

STADT WITTICHENAU

Markt 1

02997 Wittichenau



Bebauungsplan "Westend"

Teil C – Textliche Begründung

Vorentwurf vom 03.09.2026

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten

Schloßstraße 14

01454 Radeberg

TEIL C – Begründung

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ziel der Planaufstellung und städtebauliche Erfordernis	1
1.2	Planverfahren	1
2	Planungsgrundlagen	1
2.1	Lage des Plangebietes	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Beschreibung des Plangebietes	1
2.3.1	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	1
2.3.2	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	1
2.3.3	Vorhandene Infrastruktur	2
2.3.4	Nutzungsbeschränkungen	2
3	Bestehendes Planungsrecht	2
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Sonstige Planungsvorgaben	3
4	Städtebauliche Konzeption	4
5	Erschließung	4
5.1	Verkehrstechnische Erschließung	4
5.2	Medientechnische Erschließung	5
6	Begründung der planerischen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)	7
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
6.6	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	9
6.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
6.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
6.11	Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)	11
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)	11
8	Umwelt	12
8.1	Durchführung der Umweltprüfung	12
8.2	Grünordnung	12

TEIL C – Begründung

8.2.1	Schutzgebiete	12
8.2.2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes	12
8.2.3	Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
8.2.4	Grünordnerische Maßnahmen.....	15
8.2.5	Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	17
8.3	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	18
8.4	Immissionsschutz	19
8.5	Altlasten.....	19
8.6	Denkmalschutz	19
9	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
10	Hinweise	19
11	Flächenbilanz.....	19
12	Quellen/ Rechtsgrundlagen.....	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich	13
Tab. 2:	Flächenwert im Bestand.....	18
Tab. 3:	Flächenwert nach Vorhabenrealisierung	18
Tab. 4:	Kompensationsbedarf	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	FNP der Stadt Wittichenau (Quelle: Stadt Wittichenau)	3
Abb. 2 - 5:	Überblick Geltungsbereich	13
Abb. 6 - 7:	Bestand (links) und Planung (rechts).....	16

TEIL C – Begründung

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung und städtebauliche Erfordernis

Die Stadt Wittichenau beabsichtigt den westlichen Stadtrand an der Kamenzer Straße weiterzuentwickeln. Am 29.04.2026 wurde dazu der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Westend" gefasst.

Ziel ist es, auf dem Gelände ein modernes, attraktives und zukunftsfähiges Wohnquartier zu entwickeln und damit vor allem jungen Familien Bauland anbieten zu können.

1.2 Planverfahren

Zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß §1 Abs. 3 BauGB ist für das Plangebiet die Aufstellung eines B-Planes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes werden zum Entwurf eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.04.2026 durch den Stadtrat der Stadt Wittichenau beschlossen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Wittichenau befindet sich im Norden des Landkreises Bautzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westend" befindet sich am westlichen Rand südlich der "Kamenzer Straße" im Flurbereich 8 der Gemarkung Wittichenau.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westend" umfasst die Flurstücke 67/1, 68, 71/1, 71/2 und 71/3 der Gemarkung Wittichenau Flur 8 sowie die Flurstücke 461/7, 461/8, 461/9, 461/33 und Teile von 461/6 und 461/34 der Gemarkung Wittichenau Flur 4.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,6 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 132,00 m bis 130,50 m ü. NHN. Es fällt dabei leicht von der "Kamenzer Straße" nach Süden ab.

2.3.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die "Kamenzer Straße". Daran anliegend befinden sich beidseitig zahlreiche Wohngebäude mit rückwärtigen Gartenbereichen. Südlich der "Kamenzer Straße" hat sich eine Bebauung in zweiter, zum Teil auch in dritter Reihe etabliert, die bis an den im Süden befindlichen Graben heranreicht.

TEIL C – Begründung

Der namenlose Graben markiert den südlichen Rand der Bebauungsstruktur südlich der "Kamenzer Straße". Diese vorhandene Bebauung begrenzt das B-Plangebiet im Osten.

Südlich des Grabens sowie westlich der zu beplanenden Fläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch einen mittig durch das Plangebiet führenden Wirtschaftsweg erschlossen werden.

2.3.3 Vorhandene Infrastruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Westend" befindet sich südlich der "Kamenzer Straße". Von der öffentlichen Straße zweigt innerhalb des Plangebietes nach Süden ein Wirtschaftsweg ab. Dieser stellt aktuell die Erschließung der Landwirtschaftsflächen dar.

