

**Gemeinde
Schmölln-Putzkau**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

„Hüttenhäuser / Putzkauer Weg“

im Ortsteil Schmölln, Flurstücke 1123/1, 1123/4, 1123/5, 1123/7, 1123/8, 1123/9,
1124/1, 1207/1, 1207/3, 1207/9, 1207/11, 1207/13, 1207/15, 1207/17, 1207/18,
1207/19, 1207/23

Begründung

Gemarkung: Schmölln

Gemeinde: Schmölln-Putzkau

Landkreis: Bautzen

ENTWURF

Aufsteller: Gemeinde
Schmölln-Putzkau
Schulweg 1
01877 Schmölln-Putzkau

Planverfasser: GLI-PLAN
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 26.09.2017

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Beschreibung des Geltungsbereiches.....	3
3.	Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung	3
4.	Planungserfordernis	4
5.	Baurechtsverfahren	4
6.	Naturräumliche Grundlagen	4
7.	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen.....	5
7.1.	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur	5
7.2.	Grünordnung.....	5
7.3.	Verkehr und Erschließung	5
8.	Planungskonzept.....	5
8.1.	Bebauungsplankonzept	5
8.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
8.1.3	Gebäudehöhe.....	6
8.1.4	Bauweise, Baugrenzen	6
8.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	6
8.1.6	Stellplätze, Garagen.....	6
8.1.7	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	7
8.1.8	Geländeanpassung	7
8.2.	Grünordnerisches Konzept	7
8.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	7
8.2.2	Flächenversiegelung	7
8.3.	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	8
8.3.1.	Verkehrerschließung.....	8
8.3.2	Stadttechnische Erschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	8
9.1.	Städtebau	8
9.2.	Grünordnung.....	8

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hüttenhäuser“ wird begrenzt durch

- im Norden: Wohn- und Gewerbeflächen, Straße Hüttenhäuser
- im Süden: Wohn- und Waldflächen
- im Osten: Gewerbe- und Wohnflächen
- im Westen: Waldflächen und Wochenendhausflächen

und umfasst die Flurstücke 1123/1, 1123/4, 1123/5, 1123/7, 1123/8, 1123/9, 1124/1, 1207/1, 1207/3, 1207/9, 1207/11, 1207/13, 1207/15, 1207/17, 1207/18, 1207/19, 1207/23 der Gemarkung Schmölln.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Schmölln, innerhalb des rechtskräftigen B-Plan-Gebietes.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Putzkauer Weg“.

3. Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmölln-Putzkau ist das Gebiet des Geltungsbereiches teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher seit dem 24.05.2006 rechtskräftig ist. Das Gebiet wurde als Mischgebiet festgesetzt. Seit in Kraft treten des Bebauungsplanes wurden im Geltungsbereich zwei Wohnbauvorhaben realisiert.

4. Planungserfordernis

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI in MU begründet sich in der Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie Erweiterungsflächen für Gewerbe in der Gemeinde.

Um keine weiteren Flächen im Außenbereich als potentielle Bauflächen ausweisen zu müssen, soll der Innenbereich stärker nachverdichtet werden.

Dies verhindert einen zusätzlichen Eingriff in die Schutzgüter (Boden, Wasser, Arten/Biotope, Lokalklima/Luft, Landschaftsbild, Mensch) sowie ein Ausweiten der Ortschaft in die freie Landschaft ohne Nutzung des innerörtlichen Potentials.

Das Nebeneinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen soll auf der Fläche erleichtert werden und Konflikte, welche durch unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung hervorgerufen werden, sollen vermieden werden.

5. Baurechtsverfahren

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Des Weiteren wird für das Verfahren kein Umweltbericht aufgestellt.

6. Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2002 gehört Schmölln zum Naturraum Hügelland, zur Naturraumeinheit Westlausitzer Hügel- und Bergland und zur Landschaftseinheit Nordwestlausitzer Hügelland, welches das Nordwestlausitzer Bergland umgibt.

Das Plangebiet ist eine ca. 16.254 m² große Fläche am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Schmölln. Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende Misch- und Gewerbebebauung sowie die angrenzende Kleingartenanlage, Waldflächen und die landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet, derzeit Mischbauflächen, durch Wohnbauten, Nebengebäude (z.B. Scheunen, Garagen) sowie Grünland und Hausgärten mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand, teilweise standortfremd, geprägt, welcher das Ortsbild auflockert und wichtige ökologische Funktionen übernimmt.

Das Plangebiet wirkt auf Grund seiner Nutzungsart nur in geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine mäßige Bedeutung. Es handelt sich um sehr gering strukturierte und sehr gering arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die Mischgebietsnutzung (Lärm, Stoffeintrag) und die teils intensive Nutzung des Gebietes zurückzuführen.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiet im Sinne des SächsNatSchG sind nicht vorhanden.
Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992, sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

7. Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

7.1. Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens sind die Sicherung und Entwicklung eines Wohn- und Gewerbestandortes mit ggf. weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen in der Gemeinde sowie die funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in das Ortsbild.

