Stadt Wittichenau

Bebauungsplan OT Saalau „Ziegeleistraße“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand November 2018

dr. braun & barth ***freie architekten dresden***

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Auftraggeber:	Stadt Wittichenau Markt 1 02997 Wittichenau
Auftragnehmer:	Dr. Braun & Barth, Freie Architekten Dresden Frau Dr. Barbara Braun Tharandter Straße 39 01159 Dresden Dr. Barbara Braun, Architektin AKS Andrea Meiburg, Dipl.-Ing. Annett Klotzsch (technische Mitarbeiterin)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung 5
1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5
1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung 5
1.1.3 Plangrundlage 5
1.1.4 Verfahren 6
1.2 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB 6
1.2.1 Veranlassung 6
1.2.2 Merkmale des Vorhabens 6
1.2.3 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB 7
1.2.4 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB 7
1.2.5 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB 8
1.2.6 Zusammenfassung 8
1.3 Höherrangige und übergeordnete Planung 9
1.3.1 Landes- und Regionalplanung 9
1.3.2 Flächennutzungsplan 9
1.3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung 9
1.3.4 Gestaltungssatzung 9
1.4 Bestandsbeschreibung 9
1.4.1 Städtebauliche Einordnung 9
1.4.2 Naturraum und naturräumliche Ausstattung 9
1.4.3 vorhandene Bebauung und Nutzung 10
1.4.4 Geologie und Baugrund 10
1.4.5 Grundwasser 10
1.4.6 Strahlenschutz 10
2. Städtebauliche Planung 11
2.1 Städtebauliches Konzept 11
2.2 Bauliche Nutzung 11
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 11
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 11
2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen 11
2.2.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung 12
2.2.5 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen 12
2.3 Nutzung der Freiflächen 12
2.3.1 Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen 12
2.4 Erschließung 12
2.4.1 Fließender Verkehr 12
2.4.2 Ruhender Verkehr 13
2.4.3 Müllentsorgung 13
2.4.4 Stellplatz für Feuerwehr, Feuerwehrzufahrt 13
2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr 13
2.5 Ver- und Entsorgung 13
2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung 13
2.5.2 Energieversorgung 13
2.5.3 Abwasserbeseitigung 14

2.5.4 Telekommunikationsanlagen 14
2.6 Wasser / Grundwasser 14
2.7 Baugrund 14
2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
3. Grün- und Umweltplanung 15
3.1 Schutzgebiete 15
3.2 Artenschutz 15
3.2.1 Artenschutzfachbeitrag 16
3.2.2 festgesetzte Maßnahmen 16
3.3 Grünordnungsplanung 17
3.4 Orts- und Landschaftsbild 17
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
3.6 Bodenschutz 17
3.7 Immissionsschutz 17
3.8 Denkmalschutz 17
4. Hinweise 18
4.1 Bodenfunde 18
4.2 Bohrungen 18
4.3 Bodenschutz 18
4.4 Vermessungsmarken 18
4.5 Artenschutz 18
4.6 Flächenbilanz 18
5. Zusammenfassung 19
5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange 19
5.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 19
5.4 Auswahl der Planvariante 19
6. Rechtsgrundlagen 20
7. Verzeichnis der Abbildungen 20
8. Anhang 20
9. Quellenverzeichnis 20

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle: www.geoportal-kamenz.de) [04]

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke: 121 (teilweise), 122 (teilweise), 123/1 (teilweise) der Gemarkung Saalau Flur 1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.650 m².

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Für die Stadt Wittichenau und ihre Ortsteile besteht der dringende Bedarf, Bauplätze für Bauwillige auszuweisen. Innerhalb des Ortsteiles Saalau stehen keine geeigneten Bauplätze zur Verfügung.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern,
- Erhaltung und Ergänzung der dörflichen Struktur
- Planung von Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.

Für das Erreichen dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die städtebauliche Struktur für den Ortsteil Saalau kann durch einen Bebauungsplan ausreichend geordnet werden. Es handelt sich bei Saalau um einen relativ kleinen Ortsteil von Wittichenau, welcher eine gefestigte Struktur besitzt. Diese Struktur besteht aus einem Dorfkern mit Dorfanger als Schwerpunkt des Ortes und der Bebauung entlang der Ausfallstraßen in Richtung Nordosten und Westen. Die geplante Bebauung ergänzt die Bebauung entlang der Ausfallstraße nach Westen. Diese Erweiterung des Ortsteiles entlang einer bestehenden Straße anknüpfend an die vorhandene Bebauung stellt keine Beeinträchtigung der Dorfstruktur dar.

1.1.3 Plangrundlage

Der Bebauungsplan wird im Maßstab 1:1.000 auf einer digitalen Grundlagenkarte erstellt.

Plangrundlage ist die digitale Katasterkarte sowie das dazugehörige Luftbild, zur Verfügung gestellt von der Stadt Wittichenau mit Datum vom März 2018.

1.1.4 Verfahren

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Saalau im Außenbereich. In der Klarstellungssatzung ist das Gebiet nicht dem Innenbereich zugeordnet. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen, die Erschließung durch die Medien ist ebenfalls gesichert.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden.