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Bereichen sonstiger Nutzungsbeschränkungen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Gemäß Landesentwicklungsplan liegt das Gemeindegebiet von Wittichenau im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansatz und gehört dem Mittelbereich des Oberzentrums Hoyerswerda an. Weiterhin wird die Stadt Wittichenau als Raum mit besonderem Handlungsbedarf infolge des Braunkohlenbergbaus eingestuft. Die Räume sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können (gem. LEP Z 2.1.3.1 / 2).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien vom 26. Januar 2023 (RPV 2023) und liegt innerhalb der Bergbaufolgelandschaft Braunkohle und gilt damit als Teilraum mit besonderen Herausforderungen der weiteren Entwicklung.

Der Regionalplan weist Wittichenau unter raumstrukturellen Gesichtspunkten als Grundzentrum mit Lage im ländlichen Raum aus. Bei Grundzentren handelt es sich um den Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde, der aufgrund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet. Der Gemeinde wird eine **grundzentrale Gemeindefunktion** zugewiesen, welche eine Siedlungsentwicklung über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus billigt (gem. Z 2.2.1.6 LEP).

Weiterhin zählt Wittichenau zum sorbischen Siedlungsgebiet und unterliegt damit der besonderen Förderung von sorbischer Kultur und Heimatpflege.

Weitere regionalplanerische Ausweisungen den Geltungsbereich betreffend, wurden nicht getroffen.

TEIL C – Begründung

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittichenau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 09.10.2024. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. *Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).*

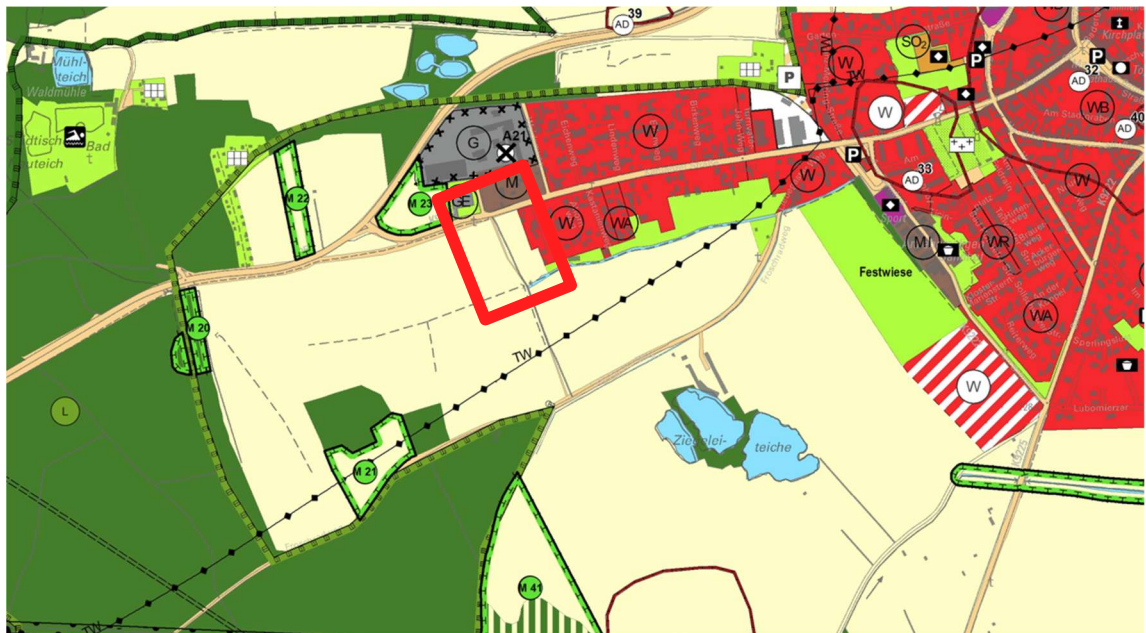


Abb. 1: FNP der Stadt Wittichenau (Quelle: Stadt Wittichenau)

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem FNP entwickelt, spiegelt aber dennoch dessen Entwicklungsabsichten wider. Der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner lag 2015 bis 2020 bei 10 bis unter 20 im Landkreis Bautzen (BBSR 2015). Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser spielen im ländlichen Raum keine signifikante Rolle. Auf die Stadt Wittichenau bezogen (rd. 5.000 EW) ist damit von 5 bis unter 10 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr auszugehen. Unter der Voraussetzung einer gleichbleibend hohen Bauaktivität, ist bezogen auf den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2020 – 2035) demnach mit ca. 75 - 150 Ein- und Zweifamilienhäusern in Wittichenau zu rechnen. Dieser ermittelte Mindestbedarf kann überschritten werden, da gemäß der grundzentralen Funktion der Stadt Wittichenau eine Siedlungsentwicklung, die über den Eigenbedarf hinausgeht, grundsätzlich möglich ist.

