

STADT STOLPEN

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGBIET ALTE SIEDLUNG“ LANGENWOLMSDORF

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF i.d.F. vom 04.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis	2
2	Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	2
2.1	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13b BauGB	2
2.2	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	2
2.3	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ..	2
2.4	Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ..	3
2.5	Zusammenfassung	3
3	Planungsgrundlagen	3
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
3.2	Beschreibung des Plangebietes	3
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
4	Städtebauliche Konzeption	5
5	Grünordnerische Konzeption	5
6	Erschließungskonzeption	6
6.1	Verkehrerschließung	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	8
7.4	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude	9
7.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck	9
7.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
7.7	Fläche für Entsorgungsanlagen einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser ..	9
7.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7.10	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	10
7.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
8	Hinweise	11
9	Flächenbilanz	11
10	Voraussichtliche Auswirkungen	11
10.1	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete	11
10.2	Artenschutzrechtliche Beurteilung	11
10.3	Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft	12
10.4	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	14
10.5	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	14

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungskonzept (unverbindlich, ohne Festsetzungscharakter)

Anlage 2 zur Begründung: Liste heimischer Obstgehölze

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

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. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaustandorten in der Stadt Stolpen soll die Fläche im Ortskern von Langenwolmsdorf als Wohnbaustandort entwickelt werden.

Die Fläche befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Langenwolmsdorf in unmittelbarer Nähe zu Kita, Grundschule, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie unweit des Bahnhofs und besitzt damit als Wohnungsbaustandort besondere Attraktivität.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen ist der Standort als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der tatsächlichen Nachfragesituation soll jedoch eine Entwicklung als Wohnbaustandort verfolgt werden. Damit wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass die vorhandene Erschließung für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gemischten Baufläche nicht ausreichend dimensioniert ist.

2 Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

2.1 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 Langenwolmsdorf geschaffen.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 1.940 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

$$\begin{array}{rcl} 2.605 \text{ m}^2 \text{ Baugebiet WA x GRZ } 0,3 & = & 782 \text{ m}^2 \\ 4.625 \text{ m}^2 \text{ Baugebiet WA x GRZ } 0,25 & = & 1.156 \text{ m}^2 \\ \hline \text{Summe} & = & \text{ca. } 1.940 \text{ m}^2 \end{array}$$

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

2.2 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.

2.3 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. 163 „Polenztal“) hat einen Mindestabstand von 1.800 m zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes sowie der geordneten Entsorgung häuslichen Schmutzwassers gemäß Abwasserbeseitigungskonzept kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

2.4 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 7 km zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist damit erfüllt.

2.5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan kann im Ergebnis der Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) aufgestellt werden.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Standort befindet sich im Zentrum der Ortslage Langenwolmsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Straße Alte Siedlung
- im Norden von den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bahnhofsweg 6a und 8
- im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Alte Siedlung 7
- im Westen von den östlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofsweg 2 und 3 sowie des mit einer Obstlagerhalle bebauten Grundstücks 52/5 Gemarkung Langenwolmsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 53/1 und 53/2 der Gemarkung Langenwolmsdorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,84 ha.

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine Baulücke am südlichen Ortsrand von Langenwolmsdorf dar. Die Fläche ist seit jeher von Bebauung freigehalten und befindet sich aktuell in Grünlandnutzung. Es handelt sich um artenreiches Dauergrünland, welches zeitweise extensiv beweidet wird. Der südwestliche Grünlandbereich ist leicht vernässt und weist Vegetation feuchter Standorte auf.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein nach Norden hin breiter werdender Gehölzgürtel mit dichtem, gemischtem Baumbestand. Es handelt sich vorwiegend um Laubbaumarten wie Ahorn, Birke, Eiche und Obstgehölze, vereinzelt wachsen auch Nadelgehölze auf. Hervorzuheben sind drei alte, höhlenreiche Apfelbäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz. Etwa auf mittlerer Höhe des Gehölzgürtels verläuft ein schmaler Wasserlauf entlang der Plangebietsgrenze, welcher weiter nördlich schließlich in den Langenwolmsdorfer Bach fließt. Entlang der Straße „Alte Siedlung“ an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus jungen Birken.