Gemäß § 13 b gilt § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
Der Nachweis der Anwendbarkeit des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ist deshalb erforderlich und wird unter Kapitel 1.2 geführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 28. Februar 2018 durch den Stadtrat der Stadt Wittichenau gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sollen im September 2018 durchgeführt werden.

1.2 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB

1.2.1 Veranlassung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ziegeleistraße“ umfasst die Flurstücke 121 (teilweise), 122 (teilweise), 123/1 (teilweise) der Gemarkung Saalau Flur 1.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.652 m².

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

In den folgenden Ausführungen wird geprüft, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB) anwendbar ist. Dazu werden die bereits bekannten Planungsparameter zugrunde gelegt.

1.2.2 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Die für die Bebauung vorgesehenen Teile des Geltungsbereiches werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die als Wohngebiet festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 3.223 m².
Geplant ist eine GRZ von 0,4; so dass eine überbaubare Grundfläche von maximal 1.290 m² entsteht (Fläche Wohngebiet multipliziert mit GRZ: 3.223 x 0,4 = 1.290).
Bei Ausnutzung der nach § 19 BauNVO (4) Satz 2 zulässigen Überschreitung um 50 v.H. ergibt sich eine maximale Überbaubarkeit von 1.934 m².

Die restlichen Flächen des Plangebietes sind Gartenflächen Flächen der öffentlichen Straße, landwirtschaftliche Nutzflächen und festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen.

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Wohngebiet		3.223 m²
davon innerhalb der Baugrenzen	*1.445 m²*	
davon außerhalb der Baugrenzen	*1.778 m²*	
Straßen, Wege		745 m²
private Grünfläche		590 m²
davon gestaltete Grünflächen (Maßnahmen)	*457 m²*	
landwirtschaftliche Nutzfläche		1.094 m²
Gesamtfläche		5.652 m²

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Durch die Errichtung der Wohngebäude einschließlich Nebengelass werden zukünftig Flächen versiegelt. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern findet nicht statt. Es werden Grünflächen sowie die Pflanzung von Großbäumen und einer Laubgehölzhecke im Randbereich des Baugebietes festgesetzt, so dass der Übergang von der Bebauung zur Landschaft ansprechend gestaltet wird.

Im Gebiet sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen des aktuellen Zustandes zu erwarten. Diese werden durch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

Abfallerzeugung

Es werden Abfälle in Form von Hausmüll erzeugt, die jedoch den Umfang von Hausmüll in typischen Wohngebieten nicht übersteigen. Der Hausmüll wird über das beauftragte Entsorgungsunternehmen abgefahren.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Eine zusätzliche Umweltverschmutzung, welche aus dem geplanten Vorhaben resultiert, ist nur während der Bauzeit zu erwarten. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen vor allem durch Baustellenverkehr zu rechnen. Nach Fertigstellung des geplanten Vorhabens wird es zu keiner signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Erhöhte Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind nicht zu erwarten.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es bestehen keine im Vergleich zum vorhandenen Zustand erhöhten Unfallrisiken. Umweltgefährdende Stoffe und Technologien werden nicht eingesetzt.

1.2.3 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Bereich dieses Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. § 13 b BauGB darf nur angewendet werden, wenn diese Fläche unter 10.000 m² bleibt.
Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt nur 5.652 m², davon nur 3.223 m² Bauflächen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wird eine voraussichtlich versiegelte Fläche von ca. 1.934 m² entstehen. Diese ist deutlich kleiner als die in § 13 b Abs. (1) Satz 2 BauGB verankerte Obergrenze.
Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB Punkt 2 sind bei der Bewertung der zulässigen Grundfläche mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gemeinsam zu betrachten.
Im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegeleistraße“ wird kein weiterer Bebauungsplan aufgestellt oder geändert.

1.2.4 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach § 3 b UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) für ein in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die angegebenen Größen- oder Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Wenn der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten werden, ist für die Änderung oder Erweiterung

eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden Vorhabens durchzuführen.

In der Anlage 1 des UVPG sind Wohngebiete nicht als UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt. Eine Prüfung nach UVP-Gesetz ist somit nicht notwendig.

In der Anlage 1 des UVPG Nr. 18.7 sind unter den Bauvorhaben Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen aufgeführt, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
Im Bereich des Bebauungsplanes ist für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass max. eine überbaubare Fläche von 1.934 m² entsteht. Weiterhin ist eine Geschossigkeit von maximal 2 Geschossen festgesetzt, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Damit könnte maximal eine Geschossfläche von 3.868 m² im Gebiet entstehen.
Eine Prüfung nach UVP-Gesetz ist bei Städtebauprojekten notwendig, wenn die zulässige Geschossfläche größer als 20.000 m² ist. Das trifft für das mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Vorhaben nicht zu, somit ist eine Prüfung nach UVP-Gesetz nicht notwendig.

Die Voraussetzung des § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist nicht erfüllt.

