

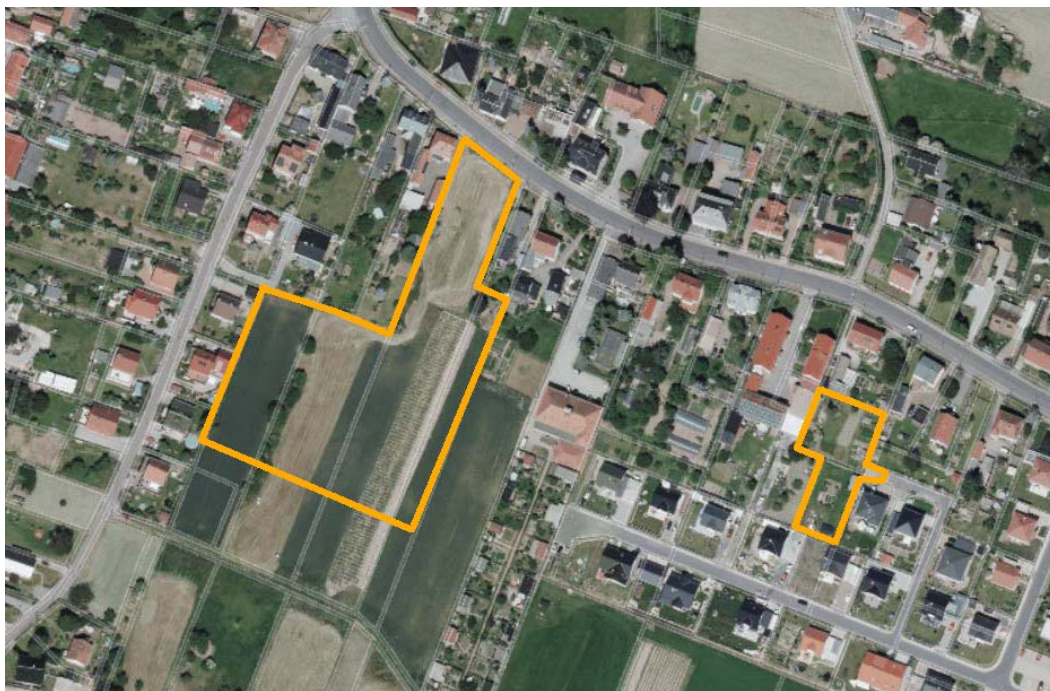
Gemeinde Moritzburg



Bebauungsplan „1. Änderung Wohnbebauung W15“ OT Reichenberg

(Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung



Planfassung: November 2017

mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 28.05.2018



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung

Die Gemeinde Moritzburg hat nach dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan im Jahr 2006 planmäßig mit der verbindlichen Bauleitplanung für einen ergänzenden Wohnungsbaustandort im Ortsteil Reichenberg begonnen.

Der dazu aufgestellte Bebauungsplan „Wohnbebauung W15“ Gemarkung Reichenberg ist am 01.07.2009 in Kraft getreten.

Mittlerweile ist der Plan für den 1. Bauabschnitt fast vollständig vollzogen, so dass gemäß damaliger Planung über die Fortführung für einen 2. Bauabschnitt zu befinden war.

Im Rahmen des Planverfahrens für den rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan sind mehrere Flächen dafür als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt worden.

Auf Antrag des Bauträgers RPG GmbH Forst, zuletzt vom 08.02.2017, der bereits den 1. Bauabschnitt betreut und umgesetzt hat, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.05.2017 ein Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnbebauung W15“ Gemarkung Reichenberg gefasst.

Damit bekennt sich die Gemeinde Moritzburg zur planerischen Absicht, weitere Flächen südlich der Großenhainer Straße im Ortsteil Reichenberg für eine künftige Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorzubereiten und durch entsprechende Überplanung das notwendige Baurecht dafür herzustellen.

Bei der Entscheidung über die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „1. Änderung Wohnbebauung W15“ OT Reichenberg sind durch den Bauträger entsprechende Vorarbeiten und Absprachen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vorgenommen worden.

Im Ergebnis dieser Vorklärunen ist eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha für eine künftige Bebauung ausgewiesen worden. Damit bleiben weiterhin nennenswerte Teile des ursprünglichen Plangebietes (Wohnbebauung W15) als festgesetzte Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind auch weiterhin erhalten.

Die dafür festgesetzte Zweckbestimmung ist Grabe-, Garten- und Ackerland.

Grundlage des neuen Bebauungsplanes ist der rechtsverbindlich vorliegende Bebauungsplan und die damit im Jahr 2009 festgelegte städtebauliche Konzeption.

Das Hauptziel dieser städtebaulichen Konzeption war die Schaffung einer lockeren, stark durchgrüneten Ortsrandbebauung, die einen sinnvollen Übergang von Wohnbebauung in die freie Landschaft zum Ausdruck bringt.