Extensiv-Grünland mit Gehölgürtel im Hintergrund



Schmaler Wasserlauf entlang der westlichen Plangebietsgrenze



Gehölgürtel, dominierend Ahorn und Birke



Grünlandfläche, zeitweise extensiv beweidet

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich durch Einfamilienhausstandorte geprägt, welche nördlich, östlich und südlich angrenzen. Westlich des Plangebietes befinden sich einige Lager- und Werkshallen, darunter ein Obst- und Gemüsehandel.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Eisenbahnstrecke 6600 Pirna – Neustadt/Sachsen an. Zur Prüfung der auf das Baugebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt¹. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch den Eisenbahnverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Damit sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen stellt für das Baugebiet eine gemischte Baufläche dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

¹ cdf Schallschutz, 02.05.2022: Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Wohngebiet Alte Siedlung“ in Langenwolmsdorf (Verkehrslärm Eisenbahn)

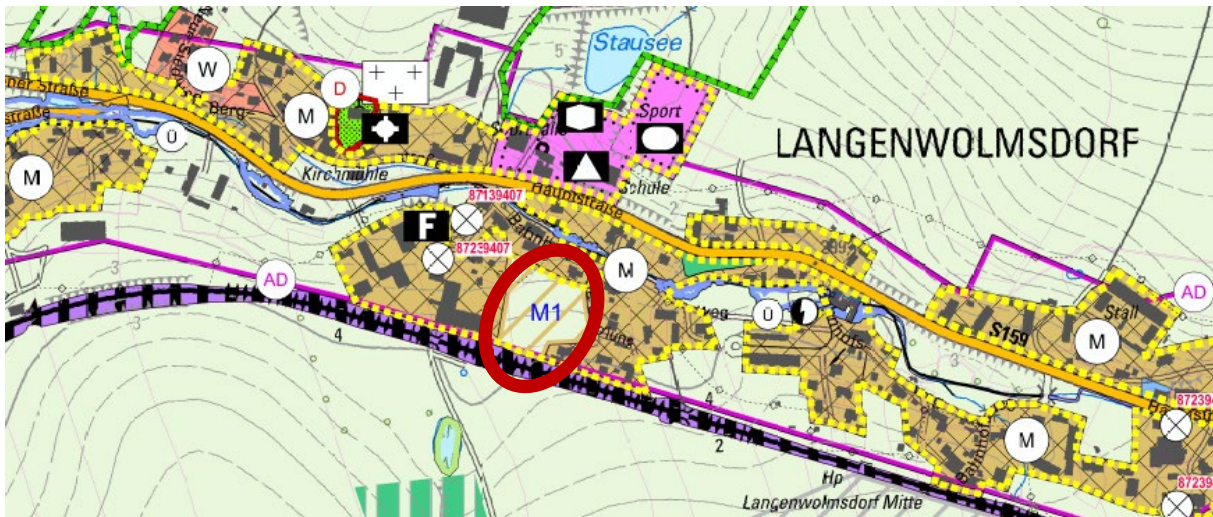


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Stolpen

4 Städtebauliche Konzeption

Auf der derzeit vorhandenen Freifläche zwischen Wohnbebauung Alte Straße und Bahnhofsweg, Obstlagerhalle und Eisenbahntrasse ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit 9 Baugrundstücken für Eigenheime vorgesehen. Die Gebäudeausrichtung nimmt die bauliche Vorprägung des Bereiches durch die Umgebungsbebauung auf. Mit den überwiegend traufständig nach Süden ausgerichteten Baukörpern sind dabei gleichzeitig die optimalen Voraussetzungen für die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen gegeben.

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

Zur Minimierung von Bodenversiegelung, des anfallenden Niederschlagswassers im Starkregenfall und der Gewährleistung einer ortstypischen Durchgrünung der Baugrundstücke ist eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 650 m² im Nordosten bzw. 925 m² im Süden und Südwesten und einem zulässigen Überbauungsgrad von maximal 30% bzw. 25% vorgesehen. Mit einer etwas kompakteren Bebauung im nördlichen und einer großzügigeren Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes wird unterschiedlichen Platzansprüchen Rechnung getragen. Die Verringerung der Bebauungsdichte vom Ortskern zum Ortsrand berücksichtigt ebenfalls die städtebauliche Struktur des Ortsteils Langenwolmsdorf.

