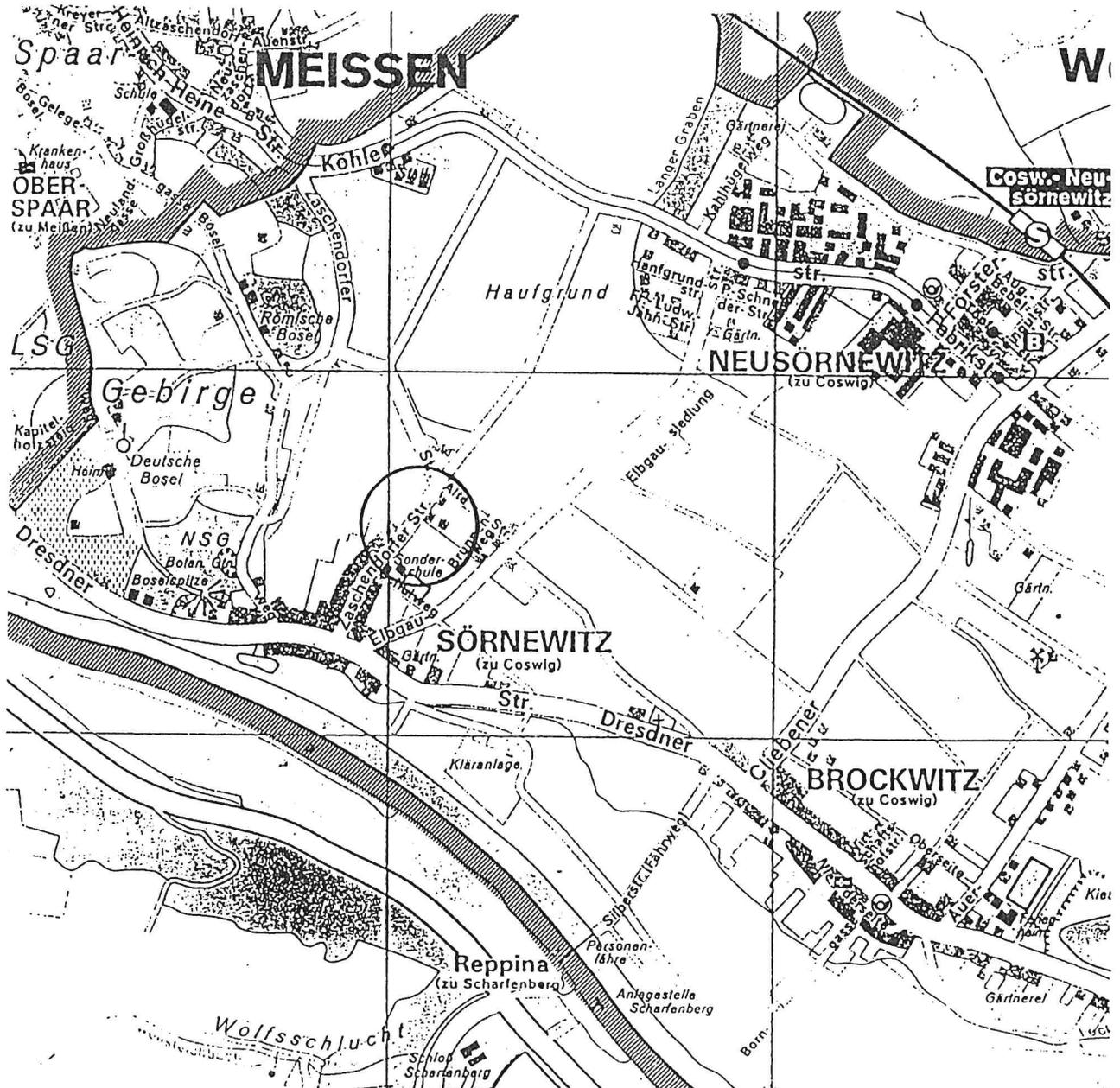


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Sörnewitz / Boselblick

Nov. 1996



Stadt Coswig
Stadtplanungsamt

Teil C

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan Sörnewitz / Boselblick
Nov. 1996

