

STADT RABENAU



Bebauungsplan Flurstück 65/2 Gemarkung Spechtritz

Begründung



Planfassung: Mai 2019



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

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Rabenau hat am 29.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Flurstück 65/2 Gemarkung Spechtritz gefasst.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll das Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Spechtritz südlich der Straße Zum Mühlfeld hergestellt werden.

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens wurde die vom Grundstückseigentümer negativ beschiedene Bauvoranfrage für das Flurstück 65/2 zum Anlaß genommen, über die möglichen städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich der Ortslage Spechtritz neu zu befinden.

Mittlerweile liegt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verbindlich vor, in dem diese Fläche und auch angrenzende Bereiche als potenzielle Entwicklungsflächen für eine ergänzende Bebauung ausgewiesen wurden. Die Darstellung erfolgte als geplante gemischte Baufläche, so dass bei weiteren Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan eine Klärung über den geplanten Gebietscharakter erforderlich wird oder gemäß den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches die verbindlich vorliegende Darstellung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung anzupassen ist.

Da allein die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft, war es zwingend erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan zur Herstellung des Baurechts aufzustellen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Rabenau dazu entschlossen, einen Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind zweifelsfrei gegeben.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog der Umweltbelange abzurufen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wurde zwischen der Stadt Rabenau und dem Investor/Eigentümer ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und darüber hinaus die Möglichkeit einräumt, für eventuell erforderliche Erschließungsaufwendungen einen zusätzlichen Erschließungsvertrag abzuschließen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Spechtritz zwischen der Straße Zum Mühlfeld und der Hauptstraße am Steinberg mit einer Gesamtfläche von ca. 0,39 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstückes 45/1, 65/3 und Teile des Flurstückes 65/2 der Gemarkung Spechtritz.

Die Nachbarbebauung besteht in erster Linie aus Wohngebäuden mit Nebengebäuden und Gartenhäusern.

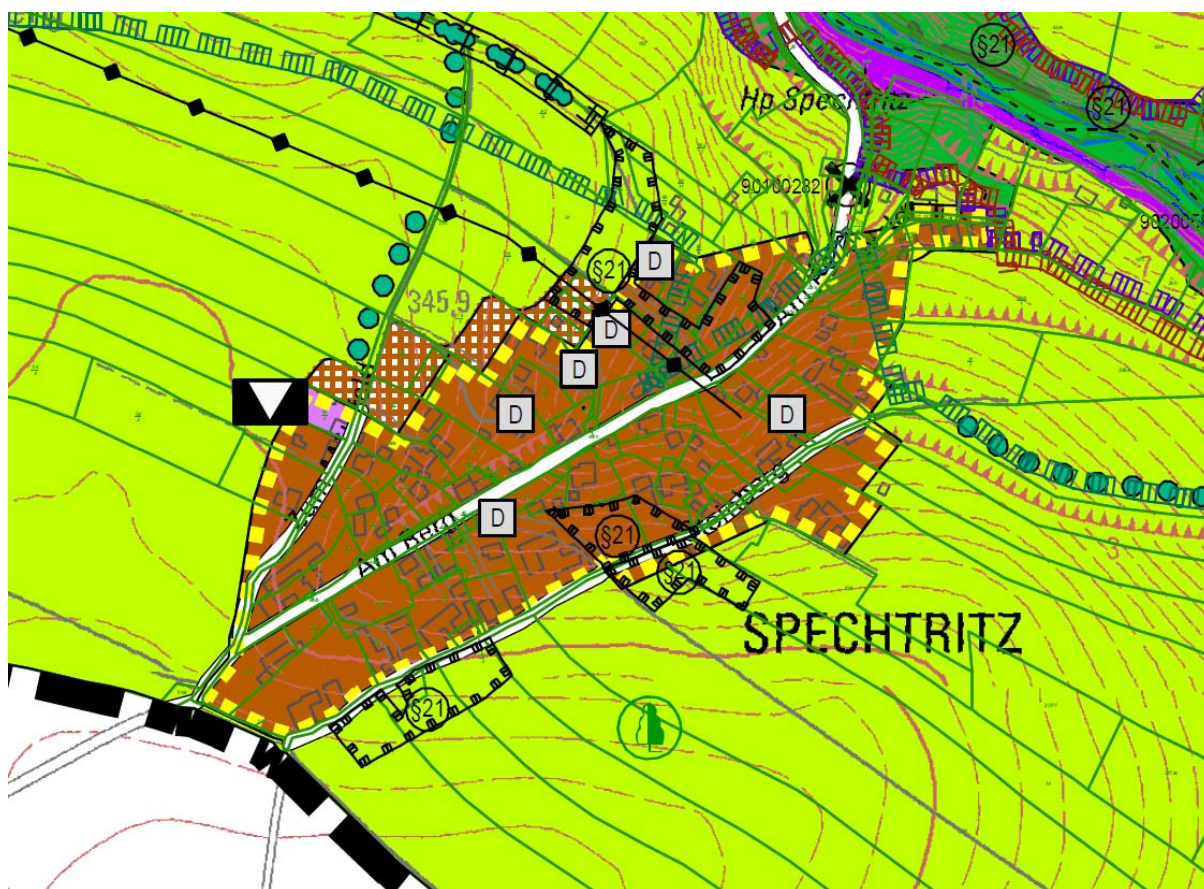
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	3.949 m²	100 %
Wohngebietsfläche – WA	3.808 m ²	96,43
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	141 m ²	3,57