Die städtebauliche Konzeption ist im Bebauungskonzept (Anlage 1 zur Begründung) dargestellt.

5 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans sieht zwei 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,
- Erhaltung und Anlage zusätzlicher linearer Gehölzpflanzungen im Südwesten und Westen des Plangebietes gegenüber Bahntrasse und Obsthof-Lagerhalle sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes auf der Böschung zur Bestandsbebauung.

Die in der grünordnerischen Konzeption verankerten Maßnahmen dienen in erster Linie der gewünschten Baugebietsdurchgrünung. Daneben gewährleisten Sie auch einen Sichtschutz für das Wohngebiet gegenüber anderen benachbarten Nutzungen.

6 Erschließungskonzeption

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Bahnhofsweg und die Straße „Alte Siedlung“ mittels einer neuen Planstraße mit ca. 130 m Länge. Diese soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) mit Einbahnstraßenregelung ausgebildet werden, um der vorrangigen Aufenthaltsfunktion Rechnung zu tragen. Parken ist damit nur an gekennzeichneten Stellen erlaubt; es stehen ausreichend öffentliche Parkplätze im näheren Umfeld des Plangebietes zur Verfügung.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgte auf Grundlage der RAS 06. Als Bemessungsfahrzeug für die Wohngebietserschließung wurde das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt und die Straßengeometrie mithilfe von Schleppkurven des 3-achsigen Müllfahrzeugen geprüft. Zur Berücksichtigung des Platzbedarfs in den Kurvenbereichen, der Straßenentwässerung und -beleuchtung wird die Verkehrsflächenbreite auf dieser Grundlage mit 5,0 m festgesetzt.

Als Grundstücksgrenze Zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstücken wird die Hinterkante Bord festgelegt. Einfriedungen sind 0,5 m von dieser Grenze 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. Zusätzlich sollen öffentliche Besucherstellplätze am nordwestlichen Rand des Plangebietes über der unterirdischen Regenrückhaltung angeordnet werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Medienbestandsabfrage der öffentlichen Versorgungsträger.

Versorgung mit Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Mittlere Wesenitz“ in der Straße Bahnhofsweg. Die über das Flurstück 53/2 laufende Trinkwasserleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den Bahnhofsweg unverlegt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Unterflurhydranten gesichert. Der Grundsatzbedarf an Löschwasser beträgt 48 m³/h über 2 Stunden. Dieser Löschwasserbedarf kann gemäß der vorliegenden Hydrantenprüfung aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden; wobei der momentan innerhalb des Plangebietes vorhandene Hydrant in die neue Planstraße versetzt wird.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH in der Straße Bahnhofsweg / Alte Siedlung.

Wärmeversorgung

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.

Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen ist gesichert und erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG im Bahnhofsweg und in der Alten Straße. Die Verlegung von Breitbandkabeln ist grundsätzlich vorgesehen und wird im Zuge der Erschließungsplanung weiter betrachtet.

Entsorgung von Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes muss gemäß Abwasserbeseitigungskonzept dezentral auf den Baugrundstücken erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser wird aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse im Plangebiet zusammen mit dem Regenwasser in die Vorflut abgeleitet.

Umgang mit Regenwasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt, welches auch Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beinhaltet durchgeführt².

Der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert lässt nur bedingt eine Versickerung des anfallenden Regenwassers im Baugebiet zu. Von den drei hinsichtlich ihres Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwerts untersuchten Bohrproben weisen nur zwei eine ausreichende Durchlässigkeit im Ergebnis einer Sieblinienauswertung der Schicht 4 (1,0 bis 2,6 m unter Geländeoberkante) auf. Aufgrund dieser Inhomogenität, des begrenzt zur Verfügung stehenden Sickerraums über dem unterhalb der Schicht 4 anstehenden Fels, den notwendigen Abständen zu Nachbarbebauungen und der Hanglage des Baugebietes wird von einer vollständigen Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken abgesehen. Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie das auf der Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll stattdessen gedrosselt in den Langenwolmsdorfer Bach abgeleitet werden.