Die kurzfristige Entwicklung eines Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser am Ortsrand der zentralen Ortslage Wittichenau kommt damit den Forderungen und Erfordernissen der übergeordneten Planungen nach und folgt der Zielstellung des FNP.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Umliegende Bebauungspläne und Satzungen

Die vorliegende Planung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die rechtskräftige 2. Ergänzungssatzung „Kamenzer Straße“. Diese Satzung setzt südlich der Straße eine Wohnbebauung mit rückwärtigen Gärten fest und enthält zudem diverse grünordnerische Festsetzungen.

TEIL C – Begründung

Für den neuen Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich der Satzung in den Vorentwurf einbezogen. Der Bebauungsplan überlagert die bestehende Satzung vollständig und ersetzt deren Inhalte planungsrechtlich.

Eine formelle Aufhebung der Satzung erfolgt jedoch nicht, vielmehr wird sie überplant. Die in der Satzung bezweckten Planungsziele und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dabei in die Planung übernommen und auf das betroffene Grundstück übertragen, welches bereits bebaut ist.

4 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt das Ziel, den Ortsrand der Stadt Wittichenau zu einem modernen, attraktiven und zukunftsfähigen Wohnquartier zu entwickeln. Dabei steht insbesondere die Schaffung qualitätsvoller Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Siedlungsstruktur im Vordergrund.

Neben der Bereitstellung von Wohnbauflächen werden auch Aspekte, wie eine angemessene Durchgrünung, Aufenthaltsqualität sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt.

Zur planungsrechtlichen Steuerung werden im Bebauungsplan Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren die zulässige Bebauungsdichte und regeln die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets. Auf diese Weise wird eine geordnete und maßvolle bauliche Entwicklung sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben orientieren sich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Ziel ist es, ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten und gleichzeitig eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gesichert. Die äußere Erschließung erfolgt über die "Kamenzer Straße", welche im Norden des Plangebietes liegt.

Die bestehende Zufahrt von der "Kamenzer Straße" zum Plangebiet soll prinzipiell erhalten bleiben. Allerdings muss die Lage der neuen Straßenzufahrt nach Osten versetzt werden, um das Plangebiet mittig erschließen zu können.

Daran schließt die innere Erschließung des Baugebietes nach Süden an.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen weitestgehend auf den Baugrundstücken eingeordnet werden. Zur Absicherung von darüber hinaus notwendigen Parkmöglichkeiten können weitere Stellplätze entlang der Erschließungsstraße angeordnet werden.

TEIL C – Begründung

5.2 Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über Anschlüsse an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz herzustellen. Die dafür notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt.

Hierzu bitten wir die betroffenen Medienträger um entsprechende Stellungnahme.

Die medientechnische Erschließung kann dabei grundsätzlich aus dem öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraße "Kamenzer Straße" im Norden sowie durch den Anschluss an die im Süden vorhandene Niederschlagswasserleitung erfolgen.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die in der "Kamenzer Straße" verlaufende Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

Löschwasserbereitstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll die Löschwasserversorgung über Unterflurhydranten in der Straße erfolgen.

Zur Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes für die Löschwasserbereitstellung bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

Ist die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes nicht ausreichend, um die Trink- und Löschwasserversorgung im Falle eines Brandes gleichzeitig aufrecht zu erhalten, sind Löschwasserzisternen vorzusehen. Neben Zisternenstandorten ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr freizuhalten. Für Nutzungen, deren Löschwasserbedarf über die Grundversorgung hinausgeht, muss vom Eigentümer selbständig die zusätzlich erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden.

Abwasser

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem aufzubauen.

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Abwassernetz angeschlossen. In der nördlich angrenzenden "Kamenzer Straße" ist ein Abwasserkanal vorhanden. Das Baugebiet ist über eine herzustellende Schmutzwasserleitung an den Kanal anzubinden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu nutzen oder zu versickern. Dabei ist die Versickerung des Regenwassers über Mulden, Rigolen oder Mulde-Rigolen möglich.

Die Bemessung der Anlage sollte gemäß DWA-A 138 zur "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" erfolgen.