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine ergänzende Bebauung südlich der Straße Zum Mühlfeld planungsrechtlich sicherzustellen. Die vorrangige Bauabsicht des Grundstückseigentümers des Flurstückes 65/2, auf dem straßenbegleitenden Teil des Flurstückes 65/2 zunächst einmal 1 und später ein 2. Wohngebäude unmittelbar südlich der Straße Zum Mühlfeld zu errichten macht es erforderlich, die städtebauliche Ordnung auch für die verbleibenden Teile des Plangebietes südlich und östlich der beabsichtigten Baufläche herzustellen.

Aus diesem Grund wurde die tatsächlich bebaubare Fläche für den gesamten Bereich, der im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage entwickelt werden kann, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auch wenn die bestehende Gartennutzung für das Flurstück 45/1 und 65/3 zunächst einmal erhalten bleiben wird.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wird dabei noch einmal eingeschränkt, in dem Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Dies ergibt sich aus der planerischen Absicht, den Ortsteil Spechtritz ausschließlich in der vorhandenen Nutzungsstruktur weiter zu entwickeln.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der Traufhöhe und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies beinhaltet sowohl eine Längenbegrenzung der Gebäude und die zwingende Einhaltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten lediglich ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die späteren Gebäude zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass die künftigen baulichen Anlagen das vorhandene Ortsbild nicht stören.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken.

Standortfotos



Blick auf das Plangebiet



Blick auf die Zufahrtstraße



Nachbarbebauung im Süden des Plangebietes

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße Zum Mühlfeld bzw. die teilweise bereits vorhandene private Erschließung vom Mühlfeld aus zum südlichen Teil des Flurstückes 65/2.

Die Straße Zum Mühlfeld ist mit einer Schwarzdeckenbefestigung versehen ebenso wie die vorhandene Zufahrt auf das Nachbarflurstück 74/1.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist für neue Bauvorhaben jeweils 1 ausreichend bemessene Kleinkläranlage auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Für die Ableitung des gereinigten Abwassers und des Niederschlagswassers ist vorgesehen, mit Hilfe einer Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage das gesamte Wasser in den Untergrund abzuleiten.

Durch den Bauherrn wurde mit Datum vom 06.05.2019 ein entsprechendes Gutachten durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Konrad Kuntze, 01665 Kleinschönberg, erstellt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Versickerung und die Ableitung des anfallenden Wassers grundsätzlich möglich ist.

Für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser der verbleibenden potenziellen Bauflächen wäre auch eine Ableitung über das jeweils vorhandene Entwässerungssystem der eigenen Grundstücke bzw. der Nachbargrundstücke möglich.

Die Entscheidung darüber kann der späteren Ausführungsplanung überlassen bleiben.

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich als gesichert zu betrachten ebenso wie die Anschlüsse an die Elektroenergieversorgung und die Telekommunikation.

Detailliertere Angaben zu den einzelnen Medien werden gegebenenfalls nach der Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange als redaktionelle Ergänzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Anlage

- Stellungnahme zur Bemessung einer Versickerungsanlage für Regen- und gereinigtes Abwasser aus einer KKA bis 4 Personen
[Konrad Kuntze Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, 01665 Kleinschönberg]