1.2.5 Prüfung nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.
Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.
Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 – 2 km zum Planbereich. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Schwarze Elster oberhalb Hoyerswerda“, (EU-Nr. 4550-302), das FFH-Gebiet „Klosterwasserniederung“, (EU-Nr. 4651-302) das FFH-Gebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-301), das europäische Vogelschutzgebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-451).
Die geplante Errichtung der Wohngebäude ist in ihrer Ausdehnung und Überbauung nicht geeignet, Einfluss auf diese Schutzgebiete zu nehmen.

Bei Durchführung des Planes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen benachbarten Schutzgebiete. Eine Neuausweisung von Schutzgebieten in unmittelbarer Umgebung ist nicht wahrscheinlich.

Die Voraussetzung des § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens ist somit nicht erfüllt.

1.2.6 Zusammenfassung

Die gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor und die Flächenbegrenzung des § 13 b BauGB wird eingehalten.

Die gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind nicht erfüllt.

<u>Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Damit kann § 13 b BauGB angewendet werden.</u>

1.3 Höherrangige und übergeordnete Planung

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung 2010) [01]

Raumstruktur: Wittichenau ist als Grundzentrum auf der regionalen Verbindungsachse Hoyerswerda - Bautzen eingeordnet.

Raumnutzung: Das Bearbeitungsgebiet grenzt an die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ sowie „Überschwemmungsbereich“.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittichenau besitzt einen geltenden Flächennutzungsplan. Das Gebiet der Gemeinde Saalau ist in diesem Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da die Eingemeindung des Ortsteiles Saalau erst nach Erstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte. Die Gemeinde Saalau besitzt bisher keinen Flächennutzungsplan.

1.3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Der Ortsteil Saalau besitzt keine Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

1.3.4 Gestaltungssatzung

Die Stadt Wittichenau hat im Mai 2005 eine Gestaltungssatzung für das Stadtgebiet beschlossen, die am 04.06.2005 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet befindet sich im Bereich 3 dieser Satzung.

In der Gestaltungssatzung ist festgesetzt, dass sich bei Neubauten die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur in die Dachlandschaft der benachbarten Gebäude einzufügen hat. Dächer sind als Steildächer mit einer Neigung von mindestens 40° und höchstens 49° vorgeschrieben.

In der Gestaltungssatzung ist außerdem festgesetzt, dass für die Eindeckung der Dächer nur kleinformatige Ziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden sind. Die entsprechenden Farbtöne sind vorgeschrieben. Vor Baubeginn ist der Stadt Wittichenau ein Musterziegel vorzulegen. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

1.4 Bestandsbeschreibung

1.4.1 Städtebauliche Einordnung

Das Areal befindet sich am westlichen Rand des Ortes Saalau. Die Entfernung zum Ortskern beträgt weniger als 400 m. Das Plangebiet hat eine Größe von 5.652 m². Es hat eine Ausdehnung von ca.125 m in Ost-West-Richtung und von ca. 40 m in Nord-Süd-Richtung.

1.4.2 Naturraum und naturräumliche Ausstattung

Das Landschaftsbild im Bereich wird durch die relativ ebenen wasserreichen und bewaldeten Flächen der Oberlausitz geprägt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 – 2 km zum Planbereich. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Schwarze Elster oberhalb Hoyerswerda“, (EU-Nr. 4550-302), das FFH-Gebiet „Klosterwasserniederung“, (EU-Nr. 4651-302) das FFH-Gebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-301), das europäische Vogelschutzgebiet „Dubringer Moor“ (EU-Nr. 4550-451). Weiterhin das Landschaftsschutzgebiet „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Knappensee“ [03].

Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden für landwirtschaftliche Nutzflächen, lockere Wohnbebauung und Grünflächen genutzt.
Die für die zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen (Geltungsbereich) werden zur Zeit als Ackerland genutzt.

1.4.3 vorhandene Bebauung und Nutzung

Auf dem Gelände befindet sich keine Bebauung.

1.4.4 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 133 m NHN und wird weitgehend durch die Elsterniederung geprägt.
Das Plangebiet ist nahezu eben (Höhenunterschied ca. 1 m auf 100 m).

1.4.5 Grundwasser

Zur großräumigen Grundwassersituation gibt es aus dem Flächennutzungsplan Wittichenau [1] folgende Aussagen:
„Die Grundwasserflurabstände der jeweils oberen Grundwasserleiter betragen im Bereich der Wasserscheide bis zu 10 m; nach Norden zum Dubringer Moor wie nach Osten zur Schwarzen Elster verringert er sich auf weniger als 1 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden und Nordosten gerichtet. Die Qualität des Grundwassers wird als weitgehend unbeeinflusst oder gering beeinflusst und sehr weich bewertet. Die Gefährdung des Grundwassers gilt generell als sehr hoch: In weiten Bereichen tragen hierzu die hohe Durchlässigkeit der Böden und das Fehlen stauender Schichten, im Bereich der Auen und Moore dagegen die flurnahen Grundwasserspiegel bei.“

