B E G R Ü N D U N G

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20
NACH §13b BauGB

„Neubau Einfamilienhaus
Flurstück 1663
Neustädter Straße 73a in 01877 Bischofswerda“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziele und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §13b BauGB

1.1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück Nr. 1663.

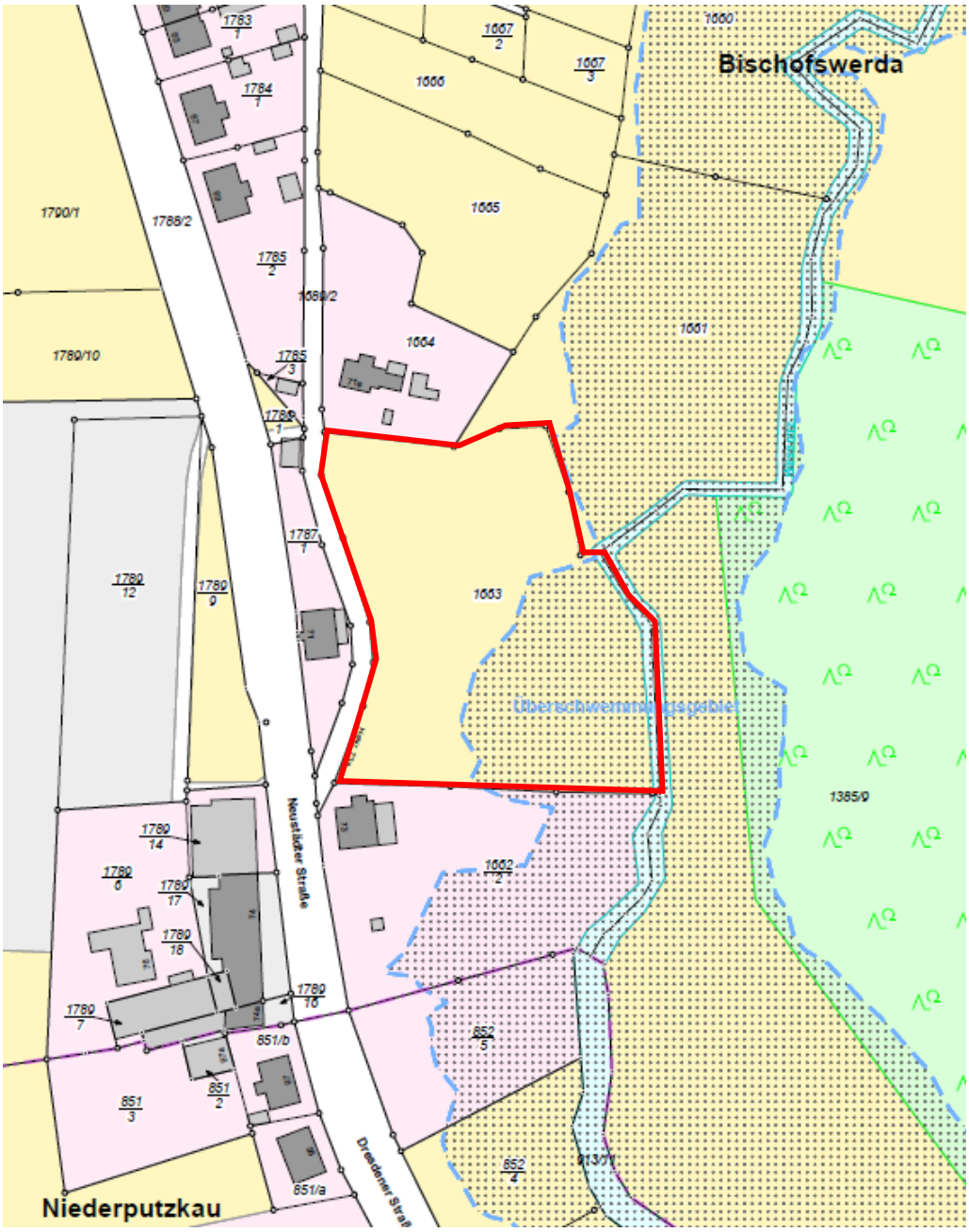

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebiets (rot), Quelle: Vermessungsverwaltung Freistaat Sachsen, Auszug Liegenschaftskarte, 2021

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Ortslage Bischofswerda in der Nähe der Gemeindegrenze zu Niederputzkau und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach §35 BauGB. Die Flächen westlich sind dem Innenbereich gemäß §34 BauGB zuzuordnen.

