

GEMEINDE ELSTERHEIDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBÄUDE AM LESWEG, OT GEIERSWALDE“

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2.3	Beschreibung des Geltungsbereiches	2
2.4	Vorhandene Nutzungsbeschränkungen.....	3
2.5	Darstellungen des Flächennutzungsplans	3
2.6	Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB	3
3	Städtebauliche Konzeption der Planung.....	4
4	Beschreibung des Vorhabens	4
5	Erschliessungskonzeption	4
6	Durchführungsvertrag	5
7	Flächenbilanz	5
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
9	Hinweise.....	6
9.1	Hinweise natürliche Radioaktivität	6
9.2	Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser	6
9.3	Hinweise zur bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung	6

1 ZIEL DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Elsterheide ist beabsichtigt, im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung des Ortsteils Geierswalde unter Einbeziehung des nach Nutzungsaufgabe leerstehenden ortsbildprägenden Nebengebäudes eines ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Hofes neue Wohnbauflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Elsterheide kann derzeit keine Baugrundstücke im Wohngebiet „Am Blunoer Südsee“ mehr anbieten. Im Ortsteil Geierswalde sind keine Baulücken verfügbar, das Wohngebiet „See Mitte“ und die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet „Servicegelände am Geierswalder See“ in Geierswalde sind genauso vollständig belegt bzw. vergeben, wie die durch die Abrundungssatzung „nordöstliches Dorfgebiet“ ergänzten Bauflächen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Geierswalde der Gemeinde Elsterheide.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grenze der Grundstücke Landstraße 67 und 68
- im Osten von der westlichen Grenze des Grundstück Landstraße 66
- im Westen von Ostgrenze der rückwärtigen Gärten der Grundstücke Lesweg 2 und 3
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 144/2 Gemarkung Geierswalde Flur 1 und vom vorhandenen Landwirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144/2, 145/2, 148/4, 148/5 und Teil von 148/7 Gemarkung Geierswalde Flur 1 und hat eine Größe von ca. 3.100 m².

2.3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird vom aufgelassenen Nutzgarten des ehemaligen landwirtschaftlichen genutzten Hofes eingenommen, an der nördlichen Grenze steht ein zweigeschossiges Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall). Der südliche Teil der Fläche, die durch den derzeitigen Verlauf des Landwirtschaftsweges etwa mittig geteilt ist, wird analog dem eingezäunten Gartengrundstück als Rasenfläche gepflegt. Gehölzbestand ist nur untergeordnet vorhanden (1 Birke im westlichen Teil der Grünlandfläche, Zier- und Nadelgehölze östlich des ehemaligen Hühnerstalls im Gartenbereich). An der westlichen Geltungsbereichsgrenze bilden Ziersträucher die Einfriedung gegenüber dem Nachbargrundstück.



Foto 1: Geltungsbereich des B-Plans mit ehemaligem Hühnerstall

2.4 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Pegel LMBV

Die im Plangebiet befindlichen Pegel der LMBV (Grundwassermessstelle 62(71L) und GWM 172(71L)) wurden im März 2018 zurückgebaut. Damit sind im Plangebiet keine Nutzungsbeschränkungen mehr vorhanden.

Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich

Das Baugebiet berührt randlich das im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2009 ausgewiesene Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich.

Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Überschwemmungsbereich erfolgte, um auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam zu machen (Deichbrüche, überströmen der Deiche bei Extremhochwasser). Dies bedeutet, dass eine Siedlungsentwicklung dem Risiko angepasst werden soll, so zum Beispiel durch eine hochwasserangepasste Ausführung von Gebäuden, Sicherung von Öltanks sowie den Verzicht auf Ansiedlung hochwasserempfindlicher Flächennutzungen in besonders tiefliegenden Geländepartien.

2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsterheide, in Kraft getreten am 12.10.2010, wird der Bereich des Bebauungsplans „Wohngebäude am „Lesweg, OT Geierswalde“ im nördlichen Teil als gemischte Baufläche, im mittleren Teil der Hausgärten bis zum Weg als private Grünfläche und im südlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