Damit verbunden war die Zielstellung, bei der späteren Grundstücksteilung eine Mindestgröße der neuen Baugrundstücke von ca. 600 m² zu erreichen und durch Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl den künftigen Überbauungsgrad von vornherein auf das notwendigste zu beschränken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Teil des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes überplant und die bisherigen Festsetzungen entsprechend der planerischen Zielstellung damit geändert.

In diesem Fall sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Überplanung gemäß § 13a BauGB gegeben.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird somit nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung durchgeführt.

2. Verfahrensrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den aktuell gültigen Vorschriften des Baugesetzbuches um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Im konkreten Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

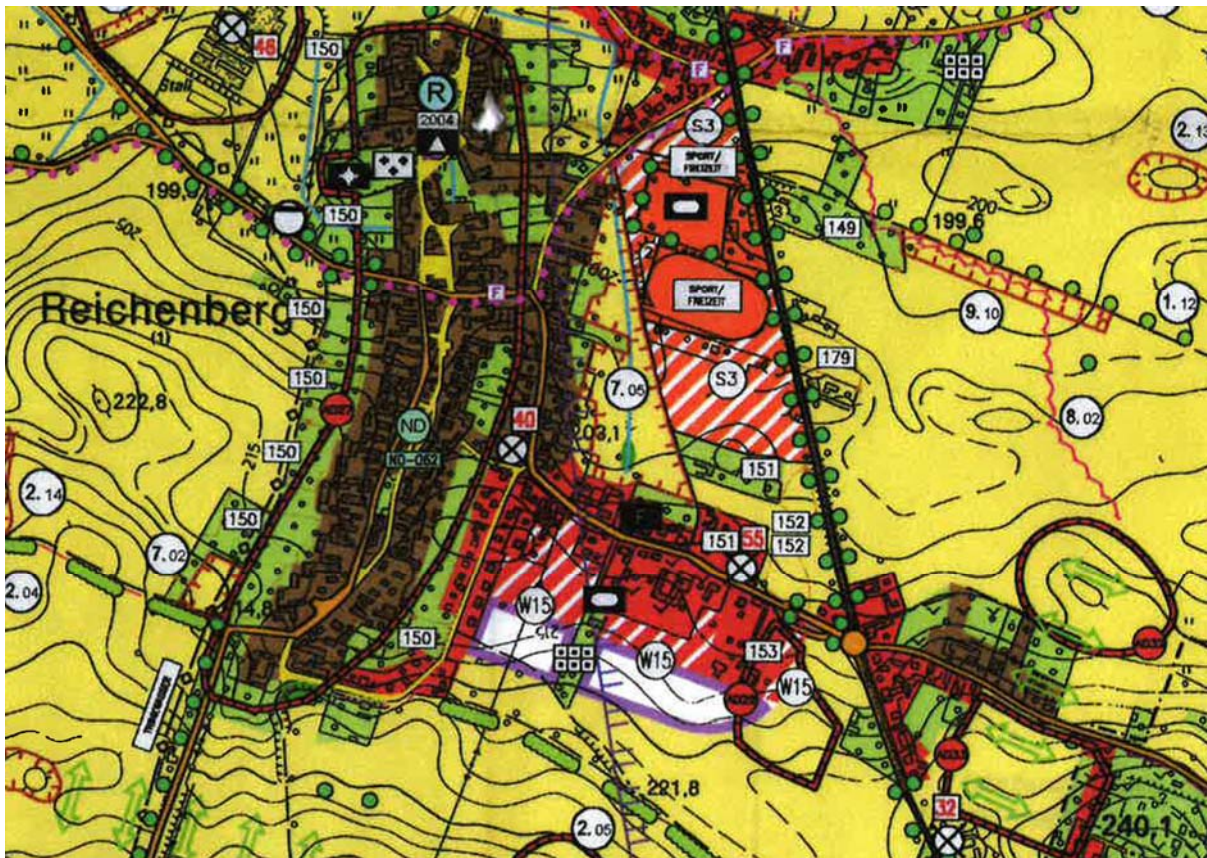
3. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 1443/6, 1447/2, 1447/7 und Teile der Flurstücke 1461, 1463/1, 1470 und 1471/4 der Gemarkung Reichenberg mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha.

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006



Standortfotos



vorhandenes Regenrückhaltebecken – 1. Bauabschnitt



Blick von Süden auf den Standort



Zufahrtbereich von Großenhainer Straße aus



Blick von Norden auf den Standort

4. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Gemäß der allgemeinen städtebaulichen Zielstellung, wie sie bereits unter Punkt 1 Veranlassung erläutert worden ist, bestand die Aufgabe in erster Linie darin, eine sinnvolle Aufteilung bezüglich der neu zu bildenden Baugrundstücke zu entwerfen.

Mit den konkret getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wird einerseits die mögliche überbaubare Grundstücksfläche klar geregelt und andererseits die erforderlichen Rahmenfestsetzungen getroffen die sicherstellen sollen, dass die geplante bauliche Ergänzung mit diesem 2. Bauabschnitt das dem vorhandenen Ortsbild und der historisch gewachsenen Struktur weitestgehend entspricht.

Mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,25 wird erreicht, dass der zulässige Überbauungsgrad wie bereits im 1. Bauabschnitt auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur maximalen Traufhöhe entsprechen ebenfalls grundsätzlich dem Konzept des 1. Bauabschnittes, so dass mit den künftigen neuen Gebäuden keine Überprägung der vorhandenen Struktur zu befürchten ist.

Für die überwiegende Mehrzahl der künftigen Baugrundstücke werden als maximale Geschossigkeit zwei Vollgeschosse festgesetzt. Lediglich im südlichen und südwestlichen Bereich wird für sechs Baugrundstücke die zulässige Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Gleichzeitig wird für den südlichen Randbereich die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben. Damit soll erreicht werden, dass zum Übergang in die freie Landschaft eine Höhenabstufung gewährleistet bleibt und entsprechend dem vorhandenen Ortsbild die Traufen der neuen Gebäude ebenfalls nach Süden ausgerichtet sind.

Gestalterische Festsetzungen werden darüber hinaus sehr zurückhaltend getroffen und beinhalten in erster Linie Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und zu den zulässigen Dachformen. Auf diese Weise soll ganz bewußt der individuelle Gestaltungsrahmen der künftigen Bauherren nicht unnötig von vornherein beschränkt werden.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des 2. Bauabschnittes erfolgt über eine 6 m breite Stichstraße, von der aus alle künftigen Baugrundstücke direkt erschlossen werden.

Diese Stichstraße mündet in die Großenhainer Straße. Die Straße selbst soll wie bereits im 1. Bauabschnitt als sogenannte Mischverkehrsfläche ohne trennende Straßenborde den Fahr- und Fußgängerverkehr aufnehmen.

Für Besucher werden 10 Parkstellflächen in Längsaufstellung zwischen der Straße und dem Nachbargrundstück angeordnet.

Der verbleibende Teil zwischen Straße und Nachbargrundstück wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Genau in dieser Flucht befinden sich die Masten der vorhandenen 20 kV-Leitung, die bei der Konzeption der Erschließung entsprechend berücksichtigt wurden.

Die beiden Baugrundstücke 1447/2 und 1447/7 werden über das vorhandene Wohngebiet und die bereits vorhandene Erschließung in der Obergasse direkt erschlossen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über entsprechende Anschlüsse an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem als grundsätzlich gesichert zu betrachten.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Großenhainer Straße hergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind entsprechende Anschlüsse an den vorhandenen Kanal in der Großenhainer Straße herzustellen, der wiederum in das Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Promnitztal“ einleitet.

In Anlehnung an die bereits getroffenen Festsetzungen zum 1. Bauabschnitt sollen auch für den 2. Bauabschnitt 80 % des anfallenden Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden.

Da eine Versickerung praktisch ausgeschlossen ist, muss pro Grundstück eine mindestens 6 m³ große Zisterne errichtet werden.

Für die Ableitung des darüber hinaus anfallenden Regenwassers existiert für die Gemeinde Moritzburg eine wasserrechtliche Erlaubnis über den Dorfteich im Ortsteil Reichenberg, in den der Regenwasserkanal in der Großenhainer Straße einleitet.

Dafür wurde eine gedrosselte Einleitung von maximal 15 l/s festgelegt.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einleitung über das bestehende Rückhaltebecken im 1. Bauabschnitt, bei dem die Einleitung auf maximal 10 l/s gedrosselt ist, wird für den 2. Bauabschnitt ein weiteres Regenrückhaltbecken mit einer gedrosselten Einleitung von maximal 5 l/s konzipiert.

Ein Notüberlauf soll an die öffentliche Kanalisation an der Großenhainer Straße angeschlossen werden.

Bereits bei der Planung zum 1. Bauabschnitt hat sich die Gemeinde mit der Problematik von wild abfließendem Wasser von benachbarten Landwirtschaftsflächen auseinandergesetzt. Dazu wurde vorsorglich eine entsprechende Festsetzung zum Bau von Rigolen in den Bebauungsplan von 2009 aufgenommen. Auch bei dem vorliegenden Bebauungsplan schließen sich an die südlichen vier Grundstücke landwirtschaftlich genutzte Flächen an, für die entsprechende Vorsorge getroffen werden sollte. Da jedoch geplant ist, Teile dieser Flächen bis zum vorhandenen südlich angrenzenden Landwirtschaftsweg als private Grünflächen zu nutzen und gegebenenfalls diese Flächen den privaten Baugrundstücken im

Süden des Plangebietes zuzuschlagen, erscheint es nicht erforderlich, gesonderte Festsetzungen bezüglich unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser in Richtung Plangebiet zu treffen. Durch die künftige Nutzung kann diese Gefahr ausgeschlossen werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Trafostation im Bereich des 1. Bauabschnittes an der Obergasse.

Hinweise des Landratsamtes Meißen zur Löschwasserversorgung:

1. Es muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwasserentnahmestelle muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein. Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht überschreiten.
2. Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.
3. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.