1.4.6 Strahlenschutz

Gemäß dem im Jahr 2017 verabschiedeten neuen Strahlenschutzgesetz in Deutschland beträgt der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-22-Aktivitätskonzentration in der Luft 300 Bq/m³.
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen sollte bei den geplanten Neubauten vor Baubeginn von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen geklärt werden. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen in Bad Schlema gestellt werden.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Angebot an Wohnflächen in der Stadt Wittichenau soll ergänzt werden. Die Stadt sucht nach kurzfristig verfügbaren Flächen für die Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung, und die Grundstücke des Planbereiches sind verfügbar. Aus diesem Grund werden die bisher unbebauten Flächen für eine zukünftige Bebauung überplant. Dabei soll die lockere dörfliche Struktur bewahrt werden und keine zu enge Bebauung entstehen. Aus diesem Grund werden die Baufelder sehr großzügig dimensioniert. Im mittleren Bereich des Gebietes bleibt eine Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

An der Grenze zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung soll durch eine Heckenpflanzung kombiniert mit der Ergänzung von Großgrün eine bessere Einbindung der neuen Gebäude in die umgebende Landschaft erreicht werden. dabei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände (§§ 9 bis 12 Sächs. Nachbarrechtsgesetz) zu beachten. Diese sind wie folgt festgelegt: für Sträucher und Hecken unter 2 m Höhe ein Grenzabstand von 0,75 m, für Bäume, Sträucher, welche höher als 2 m sind, ein Grenzabstand von 3 m

Im Bereich werden zusätzlich einige Großbäume in den privaten Gärten gepflanzt, um eine bessere optische Anpassung des Gebietes zu erreichen. Diese Pflanzungen sind ebenfalls Bestandteil der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Da das Gebiet landschaftlich vorgeprägt ist, sind Vorgaben zur Gebäudekubatur und Gebäudestellung vorgesehen. Außerdem befindet sich Saalau im Geltungsbereich 3 der Gestaltungssatzung. Es ist deshalb nicht beabsichtigt, dort außerhalb der bisherigen Ortsstruktur Gebäude zu stellen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen und den gestalterischen Rahmen quasi „sprengen“. Die Gebäude sollen eingeschossig mit Satteldach errichtet werden, mit ihrer Längsseite parallel zur Straße stehen und die regionaltypische Dacheindeckung mit roten Dachziegeln / Dachsteinen auf einem Satteldach aufweisen. Eine Höhenbegrenzung für die Traufe soll die Einordnung gewährleisten. Die maximale Breite dieser Gebäude wird auf 15 m begrenzt, um auszuschließen, dass überdimensionierte Baukörper die Dorfstruktur stören.

2.2 Bauliche Nutzung

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden Einzelhäuser sowie die offene Bauweise festgesetzt, die den Planungszielen am besten entspricht. Dabei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 (2) BauNVO).

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um das Planungsziel umzusetzen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze für die Bebauung festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und versiegelte Zuwegungen max. bis zu 50 v.H. überschritten werden.(§ 19 (4) Satz 2). Es wird eine Höchstzahl von zwei Geschossen festgesetzt, um die Einordnung der Gebäude in den umgebenden Landschaftsraum zu gewährleisten. Diesem Ziel der Einordnung dient auch die festgesetzte zulässige Traufhöhe. Die festgesetzte Traufhöhe von 4 m bewirkt, dass das zulässige zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss errichtet wird.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Es werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 5 bzw. 8 m zur westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zu der mittig angeordneten privaten Grünfläche, mit 3 m zur Erschließungsstraße und mit 17 m zur hinteren (nördlichen) Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit bleibt ausreichend Spielraum für die konkrete Einordnung

der Gebäude. Es wird ein begrünter Vorgarten mit Sträuchern und eine seitliche und rückwärtige Pflanzung zum Landschaftsraum ermöglicht. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde können auf diese Weise umgesetzt werden.

2.2.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, Bereich 3. Durch die Anwendung dieser gestalterischen Festsetzungen wird dem Ziel, den (optischen) Eingriff in das Landschaftsbild gering zu halten, Rechnung getragen.

Deshalb werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die Gebäude sind mit Satteldach zu errichten, wie in der Gestaltungssatzung festgesetzt.
2. Die Firstrichtung wird parallel zur Straße festgesetzt, da diese Firstrichtung im Ortsteil Saalau die überwiegende Firstrichtung ist und die neuen Gebäude dem Ortsbild angepasst werden sollen.
3. Die Dachdeckung wird in roter Farbgebung vorgeschrieben. Gemäß Gestaltungssatzung wären auch rotbraune und anthrazitfarbene Dächer möglich. Diese Farben werden bewusst ausgeschlossen, da die Ortslage Saalau überwiegend rote Dächer aufweist.
4. Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Festsetzung soll der Erhaltung des ländlich geprägten Ortsbildes dienen.
5. Einfriedungen der Grundstücke sollen ebenfalls dem ländliche geprägten Ortsbild angepasst werden und sind deshalb nur in Form von Laubgehölzhecken oder Laubgehölzhecken mit integriertem Zaun zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um eine Sichtbeziehung zum Gebäude zu ermöglichen.
6. Die geforderte Bodenfreiheit der Einfriedungen ist eine Maßnahme für den Artenschutz.

