 SächsBO. Ziel soll dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren oder Architekten sein, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich.

Fassadengestaltung

Mit den folgenden Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung durch störende Vielfalt ausgeschlossen werden.

Die Fassadenoberflächen der Gebäude sind nur in Putz, Klinker- bzw. Natursteinmauerwerk oder Glas zulässig. Außerdem ist eine Ausführung als Fachwerk oder in Holzvertäfelung zugelassen. Andere Materialien wie Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind ausdrücklich unzulässig.

Verputzte Fassaden sind in dezenter heller Farbgebung zu gestalten. Klinker- bzw. Natursteinmauerwerk ist in allen Naturtönen zulässig.

Fassadenflächen sind grundsätzlich zu gliedern. Fensterlose Giebel sind nicht zulässig. Fenster und Türen sind aus Holz oder Kunststoff herzustellen.

Dachgestaltung

Es sind Sattel- und Walmdächer von 25° bis 45° zulässig, bei Garagen auch Flachdächer. Die große Spanne soll unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen, so

Satzungsexemplar

zum Beispiel Gebäude im Bungalowstil (z. B. für nicht mehr ganz junge Bauwillige) ermöglichen sowie kostensparendes Bauen durch einen möglichen Dachgeschossausbau unterstützen. Außerdem entsprechen die Dachformen und zulässigen Dachneigungen denen des Bestandes bzw. des Umlandes. Bei der Nutzung des Garagendaches als Balkonebene ist im Brüstungsbereich eine steilere Neigung zulässig.

Die Dachüberstände werden wie folgt festgesetzt:

- an der Traufe: 0,20 bis 0,75 m,
- an den Giebeln: max. 0,45 m.

Größere Dachüberstände an den Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

Als Dacheindeckung sind keramische Materialien (Tondachziegel) und Betondachsteine zulässig. Zugelassene Farben sind rötliche Töne, anthrazit, erdige Töne. Grelle Farben sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Garagen

Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind einheitlich in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung auszuführen. Damit wird ein einheitliches Bild in der Nachbarschaft gesichert.

Vorgärten

Die Vorgärten selbst dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Damit wird eine Störung des Straßenraumes durch eine unangemessene Gestaltung vermieden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an den Außenseiten der Gebäude auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben und serienmäßig hergestellte Werbung für Firmen und Marktwerbung, soweit sie nicht Rücksicht auf die Umgebung nehmen. Sie entsprechen nicht dem vorhandenem Erscheinungsbild im Umfeld. Außerdem wird bei wechselndem Licht die vorwiegend angestrebte Wohnnutzung gestört.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m und bei Einzelschildern 0,8 m nicht überschreiten.

Sonstige gestalterische Festsetzungen

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird mit dem Ziel einer besseren Vermarktung verzichtet.

6. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme dient der umfassenden Information über alle Fachplanungen und Nutzungsregelungen, die das Bebauungsplangebiet betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung bzw. zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind. In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden müssen Festsetzungen, die bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vorliegen.

Hinweise und Auflagen, die im Rahmen der Abwägung in den Plan aufgenommen wurden, werden in Abschnitt 11 – Ergebnisse der Abwägung – aufgeführt. Weitere Festsetzungen in diesem Sinne liegen für das Bebauungsplangebiet nicht vor.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Besitz der Gemeinde befindet bzw. einzelne Baugrundstücke bereits verkauft worden sind und bebaut wurden. Eine Parzellierung erfolgte bereits für das gesamte Gebiet. Infolgedessen entstehen auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff BauGB.

Erschließung

Der gesamte Planbereich ist bereits erschlossen. Neue Straßen oder Gehwege sind nicht erforderlich, da alle Grundstücke über eine der existierenden Straßen erreicht werden können und an allen Straßen Gehwege vorhanden sind.

Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen und Kabel wurden bereits nach In-Kraft-Treten des noch geltenden Bebauungsplanes Mitte der Neunziger Jahre verlegt.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG

„Zweck dieses Gesetzes ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

- die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
- das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.“ (5)

Die hier zu betrachtende Maßnahme – Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes – sieht in der geänderten Fassung eine geringere zur Bebauung mögliche Fläche verbunden mit einer geringeren Versiegelung und außerdem neu zu gestaltende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Satzungsexemplar

9. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Wohngebiet	26 906 m ²	53,8 %
Verkehrsflächen	11 539 m ²	23,1 %
Öffentliche Grünflächen (einschl. Spielplatz)	11 215 m ²	22,4 %
Wasserflächen	360 m ²	0,7 %
Waldflächen	0 m ²	0 %
Gesamt	50 020 m ²	100,0 %

Anzahl der Wohneinheiten (einschließlich des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches)

Baugebiet	Größe in ha	WE B-Plan „Mück-Ost“	Bestand an WE	Neu zu errichtende Wohnhäuser	Einliegerwohnungen	Neu zu errichtende WE	Wohneinheiten gesamt
Allgemeines Wohngebiet	2,69	51	4	21	3	24	28

Für die insgesamt 25 Wohnhäuser des Geltungsbereiches wird ein Anteil an Einliegerwohnungen in Höhe von ca. 10 % zugrunde gelegt. Dieser Wert wurde anhand der Einliegerquote in der Gemeinde sowie anhand von Erfahrungswerten in Neubaugebieten ermittelt.

10. Kosten und Finanzierung

Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieser Bebauungsplanänderung entstehenden Kosten werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb:	--- EURO
Straßen- und Wegebau	--- EURO
Kanal- und Leitungsbau	--- EURO
Öffentliche Grünflächen (durch B-Plan-Änderung bedingt) einschließlich Überlauf für Biotop	15.000 EURO

Zusätzlich entstehen für bereits im noch geltenden B-Plan ausgewiesene Grün-/Pflanzflächen folgende Kosten:

Bepflanzung (Straßenrand, Bereich Spielplatz)	20.000 EURO
-----------------------------------------------	-------------

Die entsprechenden Mittel werden in den Haushalt der Gemeinde eingestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Erlass der Rückzahlung des Anfang/Mitte der Neunziger Jahre aufgenommenen Darlehens sowie der bisher aufgelaufenen Zinsen des Zuwendungsbescheides erwirkt werden.

Satzungsexemplar

11. Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung wurden folgende **Anregungen** bzw. **Hinweise** von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange aufgegriffen und **berücksichtigt** bzw. **in den Bebauungsplan aufgenommen**:

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Sachgebiet Kreisentwicklung

„Im zukünftigen FNP ist die Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" aufzunehmen“, dies wird von der Gemeinde bei der Aufstellung des FNP veranlasst.

In der Planzeichnung ist der Nordpfeil zu ergänzen und die Legende zu ändern.

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft

„Die Behälterstandplätze auf den Grundstücken sollten so angelegt werden, dass sie sich in das Bild der Bebauung einfügen. Feste Einhausungen und Begrünung mit schnell wachsenden Kletterpflanzen sollten favorisiert werden.“

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Gesundheitsamt

„Vorschriften, Grundsätze und Normative bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungstoffe sind einzuhalten.“

„Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18 005 sind einzuhalten.“

„Bei der Gestaltung des Kinderspielplatzes sind die Anforderungen der DIN 18 034 zu beachten. In diesem Bereich sind keine giftigen Sträucher und Gehölze an zu pflanzen.“

Auf die Forderung einer schallschutzgerechten Grundrissgestaltung und individuelle Maßnahmen zur Gebäudeschalldämmung sowie des Nachweises von ausreichender Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer wird im B-Plan hingewiesen, die Verwirklichung liegt in der Verantwortung der planenden Architekten.

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Bauaufsichtsamt / SG Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte: "Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch des Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren."

Beim Bau von Einfamilienhäusern übernimmt das Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte die Kosten für eine archäologische Untersuchung und Dokumentation.

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Amt für Bauen und Umwelt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

„Im Rahmen der Bau-/Abbruchmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG dem Landratsamt des Niederschlesischen Oberlausitzkreises (untere Abfall- und Bodenbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten nachweislich (§ 41 ff KrW-/AbfG i. V. m. § 3 ff NachwV) und fachgerecht zu entsorgen.“

Satzungsexemplar

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d. h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z. B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten.

Abfälle, die nicht einer Verwertung zu geführt werden können, sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG in einer nach § 27 KrW-/AbfG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen.