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Erfordernis der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Gründe der Festsetzung
4. Einfügung in die Bauleitplanung
 - 4.1. Regionale Planungen
 - 4.2. Flächennutzungsplan
5. Bestehende Rechtsverhältnisse
6. Räumlicher Geltungsbereich
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 7.2. Altlasten, Boden
8. Erschließung
9. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von der Stadt in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen im öffentlichem Interesse dringlich:

- Im Entwurf zum Flächennutzungsplan und in der Dorfentwicklungskonzeption sind diese Flächen als Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Sie sind so festgelegt, daß die ursprüngliche Siedlungsstruktur nicht zerstört, sondern abgerundet wird.
- Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteiles ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen von großer Bedeutung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Lage der im Plangebiet einbezogenen Grundstücke im Außenbereich sowie am mittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Nassau" erfordern die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Anpassung der geplanten Wohnbebauung an den dörflichen Charakter und entsprechender pflanzlichen Einbindung in den Landschaftsraum besonders Rechnung zu tragen.

3. Gründe der Festsetzung

Der geplante Wohnungsbaustandort befindet sich in nördlicher Randlage des Ortsteiles Sörnowitz, dessen Ortsbild vor allem durch Weinbau als Haupterwerbszweig der Bevölkerung in den vergangenen Jahrzehnten geprägt wurde. Die für Weinbaudörfer typischen Hofanlagen und Einzelgebäude sind noch größtenteils erhalten, so daß auch heute noch die Siedlungsstruktur erkennbar ist. Deshalb muß sich die Bebauung dem dörflichen Charakter anpassen. Neben einer hohen optischen Qualität einer lockeren Bebauung verlangen die umgebenden Landschaftsräume eine starke Durchgrünung mit landschaftstypischen Pflanzungen.

4. Einfügung in die Bauleitplanung

4.1. überregionale Planungen

Ziele und Entwicklungsvorstellungen des Landesentwicklungs- und Regionalplanes wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes "Boselblick" berücksichtigt. Die Stadt Coswig ist in diesen Planungen als Siedlungsschwerpunkt mit der Funktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Coswig sowie der Ortsteil Sörnowitz liegen direkt an der Weinstraße zwischen Dresden und Meißen. Mit der dem Standort angemessenen Verdichtung des Siedlungsraumes durch eine lockere stark durchgrünte Bebauung, deren Übergang in die freie Landschaft ein Streuobstwiesengürtel bildet, wird den Zielen der regionalen Planungen entsprochen.

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan sowie in der Dorfentwicklungskonzeption als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den ört-

lichen Zielsetzungen, insbesondere der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine lockere, dem dörflichen Charakter angepaßte Bebauung, sowie durch Festsetzung von Pflanzgeboten straßenbegleitend und im Bereich zur freien Landschaft entsprochen.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich, am nördlichen Randbereich des Ortsteiles gelegen, ist bisher unverplant. Das Dorfentwicklungskonzept weist eine abgerundete Erweiterung in diesem Bereich aus, da bereits eine Erweiterung der Ortslage nach Norden, entlang der Zaschendorfer Straße im 18./19. Jahrhundert vorgenommen wurde. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der im Ortsteil angesiedelten Bürger. Aufgrund einer Vielzahl von Bürgeranfragen aus dem Ortsteil sowie des schrittweisen Ausbaus des Fremdenverkehrs, war die Notwendigkeit gegeben, das Baugebiet zu entwickeln und planungsrechtliche Voraussetzungen zum Wohnungsbau zu schaffen.

6. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 2 ha. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft in 40 m Tiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Zaschendorfer Straße und bezieht in dieser Tiefe Teile von Flur Nr. 479, 480, 482a, 488/1, 489, 491, 493, 494 und 495/42 der Gemarkung Sörnewitz in den Geltungsbereich ein.

Das Plangebiet ist entlang der Zaschendorfer Straße weiter begrenzt im Südwesten durch die Flur Nr. 26, 27, 482 und im Nordosten durch die Flurstücke Nr. 495/36, 495/38 und 495/40.