2.2.5 Gestaltung der privaten Verkehrsflächen

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung der privaten Verkehrsflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Wirtschaftsflächen) dient vorrangig bodenschutzrechtlichen Zielen. Außerdem soll die Möglichkeit der direkten Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

2.3 Nutzung der Freiflächen

2.3.1 Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe innerhalb des Gebietes festgesetzt. Die Maßnahmen (Baumpflanzung, Anlagen von Hecken und Anlegen einer begrünten Vorgartenzone) dienen der besseren Anpassung der Baulichkeiten in den Landschaftsraum und dem Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild. Eine Beschreibung der Eingriffe und geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird unter Punkt 3 dieser Begründung dargestellt. Zur Bewertung des bestehenden Zustandes wurden die vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt.

2.4 Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehende Straße erschlossen. Von dieser Straße aus sind Zu- und Abfahrt für alle Baugrundstücke möglich. Längerfristige Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der genannten öffentlichen Straße sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Behinderungen sind während der Bauzeit möglich.
Da die angrenzende öffentliche Straße von sehr untergeordneter Bedeutung ist (keine Ortsverbindungsstraße, keine übergeordnete Straße) ist die Beeinträchtigung des Verkehrs zu vernachlässigen.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Festsetzungen von Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht getroffen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück innerhalb der Baugrenzen nachzuweisen und zu realisieren.

2.4.3 Müllentsorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen.
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, zum Entleerungstermin die gefüllten Behälter bis an die Straße zu bringen. Nach erfolgter Entleerung sind die Behälter unverzüglich auf ihren Standplatz am Gebäude zurückzubringen.

2.4.4 Stellplatz für Feuerwehr, Feuerwehrzufahrt

Die vorhandene Erschließungsstraße dient auch als Stellfläche für die Feuerwehr.

2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Von der Stadt Wittichenau aus bestehen überregionale Buslinien nach Dresden, Hoyerswerda und Kamenz. Außerdem verkehren Busse in die umliegenden Gemeinden. Saalau ist von Wittichenau aus innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Bus zu erreichen (Buslinien 153, 197)
Ein direkter Eisenbahnanschluss existiert nicht.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes wird aus dem vorhandenen Netz gesichert.
Es werden keine Veränderungen an der Haupterschließung der Trinkwasserversorgung geplant.
Die Trinkwasserversorgung ist für die bestehenden Gebäude vorhanden, entsprechend dem Bedarf sind Neuerschließungen an diese Versorgung anzuschließen.

Die Mindestabstände zwischen Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Für die Verlegung der Leitungen sind die Bereiche des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu nutzen.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz gesichert.

Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt-W-405 ist für Gebäude mit einer Anzahl von weniger als drei Vollgeschossen und einer GFZ weniger als 0,7 eine Löschwassermenge von 48 m^3/h bei kleiner Brandausbreitungsgefahr ausreichend (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen). Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

2.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Versorgungseinrichtungen der MITNETZ Strom GmbH für die bestehenden Gebäude gesichert. Entsprechend dem Bedarf sind Neuerschließungen an diese Versorgung anzuschließen. Der Auftrag an den Leitungsträger ist durch den Verursacher zu erteilen.

Abstände zu Kabeln sind einzuhalten. Auf Versorgungsflächen dürfen keine Bauwerke errichtet bzw. keine Pflanzungen durchgeführt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das anfallende Regenwasser kann vor Ort gesammelt werden, um für die Gartenbewässerung genutzt zu werden. Der Überlauf ist dann flächig zu versickern.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt mit Hilfe von individuellen vollbiologische Kleinkläranlagen. Die mögliche Art der Versickerung des geklärten Wassers ist durch den jeweiligen Bauherren mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2.5.4 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

2.6 Wasser / Grundwasser

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Es ist auf Grund der geologischen Situation mit einem relativ oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen (siehe Punkt 1.4.5).

2.7 Baugrund

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Die Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu senden.

2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungsvorschriften

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften der am 04.06.2005 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung der Stadt Wittichenau (Bereich 3) in der Fassung vom Mai 2005. Entsprechend den Festsetzungen des § 5 der Gestaltungssatzung (siehe Kapitel 1.3.4) sind Dachform und Dachneigung vorgeschrieben. Für die Dachfarbe besteht im Bereich 3 der Satzung die Möglichkeiten der roten, rotbraunen oder anthrazit Farbgebung. Für das Plangebiet wird die rote Farbe der Dacheindeckung vorgeschrieben, da der überwiegende Teil der Gebäude in Saalau eine rote Dacheindeckung besitzt.

Weitere gestalterische Vorschriften werden festgesetzt, um das Plangebiet in den Landschaftsraum zu integrieren.

Festsetzungen zur Vorgartengestaltung: In den Vorgartenbereichen mit einer Tiefe von 3 m sind keine Stellplätze, Garagen oder Carports zulässig. Diese Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch zu gestalten. Durch diese Festsetzungen soll das typische dörfliche Erscheinungsbild harmonisch ergänzt werden.