7.2. Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung der Bauflächen.
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen.
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.

7.3. Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele der Planung sind, dass Gebiet an das bestehende Straßennetz anzuschließen und im Zuge einer Neutrassierung von Verkehrsflächen den Bestand zu nutzen sowie für neue Verkehrsanlagen ein Minimum an unversiegelten Flächen zu verbrauchen.

8. Planungskonzept

8.1. Bebauungsplankonzept

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als urbanes Gebiet § 6a BauNVO konzipiert.

Die Nutzung gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann eine weitere Ansiedlung von Gewerbe sowie weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und der Wohnbedarf in der Ortslage gesichert werden.

Die Art der baulichen Nutzung ergänzt bestehende Nutzungen in der Ortslage und verhindert Konflikte zu angrenzenden Nutzungen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen. Damit sollen sich die Grundstücke in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

8.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen bei 2 Vollgeschossen auf 4,60 m und bei 3 Vollgeschossen auf 7,50 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von OK natürlichem (vorhandenen) Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.

8.1.4 Bauweise, Baugrenzen

Zur Wahrung der offenen Bauweise und durchgrünten Bauflächen in der Ortslage sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

8.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Es werden 2 Hauptfirstrichtungen vorgegeben in Anlehnung an die Firstrichtungen der Bestandsgebäude in der näheren Umgebung. Winkelhäuser sind zulässig, da sich diese in das Ortsbild einfügen.

Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze möglich, da eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden soll. Flächen außerhalb der Baugrenze sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

8.1.6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Die Stellplätze, Garagen und Carports sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Wasser und Biotope und sind zu begrünen.

Kleine Nebengebäude, verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1, 1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig. Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Die mögliche Überbauung der jeweiligen Grundstücke ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die Kompensation ist über die Festsetzung zur Neupflanzung geregelt.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Baugebiet muss der Mindestabstand zwischen Garageinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Aus Artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

In Hinsicht auf die Verkehrssicherheit dürfen Tore und Türen nicht zur Straße hin aufschlagen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, dürfen die Heckenpflanzungen nicht höher als 1,50 m sein.

8.1.8 Geländeanpassung

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Wasser darf das natürliche Gelände durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bedingt verändert werden. Zulässig sind Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis maximal 1,50 m Höhe/Tiefe.

8.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung des Flurstückes auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Zum Außenbereich hin wird das Baugebiet durch eine Eingrünung abgerundet.

Somit gliedert sich die Fläche in die gewachsenen Strukturen der vorrangig ländlich geprägten Siedlung in Schmölln ein.

8.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Die vorhandenen Gehölze sind weitestgehend zu erhalten.

Die übrigen Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Bebauung des jeweiligen Baufensters anzulegen und langfristig zu erhalten.

8.2.2 Flächenversiegelung

Zur Vermeidung von überhöhten Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Wasser/Arten und Biotope darf maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksfläche wasserundurchlässig befestigt werden.

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden.

8.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept

8.3.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Putzkauer Weg“ und weiter über die geplante Erschließungsstraße aus erschlossen.

8.3.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser und Telekom) kann gesichert werden und erfolgt weitestgehend über die Straße „Putzkauer Weg“. Die Leitungsträger werden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Ansiedlung von Gewerbe und ggf. weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Schaffung von Wohnbauflächen
- weitere städtebauliche Ordnung der Fläche

9.2. Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

Festsetzung einer Obergrenze zur Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen, von Höhen/Tiefen für Auffüllungen/Abgrabungen und Errichtung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der Baugrenzen.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Bodenversiegelungen sind in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren. Eine mögliche Flächenentsiegelung wurde im Plangebiet sowie im näheren Umfeld geprüft. Da im näheren Umfeld keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen wird das Ziel verfolgt, bestehende Belastungen, innerhalb des Gebietes, abzubauen. Dadurch wird der Eingriff zwar nicht gleichartig ausgeglichen, es findet jedoch ein gleichwertiger Ersatz statt.

Zu Entlastungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes tragen u.a. Gehölzpflanzungen bei. Diese führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt. Die genannten Auswirkungen tragen daneben zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.

Die hier benannten Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaushalt/Boden und Arten/Biotope.

- Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 100 qm zu versiegelnde Fläche die Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes, Stammumfang mind. 12-16 cm festgesetzt.
- Für die Einfriedung der Grundstücke zur freien Landschaft besteht, auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ein Pflanzgebot für flächige freiwachsende Hecken.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.