Teile der Flurstücke Nr. 488/2 (Schule) und 476 vervollständigen die Grenze des Bebauungsplanes.

7. Umweltverträglichkeit

7.1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu bebauenden Flächen wurden in der Vergangenheit als landwirtschaftliche bzw. als Grünflächen genutzt. Der Eingriff im Sinne des § 8 NatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird durch folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen:

- Ausbildung eines neuen ländlichen Ortsrandes mittels Pflanzgebot auf einem 15 m breiten Streifen an der hinteren Grundstücksgrenze durch Bepflanzung mit einheimischen Decksträuchern und hochstämmigen Obstbäumen
- Pflanzgebot von einheimischen hochstämmigen Obstbaumsorten in den Vorgärten, da das Straßenprofil keine Neueinordnung von Bäumen ermöglicht.
- Versickerung der Dachwässer oder deren Zwischenspeicherung zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung)

Der Eingriff wird mit diesen Maßnahmen ausgeglichen.

7.2. Altlasten, Boden

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Eventuell auftretende Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden (§ 10 Abs. 3 EGAB).

Belastetes Bodenmaterial ist zu entsorgen oder zu sanieren. Bodenbelastungen durch Baumaßnahmen sind zu vermeiden bzw. auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu minimieren (§ 7 Abs. 2 EGAB) und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Bei den geplanten Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmassen sind, sofern es sich um unbelastetes Bodenmaterial handelt, wieder zu verwenden. Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen.

Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung selektiv zu trennen. Eine Durchmischung des Bodens ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

8. Erschließung

8.1. Verkehrserschließung

Der Planbereich ist straßenmäßig durch die Zschendorfer Straße erschlossen. Im Zuge der Bebauung muß die Zschendorfer Straße erneuert werden. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m und einen einseitigen kombinierten Geh-/Radweg von 2,5 m Breite auf der südöstlichen Straßenseite. Zwischen Fahrbahn und Geh-/Radweg ist ein Hochbord, zu errichten.

An den Einfahrten ist der Bord abzusenken. Die Fahrbahn der Zschendorfer Straße ist mit wasserundurchlässigen Materialien, der gemeinsame Geh-/Radweg mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Zwischen Fahrbahn und den nordwestlichen Grundstücksgrenzen befindet sich eine 0,5 m breite Aufbordung.

8.2. Ver- und Entsorgung

- Wasser

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen durch den Wasserverband Brockwitz-Rödern.

Die Trinkwasserleitung DN 100 im Bereich der Zschendorfer Straße ist aufgrund des Alters und der Materialbeschaffenheit in ihrer Durchlaßfähigkeit stark eingeschränkt, so daß eine Auswechslung der Trinkwasserleitung mit einem Finanzierungsaufwand von 60,- TDM im Bereich der Wohnbebauung im Jahr 1996 geplant ist.

Der Anschluß der Wohnbebauung an den vorhandenen Abwasserkanal DN 250/375 ist möglich, wenn nur Schmutzwasser eingeleitet wird.

Regenwasser von den Dachflächen ist zu versickern.

- Elektroenergie

Versorgungskapazitäten für den geplanten Wohnungsbaustandort sind lt. Aussage des Versorgungsunternehmens gesichert und eine zusätzliche Umspannstation nicht erforderlich.

Die Freileitung wird vom Versorgungsunternehmen durch eine im Straßenraum liegende Versorgungsleitung mit Hausanschlüssen ersetzt.

- Straßenbeleuchtung

Straßenlampen mit freistehendem Mast sind zwischen der Grundstücksgrenze mit dem kombinierten Geh-/Radweg einzuordnen.

- Telekommunikation

Das Fernmeldenetz kann bis zum Plangebiet weitergeführt werden.

- Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wird von den Bauwilligen selbst geplant. Die Heizung hat schadstofffrei/-arm zu erfolgen.

9. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen ist nur im Rahmen der Erschließung erforderlich und erfolgt mit Neuvermessung des Geh-/Radwegausbaues.