Für die Einfriedungen, welche an öffentliche Straßen angrenzen, wird von der Stadt Wittichenau angestrebt, dass diese Einfriedungen vorzugsweise aus Laubgehölzhecken gebildet werden, auch in Kombination mit einem schlichten Zaun. Deshalb: entweder kein Zaun oder Zaun mit Hecke. Mauern sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig.

3. Grün- und Umweltplanung

3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. In geringer Nähe zum Planbereich befinden sich das FFH-Gebiet „Dubringer Moor“, das europäische Vogelschutzgebiet „Dubringer Moor“, das FFH-Gebiet „Schwarze Elster oberhalb Hoyerswerda“, das FFH-Gebiet „Klosterwasserniederung“, das Landschaftsschutzgebiet „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Knappensee“ [03].

Durch den Bebauungsplan werden die Entfernungen der baulich genutzten Liegenschaften zu diesen Schutzgebieten nicht verändert, auch die Intensität der zulässigen Störungen wird nicht signifikant erhöht. Aus diesem Grund ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung der benachbarten Schutzgebiete.

Bei Durchführung des Planes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die ausgewiesenen benachbarten Schutzgebiet. Der ökologische Verlust ist insgesamt gering, da die in Anspruch zu nehmende Fläche durch die Nutzung nicht hochwertig in Bezug auf ökologische Vielfalt ist. Eine Neuausweisung von Schutzgebieten in unmittelbarer Umgebung ist nicht wahrscheinlich.

3.2 Artenschutz

Pflanzen

Die bisher als Grünland bzw. Acker und genutzten Flächen, welche für die Bebauung vorgesehen sind, haben nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten im Bereich der bisherigen Grünflächen hat. Durch die vorgeschriebene Anpflanzung einheimischer Gehölze in den Randbereichen kann die pflanzliche Vielfalt auf der Fläche verbessert werden.

Tiere

Das Plangebiet ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es sind die typischen Tierarten der anthropogen genutzten Landschaft zu erwarten. Verschiedene Insektenarten, Spinnentiere, Amphibien und Reptilien, Vögel und Kleinsäuger finden hier vor allem in den Randbereichen zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Straßenfläche ihren Lebensraum.

Bei Durchführung der Planung geht dieser Lebensraum teilweise verloren. Es erfolgt eine Verdrängung der Arten auf die benachbarten Flächen. Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen können die ansässigen Arten auf den benachbarten Flächen neue Lebensräume finden.

Durch die geplanten Maßnahmen (Anlegen von Grünflächen) und Pflanzung von Einzelgehölzen können die negativen Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Kleinsäugetiere, Reptilien und Vögel teilweise gemindert werden. Es können einige Arten des Offenlandes sowie kulturfolgende Arten ihren Lebensraum finden.

In Vorbereitung auf die Bebauung und während der Bauzeit sollen folgende, für den Artenschutz geplante Maßnahmen die Auswirkungen der Planung abmindern:

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zum sicheren Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ungeeignet zu gestalten (regelmäßige Mahd).
   Die Baufeldvorbereitung muss rechtzeitig vor der Brutperiode erfolgen, damit keine Bruten im Gebiet stattfinden können.
2. Emissionen, die durch die Durchführung der Planung entstehen, sollen möglichst gering gehalten werden.
3. Eine durch die Bauarbeiten hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung von Flächen, die nicht im Plangebiet liegen, soll vermieden werden.

Diese Maßnahmen dienen dazu, die direkte Tötung von Tieren sowie die Störung der Tiere während der Fortpflanzungsphase zu verhindern. Der dauerhafte Entzug von potenziellem Lebensraum ist nicht als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand zu bewerten, da die Lebensraumfunktionen für die betroffenen Arten im näheren und weiteren Umfeld des Standortes weiterhin erfüllt werden.

Unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Durchführung des Bauvorhabens keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

3.2.1 Artenschutzfachbeitrag

Für das geplante Baugebiet und einen Umkreis von 40-60 m wurden eine faunistische Untersuchung und eine Biotoptypenerfassung durchgeführt [04].

Im Ergebnis der Untersuchungen werden folgende Naturschutzmaßnahmen empfohlen:

1. Anpflanzung einer weiteren Baumallee auf der nördlichen Straßenseite,
2. Anpflanzung von Hecken im westlichen endenden Bereich der zu bauenden Einfamilienhäuser,
3. Anpflanzung von Koniferen-Hecken zwischen den einzelnen Häusern,
4. Aufhängen von mindestens 5 Nistkästen für Meisen etc. mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 mm nach dem Abschluss des Baus,
5. Sinnvoll wäre die Anlage von Obstbäumen, verteilt auf alle 3 Gärten. Es würde der Charakter einer Streuobstwiese entstehen.