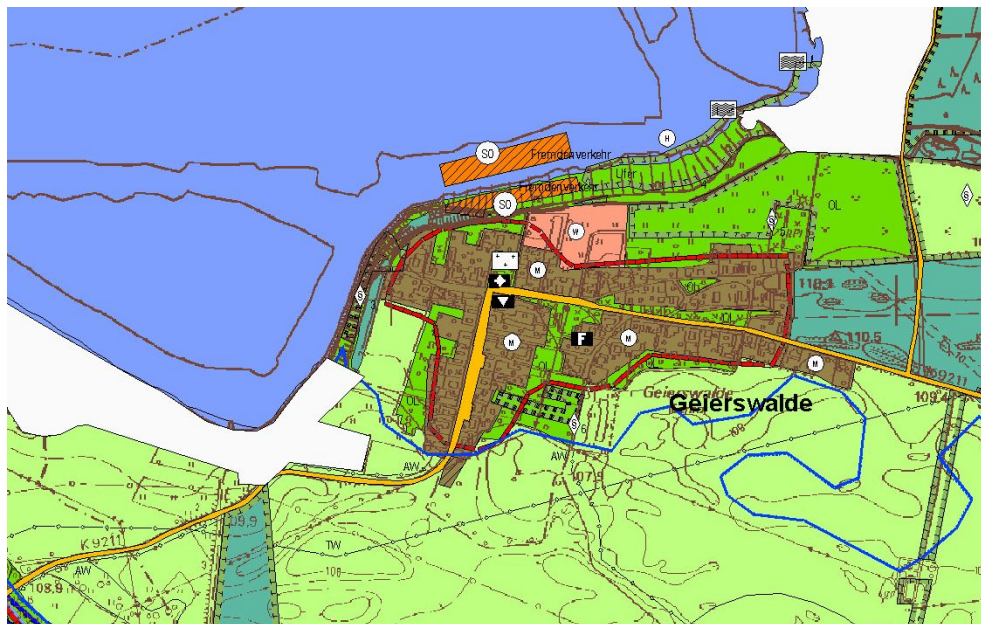


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Elsterheide

2.6 Gewähltes Planverfahren nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnnutzung geschaffen auf einer Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt unter 10.000 m² (Flächengröße Allgemeines Wohngebiet 2.850 m² x GRZ 0,3 = 855 m²). Es handelt sich somit gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. § 13a BauGB gilt daher entsprechend.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DER PLANUNG

Die städtebauliche Konzeption verfolgt die Ergänzung der Bebauung in rückwärtiger Lage im Kreuzungsbereich Landstraße / Lesweg. Die Art der Nutzung wird entsprechend des Planungsziels als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen werden allerdings wegen der damit zu erwartenden Frequentierung ausgeschlossen. Darüber hinaus beschränkt sich die Zulässigkeit auf die im Durchführungsvertrag benannten Vorhaben, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt.

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Lageeinordnung des Vorhabens.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Geschossigkeit aus der Umgebungsbebauung, wenngleich das konkrete Vorhaben (s.u.) dieses Höchstmaß nicht erreicht. Die Grundflächenzahl wird zur Minimierung der Bodenversiegelung und der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt auf 0,3 begrenzt. Die dadurch mögliche maximal zulässige Versiegelung von ca. 850 m² wird auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung mit ca. 120 m² Grundfläche als ausreichend für die Umsetzung des Planungsziels angesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lesweg, von dem bereits im Bestand ein Landwirtschaftsweg südlich rückwärtig der bebauten Ortslage verläuft. Dieser Weg soll in seiner Lage geringfügig angepasst und den Anforderungen aufgrund seiner beabsichtigten Nutzung entsprechend ausgebaut werden. Maßgeblich dient der Weg nach wie vor dem landwirtschaftlichen Verkehr, allerdings soll damit gleichzeitig die rückwärtige Erschließung aller angrenzenden Grundstücke erreicht werden. Planungsrechtlich erfolgt diese durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der an den Landwirtschaftsweg angrenzenden Grundstücke sowohl im vorliegenden Bebauungsplan als auch im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nutzungsänderung ehemalige Schweinemastanlage – Errichtung Wohn & Geschäftshaus und Erdhäuser“. Fußläufig soll der Weg hingegen weiterhin durch die Allgemeinheit nutzbar sein, um die siedlungsnahen Freiräume erlebbar zu machen.

Die Gestaltungsvorschriften geben eine Anpassung der Neubebauung an die vorhandene ortstypische Bebauung vor und dienen damit der Bewahrung eines harmonischen Ortsbildes.

4 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden im eingeschossigen Bungalowstil mit jeweils 200 m² Grundfläche, 7 m Gebäudehöhe und einer Dachneigung von maximal 35°.

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt.

5 ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den Lesweg und den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nutzungsänderung ehemalige Schweinemastanlage – Errichtung Wohn & Geschäftshaus und Erdhäuser“, der in seinem Geltungsbereich den Landwirtschaftsweg gleichermaßen wie der vorliegende vorhabenbezogene B-Plan auch als Zufahrt zu den angrenzenden bebauten Grundstücken vorsieht, gesichert.