Derzeit fällt natürlicherweise bei einem Standardregenereignis auf der Plangebietsfläche ein Abfluss von 18,5 l/s an. Eine gedrosselte Einleitung in dieser Höhe in die Vorflut ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde (22.03.2022) unproblematisch.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,3 und der Unzulässigkeit von deren Überschreitung wird der Abfluss im Starkregenfall bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert.

Die Rückhaltung des Regenwassers im Starkregenfall ist mittels Kastenrigolen im topografisch am niedrigsten gelegenen Nordwesten des Plangebietes vorgesehen.

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

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

7.1 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 Stadt Stolpen bzw. im Ortsteil Langenwolmsdorf ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden im Baugebiet Kleintierställe als Nebenanlagen ausgeschlossen.

² IFG GmbH, 29.07.2021/31.08.2021: Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Flurstücke 53/1 und 53/2 Langenwolmsdorf

7.2 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:

WA 1: minimale Grundstücksgröße $645 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 193,5 \text{ m}^2$ 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 m^2 = insg. 190 m^2

WA 2: minimale Grundstücksgröße $820 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 = 205 \text{ m}^2$ überbaubare Fläche:

Bebauung zulässig mit 1 Wohngebäude 100 m^2 Bruttogrundfläche + Terrasse 20 m^2 + Doppelgarage 50 m^2 + Zufahrt 25 m^2 + Schuppen 10 m^2 = insg. 205 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.

Zusätzlich sind auch Gebäude mit begrünten Flachdächern zulässig, da deren Vorteil in einer zusätzlichen Minimierung des Regenwasserabflusses liegt, Lebensraum v.a. für Insekten geschaffen und das Kleinklima positiv beeinflusst wird.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Da sich der untere Bezugspunkt auf die Höhenlage der bisher noch nicht vorhandenen Erschließungsstraßen bezieht, wird zusätzlich deren Höhenlage in der Planzeichnung festgesetzt. Die konkrete Bezugshöhe ist gemäß der getroffenen Festsetzung auf dieser Grundlage bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen zu interpolieren bzw. nach Fertigstellung einzumessen.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich im Wesentlichen aus der beabsichtigten straßenbegleitenden Bebauung. Damit ist eine Grundstücksentwässerung auch der nördlich der Planstraße gelegenen Grundstücke in die im Straßenraum zu verlegende Kanalisation möglich; südlich der Planstraße wird ein größtmöglicher Abstand zur Eisenbahntrasse gewährleistet. Außerdem 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 Wintergärten, Erker und Balkone im Ausnahmefall die Baugrenzen 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 analog der Umgebungswohnbebauung mit einer überwiegend hangparallelen Firstrichtung in West-Ost-Ausrichtung vorgegeben. Damit sind optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie auf den nach Süden exponierten Dachflächen gegeben.

7.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

Unter Berücksichtigung des Planungsziels - Herstellung einer kleinteiligen Einfamilienhausstruktur – und zur Minimierung der Flächenversiegelung für Stellplätze auf den Baugrundstücken wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte auf das dem Nutzungszweck eines Einfamilienhausstandortes entsprechende Maß begrenzt.

7.5 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.

7.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 6.1) die neue Planstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Die Breite des verkehrsberuhigten Bereiches ergibt sich wegen der vorgesehenen Einbahnstraßenregelung in erster Linie aus den notwendigen Ein- und Ausfahrtradien der Grundstückszufahrten sowie dem Bedarf an Schneeablagerungsflächen im Winter am Fahrbahnrand.

Die für die unterirdische Regenrückhaltung vorgesehene Fläche im Nordwesten des Plangebietes soll gleichzeitig als öffentlicher Parkplatz für die Besucher des Baugebietes genutzt werden, da im verkehrsberuhigten Bereich das Parken im Straßenraum gemäß StVO unzulässig ist. Diese vorgesehene Doppelnutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wird durch eine überlagernde Festsetzung in der Planzeichnung abgebildet.

Über die südöstliche Ecke des Flurstücks 53/1 führt die Zufahrt zur Bestandsbebauung Alte Siedlung 6 und 7 (Radius der Straße Alte Siedlung). Der bestehende Straßenverlauf wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

7.7 Fläche für Entsorgungsanlagen einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die notwendige Rückhaltung des im Baugebiet anfallenden Regenwassers wird auf der topografisch am niedrigsten gelegenen Fläche des Baugebietes eine Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Die Geometrie ergibt sich aus dem parallel zum Bebauungsplan erstellten Vorentwurf zur Entwässerungskonzeption (vgl. Anlage 2 zur Begründung), die bereits im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde.