In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des § 41 KrW-/AbfG und § 3 ff NachwV zu führen.“

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Amt für Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde

„Die Abwasserentsorgung hat durch den Anschluss an das Kanalnetz und Kläranlage der Gemeinde/Zweckverband zu erfolgen.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen wie Heizöl, Altöl, Diesel, Schmierstoffe usw. ist unter Vorlage nachfolgend genannter Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen:

- 1 Formular für die Anzeige Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
- 1 Lageplan (Flurkartenauszug)

Vorhandene Gewässerdurchlässe sind in ihrem Bestand nicht zu beeinträchtigen bzw. bei Bedarf zu erneuern. Die für den Wegebau zu verwendenden Baustoffe und Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die durch Auswaschen oder Auslaugen in den Untergrund gelangen können.“

Staatliches Umweltfachamt Bautzen, Abteilung Wasser

Wasserversorgung/Abwasser: „Die konkreten Anschlussbedingungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung, des Löschwasserbedarfes sowie der Abwasserentsorgung wurden oder werden noch mit den zuständigen Aufgabenträgern abgestimmt.“

Niederschlagswasserentsorgung: „Sollte es trotz der Maßnahmen gem. – 5.6 Grün- und Freiflächenkonzept – notwendig werden, Niederschlagswasser in Oberflächengewässer einzuleiten, ist die dafür wasserrechtliche Erlaubnis/Gestattung bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage prüffähiger Unterlagen zu beantragen.“

Staatliches Umweltfachamt Bautzen, Abteilung Wasser, Abfall/Altlasten/Bodenschutz

„Der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen ist getrennt vom übrigen Bodenaushub zu gewinnen und zu lagern. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden. Verunreinigungen der Böden und Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Für den anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, da eine Beseitigung (d. h. Deponierung) von unbelastetem Erdaushub im Sinne § 1 abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.92 nicht zulässig ist.

Satzungsexemplar

Sollten im Rahmen der Planung und der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA, Umweltamt) mitzuteilen.

ESAG Geschäftsstelle Görlitz

Grundsätzlich ist für Tiefbauarbeiten ein Schachtschein einzuholen. Aufschüttungen und Abtragungen im Bereich der Kabeltrassen dürfen nicht erfolgen.

AZV „Schöpstal“, Quitzdorf am See

Eine Änderung oder Neuverlegung von Hausanschlüssen kann nicht zu Lasten des AZV erfolgen. Bei fehlenden Schmutzwasserhausanschlüssen tragen die Grundstückseigentümer (Gemeinde/Bauherr) die Kosten.

Folgende Anregungen wurden **nicht berücksichtigt**:

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Gesundheitsamt

Eine Einstufung als reines Wohngebiet wird von der Gemeinde nicht befürwortet, da die Nutzungseinschränkungen die bessere Vermarktung des Gebietes behindern würden.

Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Landratsamt, Gesundheitsamt und Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

Die Beeinträchtigungen durch die nahe Bahnlinie werden durch die Änderung des B-Planes nicht vergrößert, im Gegenteil, die Reduzierung der Baugrundstücke erstreckt sich auch auf den nördlichen, und damit der Bahn am nächsten gelegenen, Teil. Damit werden die Beeinträchtigungen des Gebietes in der Summe eher geringer. Außerdem werden eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Bebauungsgebiet über das Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn im Zuge des Streckenausbaus festgelegt.

NOL, Amt für Bauen und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

Der im B-Plan ausgewiesene Gestaltungsfreiraum trägt laut Biosphärenreservatsverwaltung in keiner Weise zum Erhalt gebietstypischer Siedlungsstrukturen bei. "Unterschiedliche Gebäudetypen führen zu einer Hauslandschaft, die zum einen als Fremdkörper im Ort selbst wirken wird und die zum anderen mehr zum städtischen, nicht aber zum ländlichen Raum passt. Daher wird empfohlen, auf die Lockerungen baugestalterischer Art zu verzichten und stattdessen die Grundsätze landschaftstypischen Bauens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuarbeiten."

Diese Forderung würde eine Vermarktung in naher und ferner Zukunft stark beeinträchtigen und damit einem der vorrangigen Ziele der Änderung des B-Planes entgegen stehen.

Die sich an das Bebauungsgebiet unmittelbar anschließende Bausubstanz (dreigeschossiger Wohnblock) steht in wesentlich größerem Widerspruch zu den Bebauungsgrundsätzen des Landesvereins Sächsischer Heimatschutz e.V., welche vom Biosphärenreservat als erstrebenswert angesehen werden.

Satzungsexemplar

Aus den genannten Gründen wurde diese Forderung vom Gemeinderat abgelehnt

Generell wurden Hinweise und Anregungen, welche sich nicht auf die geplanten Änderungen beziehen, als nicht relevant eingestuft (siehe Abwägungsprotokoll).



Niesky, 21.04.04