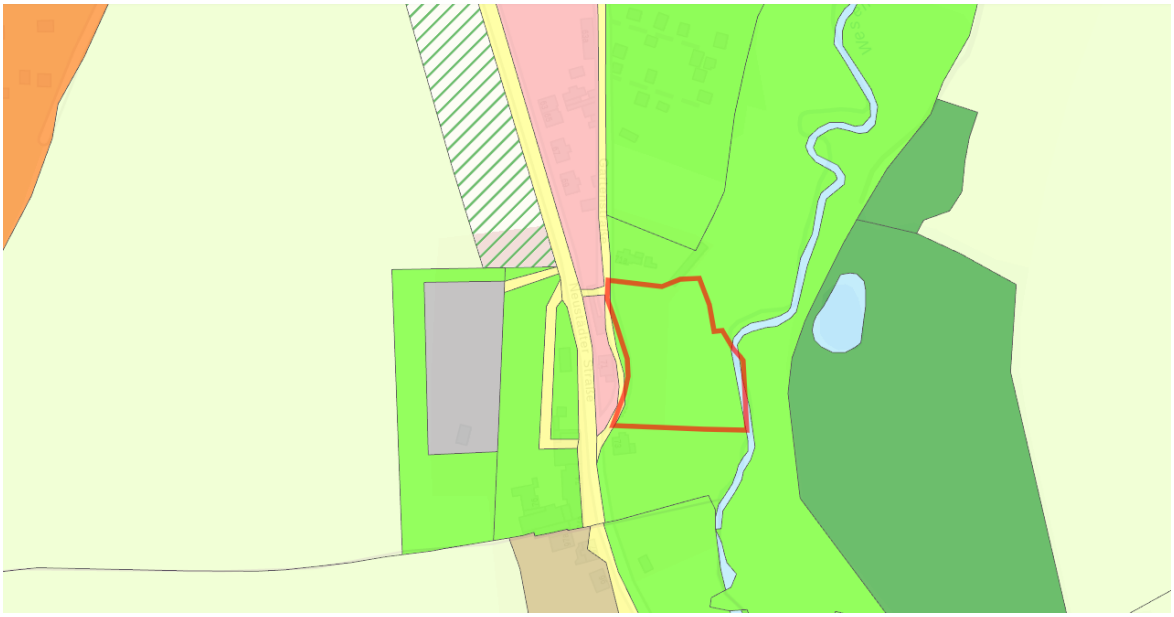

Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Plangebiet rot umrandet, Rosa... Wohnbaufläche, Grün... Grünfläche)

1.3 Planungsziele und Planverfahren

1.3.1 Planungsziele

Es soll ein Baugrundstück für Wohnnutzung geschaffen werden. Somit wird die Lücke zwischen der westlich, südlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung geschlossen und nachverdichtet.

1.3.2 Planungsnotwendigkeit

Die Vorhabenfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Sie liegt jedoch unmittelbar angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB. Die äußere Erschließung ist über die angrenzende Anliegerstraße Gartenstraße gegeben.
Für die planungsrechtliche Sicherung der Zulässigkeit für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3.3 Planungsinstrument

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a des Baugesetzbuchs entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12. 2024 zu fassen.
Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Bei der Planaufstellung wird auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet.

1.4 Prüfung der Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b Absatz 1 BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind wie folgt:

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO < 10.000 m²	erfüllt
Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht	erfüllt
Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter	erfüllt
Keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind	erfüllt

Die Bedingungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB sind erfüllt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Flurstück 1663 in der Gemarkung Bischofswerda. Das Plangebiet wird westlich durch die Gartenstraße, eine Anliegerstraße, erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenstraße befindet sich ein Einfamilienhausgrundstück. Dahinter verläuft die Neustädter Straße. Auf der anderen Seite der Neustädter Straße befindet sich das Wohnhaus sowie Gewerbegebäude des Vorhabenträgers. Im Norden und Süden grenzen ebenfalls Flurstücke mit Einfamilienhäusern an. Auf der Ostgrenze des Plangebiets verläuft die Wesenitz, deren Überschwemmungsgebiet sich auf einem Teil des Plangebiets erstreckt. Hinter des Wesenitz liegt ein ca. 4,7 ha großes Waldgebiet.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Vorhabenträger verpachtet momentan einen Teil des Plangebiets als Garten. Die Gartennutzer haben ein Gartenhaus und ein Gewächshaus aufgestellt. Des Weiteren hat der Vorhabenträger drei Container aufgestellt. Diese Nutzungen werden aufgegeben und beseitigt.

Abbildung 3: Gartennutzung und Container

Den unteren Bereich des Plangebiet verpachtet der Vorhabenträger an einen Bauern für die Weidehaltung von Schafen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Biokompaktanlage. Der Vorhabenträger besitzt eine Genehmigung zur Einleitung der Abwässer aus Putzkauer Flur (Dresdener Str. 97 und 97a). Für die Grundstücke Neustädter Str. 73a / 74, 74a und 76 in der Gemarkung Bischofswerda besitzt der Vorhabenträger eine Ausnahmegenehmigung zur Einleitung.

Neben der Biokompaktanlage steht ein Stromkasten. Das Plangebiet ist ans Stromnetz angeschlossen und vollständig erschlossen.

Abbildung 4: Kläranlage und Stromkasten

Das Plangebiet unterteilt sich durch seine Geländeoberfläche in zwei Bereiche. Der östliche, niedrigere Bereich liegt auf der Höhe der Wesenitz und wird bei Hochwasser teilweise überschwemmt. Der westliche Bereich liegt um etwa 2 m höher.