7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verlaufen öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen. Während die im Nordwesten verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung im Zuge der Baugebieterschließung in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum umverlegt wird, muss die Hausanschlussleitung der Gebäude Alte Siedlung 6 und 7 im Südosten des Plangebietes mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Eine

Umverlegung in die festgesetzte Verkehrsfläche kann aus wirtschaftlichen Gründen erst perspektivisch im Zusammenhang mit einer Erneuerung des Leitungsnetzes erfolgen.

7.9 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.

Artenschutz

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind. Mit den konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.10 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 durchgrünten 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.

7.11 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.

7.12 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. Zulässig sind darüber hinaus allerdings auch Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachbegrünung, da diese in besonderem Maße geeignet sind, den aktuellen Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser und den Klimaschutz Rechnung zu tragen und darüber hinaus auch eine gewisse Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen aufweisen. 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.

8 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation aufgenommen.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	8.345 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	7.230 m ²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	790 m ²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	160 m ²
Öffentliche Grünfläche	165 m ²

10 Voraussichtliche Auswirkungen

10.1 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete

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. 163 „Polenztal“) hat einen Mindestabstand von 1.800 m zum Plangebiet. Aufgrund des Abstandes sowie der geordneten Entsorgung häuslichen Schmutzwassers gemäß Abwasserbeseitigungskonzept kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

10.2 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 extensiv genutzte Weideflächen aus und ist zu drei Seiten von angrenzender Bebauung, bzw. Straßen umgeben. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein dichter Gehölzgürtel, in welchem sich unter anderem auch mehrere alte Obstgehölze befinden. Zudem verläuft westlich der Plangebietsgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) ein schmaler Wasserlauf in nördliche Richtung.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind vor allem die Artengruppen

- Fledermäuse
- Vögel (v.a. Gebüschbrüter, Höhlenbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölze)
- Wirbellose (v.a. xylobionte Käfer)

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. Daher sind die zu fällenden Bäume im Vorfeld durch einen Gutachter zu untersuchen, vorgefundene Baumhöhlen sind zu dokumentieren und innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Während der Begutachtung ist besonders bei den alten Ostgehölzen auch auf Hinweise auf einen möglichen Besatz von xylobionten Käfern zu achten. Liegt der begründete Verdacht eines Vorkommens vor, so hat die Fällung stufenweise unter Begleitung des Fachgutachters stattzufinden. Besetzte Stämme sind zu erhalten und stehend auf der Fläche zu lagern.

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 Fledermause 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.

10.3 Sonstige Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan „Alte Siedlung“ in Langenwolmsdorf weist im Bestand die folgenden Biotoptypen auf:

Nr.	CIR	Biotoptyp	Fläche	Biotopwert
1	412000	mesophiles Dauergrünland frischer Standorte, artenreich	ca. 5.600 m ²	20 (hoch)
2	414000	Feuchtgrünland (extensiv)	ca. 180 m ²	25 (hoch)
3	642000	Baumgruppe und Einzelbäume	ca. 2.165 m ²	23 (hoch)
4	951	Verkehrsfläche	ca. 20 m ²	0 (ohne)

Mit der Überplanung des Standortes ist der Verlust des Dauer- und Feuchtgrünlandes und des überwiegenden Teils der Gehölze verbunden.

Die festgesetzten Pflanzgebote 1-3 sorgen für eine Durch- und Eingrünung des Plangebietes. Zudem kann durch die zu pflanzenden Gehölze und Hecken die natürliche Lebensraumfunktion der Flächen gestärkt und der Verlust der Einzelgehölze funktionell zumindest teilweise kompensiert 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 „Alte Siedlung“ Langenwolmsdorf wird eine Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung in folgendem Umfang begründet:

Maximale Versiegelung Planung:

2.605 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,3	=	782 m ²
4.625 m ² Baugebiet WA x GRZ 0,25	=	1.156 m ²
<u>770 m² Verkehrsfläche (Planstraße und öffentlicher Parkplatz)</u>	=	<u>770 m²</u>
GESAMT	=	ca. 2.710 m²