3.2.2 festgesetzte Maßnahmen

Die Ergebnisse und Empfehlungen des erarbeiteten Artenschutzfachbeitrages (siehe Punkt 3.2.1) wurden in die Planunterlagen übernommen und sind in folgenden Punkten der textlichen Festsetzungen enthalten:

„6.3. An den ausgewiesenen Standorten sind standortheimische Laubbaumarten gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen (bis zu 2 m) von den eingetragenen Standorten können im begründeten Fall (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.“
Diese Festsetzung entspricht dem Vorschlag Punkt 1 aus [04], die Baumallee auf der nördlichen Straßenseite fortzusetzen. Für die Festsetzung unter Punkt 6.3 wurden in der Planzeichnung 5 Standorte für straßenbegleitende Bäume festgesetzt, welche die westlich des Standortes vorhandene Alleepflanzung ergänzen sollen.

„6.4. Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Artenliste (siehe Festsetzungen Punkt 6.11) zu verwenden.“
Diese Festsetzung entspricht dem Vorschlag Punkt 2 aus [04], eine Heckenpflanzung am westlichen Ende des Bebauungsgebietes vorzusehen. Mit M 1 sind in der Planzeichnung Flächen gekennzeichnet, welche der Eingrünung des gesamten Gebietes dienen sollen. Die Maßnahme M 1 wurde auch für die nördliche Begrenzung des Baugebietes festgesetzt, um das Baugebiet von der Landschaft durch eine Grünzäsur abzugrenzen. Diese Maßnahme dient somit ebenfalls der Verringerung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

„6.5. Grundstücksbegrenzungen zwischen zwei Grundstücken sind als Hecken zu gestalten.“
Diese Festsetzung entspricht teilweise dem Vorschlag Punkt 3 aus [04]. Die Festsetzung überlässt dem Grundstücksbesitzer die Wahl der Gehölze, um der individuellen Gartengestaltung genügend Freiraum zu lassen.

„6.6. Auf jedem Baugrundstück sind nach Abschluss der Errichtung des Hauses 2 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 mm aufzuhängen.“
Diese Festsetzung entspricht dem Vorschlag Punkt 4 aus [04]. Es wird davon ausgegangen, dass drei Baugrundstücke entstehen, also insgesamt 6 Nistkästen aufgehängt werden.

„6.7. Je 200 m² Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bis zu einem Drittel dieser anzupflanzenden Obstbäume kann durch standortgerechte Laubbäume entsprechend Artenliste (siehe Festsetzungen Punkt 6.11) ersetzt werden.“
Diese Festsetzung entspricht dem Vorschlag Punkt 5 aus [04]. der Charakter einer Streuobstwiese entsteht nur, wenn eine ausreichende Anzahl und Dichte der gepflanzten Bäume gewährleistet ist. Die Pflanzung von Obstbäumen entspricht dem dörflichen Charakter des Standortes und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

3.3 Grünordnungsplanung

Das Konzept der Grünordnungsplanung sieht zur Gestaltung der Grundstücke und zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild Maßnahmeflächen an den Rändern des Plangebietes vor. Auf die randliche Eingrünung des Standortes wird großen Wert gelegt, da die neue Bebauung sich in die Landschaft einfügen soll. Außerdem werden Einzelbäume am Rand der Baufläche neu gepflanzt. Diese sollen dem Ortseingang einen alleeähnlichen Charakter verleihen.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Zur Verminderung und zum Ausgleich des durch die geplante Bebauung unvermeidbaren Eingriffes in das Landschaftsbild sind eine intensive Randeingrünung des Gebietes, die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelgehölzen, das Anlegen von gestalteten Vorgärten und die Begrünung der Wohngrundstücke mit Obstbäumen vorgesehen.

Bewertung und Verminderungsmaßnahmen

Ziel der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und am Gebietsrand ist das Einbinden in das Gesamtbild des Landschaftsraumes. Dies geschieht vor allem durch die Pflanzmaßnahmen an den Rändern des Gebietes und auf den Grundstücken. Durch die Pflanzung und dauerhafte Pflege von Laubgehölzen wird sich mittel- und langfristig eine gute Einbindung ergeben.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen innerhalb des Gebietes festgesetzt:

Maßnahme Baumpflanzung
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind Bäume entsprechend Artenliste 1 zu pflanzen. Die konkreten Standorte können um bis zu 2,00 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Maßnahme Begrünung der Grundstücke
Auf den Grundstücken wird durch Pflanzung standortgerechter hochstämmiger Obstbäume eine gute Ergänzung der örtlichen Grünstrukturen erreicht.

Artenliste

Bei der Artenliste handelt es sich um die Zusammenstellung von Arten, die standortheimisch sind und deren Pflanzung den beabsichtigten Effekt mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lässt.
Die Artenliste wurden in Abstimmung mit den Vorgaben der Fachbehörde (zuständige untere Naturschutzbehörde) zusammengestellt. Da es sich um einen ländlich geprägten Bereich handelt, sollen vor allem ortstypische Arten in die Pflanzlisten integriert werden.