Die medienseitige Ver- und Entsorgung soll über den Lesweg und den Landwirtschaftsweg erfolgen. Die Neuverlegung der Elektroenergie- und Telekomkabel sowie der Gas-, Trinkwasser- und der Schmutzwasserleitung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Niederschlagswasser kann aufgrund der günstigen Voraussetzungen mit sandigen Böden auf dem Baugrundstück versickert werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Lesweg, d.h. die Tonnen müssen am Abholtag bis zur Straße gebracht werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls befindet sich ein Hydrant mit einer Leistung von 400 l/min in 170 m Entfernung zum Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich auf Flst. 136/27 Gemarkung Geierswalde ca. 200 m nordöstlich des Vorhabenstandortes ein Löschwasserteich mit Löschwasserentnahmestelle direkt an der Landstraße.

6 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde Elsterheide einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

7 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich :	ca. 3.100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 300 m ²

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Planverfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung sind daher im vorliegenden Verfahren nicht zu betrachten.

Aus der Planung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es ergeben sich außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Prüfung möglicher Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Das europäische Vogelschutz-Gebiet „Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda“ befindet sich als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ca. 1,2 km südlich des Bebauungsplangebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 122 „Bergbaufolgelandschaft Laubusch“ liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt in südöstlicher Richtung. Aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und den Natura-2000-Gebieten kann eine Beeinträchtigung von deren Erhaltungszielen ausgeschlossen werden.

Prüfung der Auswirkungen auf geschützte Arten und Biotope

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch die gärtnerische Nutzung der Rasenflächen charakterisiert. Aufgrund der mehr oder weniger intensiven anthropogenen Nutzung konnten sich an dem Standort keine wertvollen Biotoptypen einstellen.

Aufgrund des derzeitigen Zustands der Fläche sind folgende Artengruppen als planungsrelevant zu betrachten:

- Vögel (wegen des vorhandenen Störungsgrades der vorhandenen Umgebungsbebauung v.a. Vögel der Siedlungsbereiche)
- Fledermäuse.

Der Gehölzbestand im Plangebiet stellt eine mögliche Habitatstruktur für Brutvögel dar. Höhlen- oder Spaltenquartiere wurden nicht festgestellt. Der Verlust betrifft neben den Gehölzen die gärtnerisch gepflegten Grünflächen im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Damit tritt zwar ein Habitatverlust innerhalb des Plangebietes ein, allerdings sind die Arten in der Lage, auf in ausreichendem Umfang vorhandene Flächen im Umfeld auszuweichen und dort neue Nester anzulegen.

gen. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt.

Eine Störung, Tötung oder Verletzung der Vögel am Brutplatz kann durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung vermieden werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Dorfgebiet und dessen Umgebung von Fledermäusen frequentiert werden, da alte Scheunen u.ä. geeignete Quartierstrukturen aufweisen. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden, wenn vor dem Abbruch des bestehenden Gebäudes eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten durch einen Fachmann erfolgt. Sollten regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind diese beim Neubau zu ersetzen.

Während sämtlicher Arbeiten ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Sollte während der Bauarbeiten besetzte Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

9 HINWEISE

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Wohngebäude am Lesweg“ enthält Hinweise bezüglich:

- Immissionsschutz
- Archäologie

Im Rahmen der Planaufstellung wurden außerdem folgende fachliche Hinweise für die Umsetzung des Bauvorhabens gegeben:

9.1 Hinweise natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon-schutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle zur Verfügung.

9.2 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerungen sind in den anstehenden pleistozänen Sanden aufgrund ihrer sehr guten Durchlässigkeit prinzipiell möglich. Grundsätzlich ist für Versickerungsvorhaben die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Ver- nässungserscheinungen und Tragfähigkeitsverluste auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden müssen.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem LfULG hingewiesen.

9.3 Hinweise zur bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung

Die Fläche des Bewertungsbereiches liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Sie unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +100,3 m NHN (Stand Juli 2018). Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei +104,0 m NHN (Hydrogeologische Modellierung: Weiterführung des Großraummodells „Erweiterte Restlochekette“, Modellaktualisierung 2016 vom Mai 2018) einstellen.

Im Flurstück 144/2, Flur 1 der Gemarkung Geierswalde sind wasserwirtschaftliche Anlagen [(Grundwassermessstellen (GWMS)] der LMBV betroffen (EL-515-2018 Anlage). Hierbei handelt es sich um die ehemaligen GWMS 000062 (Hochwert 5706871; Rechtswert 5439508) sowie 000172 (Hochwert 5706856; Rechtswert 5439490). Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten. Die GWMS 000062 wurde zurück gebaut. Wir weisen darauf hin, dass bei zurückgebauten/ verwarnten Grundwassermessstellen ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante, dass Ausbaurohr noch vorhanden sein kann. Die GWMS 000172 wurde mittels Suchschachtung nicht gefunden. Nachsackungen an der Geländeoberfläche waren nicht sichtbar. Die Gefährdung der gewachsenen Tagesoberfläche selbst bei Bruch eines möglicherweise minimal vorhandenen Resthohlraumes kann nach allgemeiner Erfahrung ausgeschlossen werden.