Betroffen sind die im Plangebiet vorherrschenden Pseudogleye aus Lösslehm. Die Böden weisen eine geringe Bodenfruchtbarkeit, ein geringes Wasserspeichervermögen und eine ebenfalls geringe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Eine besondere Standorteigenschaft weisen die Böden nicht auf, jedoch besitzen sie aufgrund der Lage im besiedelten Bereich eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung. 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.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein wasserführender Graben, welcher die südlich der Bahntrasse gelegene Feldflur entwässert, vor der Bahnlinie zu einem kleinen Teich aufgestaut ist und von diesem verrohrt unter der Bahnlinie und dem vom Obsthof genutzten Baugrundstück verläuft. Die Verrohrung endet auf Flst. 52/5 ca. in Höhe der westlichen Grenze der Flst. 53/1 und 53/2., ab hier fließt ein offener Graben parallel westlich zur Plangebietsgrenze in nördliche Richtung, bevor er an der südlichen Grenze des Flurstücks 248/1 wieder verrohrt ist.

Das Plangebiet ist leicht reliefiert und weist einen Geländeabfall in nordwestliche Richtung auf. Es ist eine Ableitung des Regenwassers zum Langenwolmsdorfer Bach mit vorgeschalteter Regenrückhaltung vorgesehen.

Die Grundwasserneubildung ist mit 0 bis 50 ml pro Jahr als gering einzuschätzen. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die versickerungsfähige Fläche reduziert, was zu einer weiteren Verringerung des zur Verfügung stehenden Wassers führt. Zur Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß wird mit 0,25 bzw. 0,3 eine geringe GRZ festgesetzt, zudem sind zur Abflussreduzierung alle zu befestigende Flächen (Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze) versickerungsoffen zu gestalten.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich außerdem eine Brunnenfassung. Da diese sowohl außerhalb der Verkehrsfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, ergeben sich durch den Bebauungsplan diesbezüglich keine Veränderungen.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt randlich im Siedlungsbereich von Langenwolmsdorf 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 Langenwolmsdorf 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, der Möglichkeit einer Dachbegrünung und dem großen Anteil privater Gartenflächen werden jedoch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsklima vermieden.

Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan „Alte Siedlung“ in Langenwolmsdorf 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 Langenwolmsdorf, der ortstypischen Gestaltung der Dachlandschaft und die Verwendung regionaltypischer Baumaterialien sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Ein Teil des Gehölzgürtels an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bleibt als strukturierendes Landschaftsbildelement erhalten. Der Erhalt aller Gehölze ist aus erschließungstechnischen

Gründen nicht möglich. Als Ersatz werden neue Gehölze in den jeweiligen Hausgärten (pfg 3) bzw. entlang der Planstraße (pfg 2) festgesetzt, welche langfristig ähnliche ästhetische Funktionen übernehmen. Zudem wird durch das Pflanzgebot 1 eine Eingrünung des Wohngebietes mit Hecken an der südlichen und westlichen Grenze festgesetzt, welche zu einer harmonischen Einfügung der Wohngebäude in das Ortsbild führt.

10.4 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische 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 und die Vorplanung zur Medien- und Verkehrserschließung erstellt.

Die Medienschließung ist bis auf die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserableitung über das örtliche Leitungsnetz gesichert (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation), wobei zur Schaffung der Baufreiheit eine Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung in den öffentlichen Straßenraum erforderlich ist.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist der Ortsteil Langenwolmsdorf nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. In Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsträger, dem WAZV Mittlere Wesenitz, sind auf den Baugrundstücken Einzelgrundstückskläranlagen zu errichten, von denen das gereinigte Schmutzwasser über den neu zu verlegenden Teilortskanal zusammen mit dem gedroselten Regenwasser an den Langenwolmsdorfer Bach abgegeben wird. Auswirkungen auf Anlagen der technischen Infrastruktur sind damit ausgeschlossen.

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 Stadt Stolpen vernachlässigbar gering ist.

10.5 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Da das Plangebiet bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen als Baugebiet vorgesehen ist und der Umfang der zulässigen Grundfläche deutlich unter 1,0 ha liegt, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf raumordnerische Belange.