Abbildung 5: Blick von der oberen Ebene auf die untere Ebene und zur Wesenitz

Abbildung 6: Böschung auf dem Grundstück

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Wiesengräsern bewachsen. Auf dem Plangebiet befinden sich vereinzelt Gehölze – besonders entlang der Wesenitz. Der Vorhabenträger plant im oberen Bereich einen Nussbaum zu fällen. Alle weiteren Gehölze sollen erhalten bleiben.

Abbildung 7: Plangebiet mit derzeitigen Nutzungen

3. Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, ein Einfamilienhaus auf dem Plangebiet zu errichten. Dieses fügt sich in ein bereits bestehendes Band aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern östlich der Neustädter Straße und Gartenstraße ein. Das Wohnhaus soll in den Hang gebaut werden und von oben erschlossen werden. Das Untergeschoss ist talseitig ebenerdig. Es wird ein Baufenster festgelegt. Der Überschwemmungsbereich wird nicht bebaut. Der Teil des Baufensters, der nicht bebaut wird, wird als Hausgarten genutzt.

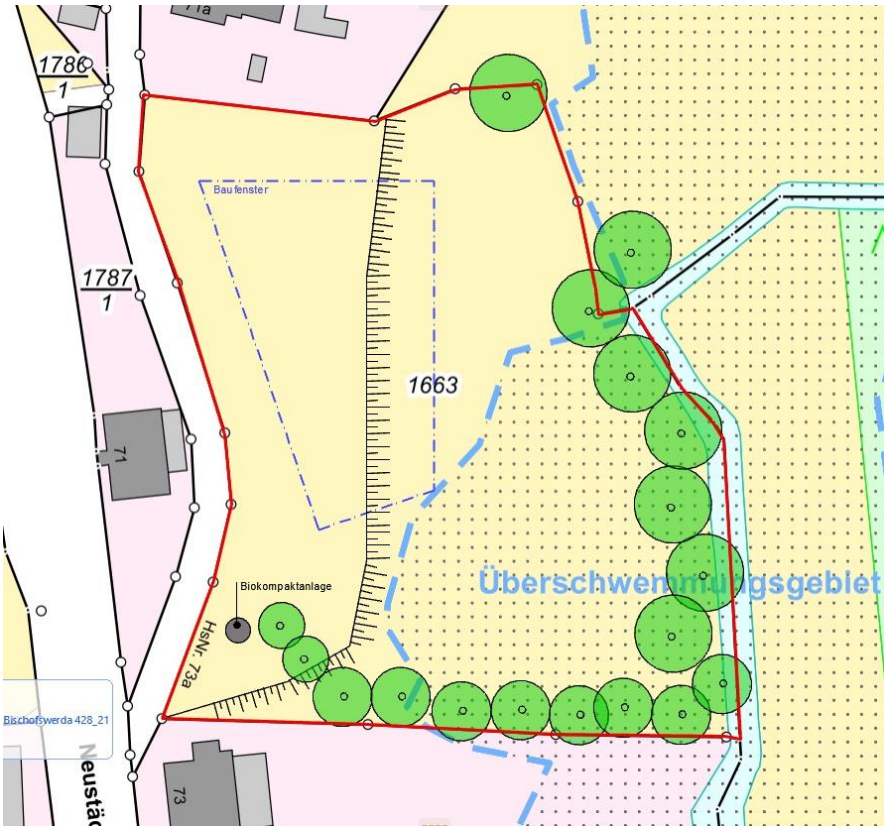

Abbildung 8: Plangebiet mit Baufenster (blau)

4. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen, die westlich an die Gartenstraße angrenzen sind als Wohnbauflächen bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der geplanten Nutzung angepasst.

5. Auswirkung des Planungsvorhabens auf die Nachbargemeinden.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Grenze zur Gemeinde Schmölln-Putzkau. Die Nachbargemeinden werden im Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet gemaß §4 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird gemäß §16 Abs. 3 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl. Außerdem wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt, wobei sich die Grundflächenzahl auf das Baufenster bezieht. Als Geschoßflächenzahl wird 1,2 festgesetzt. Es werden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein Untergeschoss, das talseitig ebenerdig ist, ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist offen. Es wird ein Einzelhaus mit Garage errichtet.

6.4 Äußere Gestaltung

Es wird ein dreigeschossiges Einfamilienhaus mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° ausgewiesen.

6.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Gartenstraße, die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Grundstückszufahrten, neue Anbindungen sind nicht nötig.

6.6 Ver- und Entsorgung

Auf dem Grundstück befinden sich bereits ein Strom- und ein Trinkwasseranschluss sowie eine Biokompaktanlage. Für die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Flurstück 1663 besitzt der Vorhabenträger eine Ausnahmegenehmigung. Über das Grundstück verläuft eine Gasleitung, an die bei Bedarf angeschlossen werden kann. Für die Verbringung des Niederschlagswassers ist vorrangig eine schadlose Versickerung an Ort und Stelle anzustreben. Rückhaltemaßnahmen sind auf dem Grundstück einzuplanen.

7. Immissionsschutz

Durch die Gebietsausweisung sind die Ansprüche an den Immissionsschutz geregelt. Die entsprechenden Nachweise müssen im Rahmen der Baugenehmigung erbracht werden.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Es liegen keine Informationen über Altlastverdachtsflächen vor.