3.6 Bodenschutz

Für die geplanten zukünftigen Neuversiegelungen von Bodenflächen werden Maßnahmen zur Kompensation durchgeführt. Es sind Entsiegelungen von Flächen im Ortsteil Saalau sowie Erosionsschutzmaßnahmen in der Feldflur (Pflanzung bzw. Ergänzung von Feldgehölzstrukturen) geplant. Die Maßnahmen sind noch mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.7 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nur indirekt zusätzliche Emissionen begründet (Immissionen während der Bauphase, mehr Verkehr durch Nutzung der Wohngebäude), die jedoch nach derzeitigen Kenntnissen nicht zu Konflikten führen werden. Schutzbedürftige Nutzungen (Immissionsstandorte) befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Gebietes.

3.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale.

4. Hinweise

4.1 Bodenfunde

Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise. Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend SächsDSchG meldepflichtig. Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, sind Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf der Planzeichnung wird deshalb auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

4.2 Bohrungen

Auf die Bohranzeigepflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz sowie die Übergabe von Ergebnissen aus geologischen Untersuchungen gemäß § 11 SächsABG wird hingewiesen.

4.3 Bodenschutz

Gemäß BauGB sowie BBodSchG ist ein schonender Umgang mit Boden vorgeschrieben. Eine Wiederverwendung des auf dem Grundstück anfallenden Bodenaushubes im Plangebiet verhindert unnötige Transportmaßnahmen und ermöglicht die Erhaltung des Bodenpotenzials im Bereich.

4.4 Vermessungsmarken

Der Verlust bzw. die Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken soll vermieden werden. Aus diesem Grund sollen vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte zu bestehenden Vermessungsmarken eingeholt werden und diese bei Bedarf gesichert werden.

4.5 Artenschutz

Die Hinweise auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beachtung der artenschutzrechtlichen Forderungen des BNatSchG sichern, deren Festsetzung wegen der zeitlichen Begrenzung im allgemeingültigen Bebauungsplan nur schwierig möglich ist.

4.6 Flächenbilanz

		m²	zum Plangebiet
Gesamtgebiet		**5.652**	**100 %**
Verkehrsfläche		745	13 %
Wohngebietsfläche		3.223	59 %
	davon innerhalb des Baufensters	1.445	
	davon außerhalb des Baufensters	1.778	
private Grünfläche		590	8 %
landwirtschaftliche Nutzfläche		1.094	19 %

5. Zusammenfassung

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Günstigere Alternativstandorte bieten sich nicht an, da der einzige Planungsgrund die Errichtung von Wohnhäusern auf zur Verfügung stehenden Grundstücken mit vorhandener Erschließung ist.

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine Umsetzung ergeben sich im sehr begrenzten lokalen Maßstab umweltrelevante Auswirkungen. Der Verlust von möglichen Lebensräumen für Vögel und Reptilien in Bereich des Bebauungsplanes soll durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bereiches kompensiert werden.
Die Maßnahmen Baumneupflanzung (Laubbäume und Obstbäume), Anlegen von Hecken und Anbringen von Nistkästen bieten neue Futterhabitate und Lebensräume für einheimische Arten.
Die zu erwartenden Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Arten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeschätzt. Die im Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Planes integriert.
Bei Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen können die notwendigen Eingriffe ausgeglichen werden.

5.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Bitte um Stellungnahme zur Planung im August 2018 in die Planung einbezogen Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen und Bedenken zum Plan geltend gemacht.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wird über die vorgetragenen Einwände und Hinweise entschieden. Es wurden Ergänzungen in den Planunterlagen vorgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden vom Grundstückseigentümer des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes 122 Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Der Eigentümer des Flurstückes 122 machte geltend, dass sie landwirtschaftliche Nutzung seines Grundstückes durch die Planung beeinträchtigt wäre und er selbst vermögensrechtliche Nachteile befürchtet. Die Bedenken wurden ausführlich geprüft und beraten. Es wurde festgestellt, dass kein Konflikt zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Wohnnutzung erkennbar ist, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ausgeführt werden kann. Für die erneute Auslegung der Planunterlagen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. das Flurstück 122 wird nicht mehr als Grünfläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.
2. Die geplanten Maßnahmen (Pflanzung von Feldgehölzhecken) werden mit einen Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auszuschließen.
3. Für die Bauflächen wird festgesetzt, dass die Gebäude keine größere Breite als 15 m haben dürfen, um den Maßstab der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Saalau einzuhalten und keine zu großen Baukörper zuzulassen.

5.4 Auswahl der Planvariante

Es wurde auf Grund der geringen Planfläche und der städtebaulich klaren Situation nur eine Planvariante erstellt.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S 349)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert am 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2010

7. Verzeichnis der Abbildungen

[A] Ausschnitt Übersichtskarte (Quelle: www.geoportal-kamenz.de [02])

8. Anhang

Faunistische und Biotoptypen-Erfassung sowie Artenschutzfachbeitrag,
Siegfried Krüger, Hoyerswerda, Juni 2018

9. Quellenverzeichnis

[01] Regionalplan www.pv-rc.de

[02] www.geoportal-kamenz.de

[03] www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete

[04] Faunistische und Biotoptypen-Erfassung sowie Artenschutzfachbeitrag,
Siegfried Krüger, Hoyerswerda, Juni 2018