TEIL C – Begründung

Sollte eine geordnete Versickerung anfallender Niederschlagswässer im Plangebiet nur in geringem Maß möglich sein, sind zusätzlich Zisternen zu errichten, die zur Gartenbewässerung zu nutzen sind.

Ergänzend zu den Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken wird für die Niederschlagswasserentsorgung der öffentlichen Straße am Südrand des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser geplant.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die in der "Kamenzer Straße" verlaufende Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Gasversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die in der "Kamenzer Straße" verlaufende Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist nicht an das bestehende Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes ist durch die in der "Kamenzer Straße" verlaufende Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die "Kamenzer Straße".

6 Begründung der planerischen Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westend" umfasst die Flurstücke 67, 68, 71/1, 71/3 der Gemarkung Wittichenau Flur 8 sowie die Flurstücke 461/7, 461/8, 461/9, 461/33 und Teile von 461/6, 461/34 der Gemarkung Wittichenau Flur 4.

6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt, um den vorrangigen Bedarf an Wohnflächen innerhalb der Stadt Wittichenau zu decken. Das Plangebiet liegt im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Osten und soll eine städtebaulich verträgliche Ergänzung darstellen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnstandort sowie der begrenzten Erschließungsmöglichkeiten infolge der Lage und zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind alle weiteren Nutzungen nicht zulässig. Vorrangig ist die Wohnfunktion zu sichern, ausnahmsweise

TEIL C – Begründung

können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Diese müssen sich in das Wohnumfeld einfügen und keine erheblichen Immissionen verursachen. Ferienwohnung und Beherbergungsstätten sind ausdrücklich nicht zulässig.

Alle weiteren Nutzungen, die mit der Wohnfunktion nicht vereinbar sind oder zu einer erheblichen Belastung führen könnten, werden ausgeschlossen. Damit wird der Wohnnutzung der absolute Vorrang eingeräumt und die städtebauliche Ordnung sowie die Wohnqualität sichergestellt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird innerhalb des **WA 1** die Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Angepasst an die umgebende vorhandene Bestandsbebauung sind 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 9,00 m möglich. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Baugebiet **WA 1** entspricht den Orientierungswert nach § 17 BauNVO und sichert die beabsichtigte Durchgrünung der neuen Wohnsiedlung im ländlichen Umfeld sowie die Auflockerung der Bebauung im Übergang zur freien Landschaft.

Das Allgemeine Wohngebiet wird innerhalb des **WA 2** unter Beibehaltung der planerischen Festlegungen aus der überplanten "2. Ergänzungssatzung Stadt Wittichenau, Kamenzer Straße (Ortseingang) - 02/2015" als eigenes Gebiet ausgewiesen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Aus funktionalen Gründen können auf den Dächern weitere Aufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine oder Lüftungsanlagen erforderlich werden. Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in **WA 1 und WA 2** darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um bis zu 1,50 m überschritten werden. Werbeanlagen oberhalb der zulässigen Oberkante werden ausgeschlossen, da nur funktional erforderliche Dachaufbauten ermöglicht werden sollen.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im **WA 1** wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Eine Parzellierung wird nicht vorgegeben, anhand der getroffenen Festsetzungen zum Überbauungsgrad ergeben sich ca. 10 – 12 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 800 bis 1.000 m².

Beidseits der Planstraße im Nord-Süd-Verlauf sind die Gebäude an einer Baulinie mit Abstand 3 m zur Verkehrsfläche auszurichten. Die Baulinie soll die städtebauliche Ordnung und eine einheitliche Ausrichtung der Hauptgebäude im vorderen Bereich des Geltungsbereichs sicherstellen. Des Weiteren sollen große Vorgärten mit vegetationsloser Ausgestaltung vermieden werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen (z. B. Erker, Balkone) kann zugelassen werden. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sind, aufgrund der denkbaren größeren

TEIL C – Begründung

und über Eck gehenden Grundstückszuschnitte, flexiblere Anordnungen der Baukörper zulässig. Daher wird in diesem Bereich auf eine vordere Baulinie verzichtet.

Innerhalb des **WA 2** wird eine Zurücksetzung der Gebäude mit Hauptnutzung von min. 18 m und für Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze von min. 6 m zur "Kamenzer Straße" sowie eine maximale Bebauungstiefe von 40 m festgesetzt.

Geschlossene Garagen sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich in mindestens 6 m Entfernung von Verkehrsflächen zu errichten. Die Zufahrtsflächen sollen als nichtüberdachte Stellplätze ausgestaltet werden. Die Entstehung von Garagen mit unmittelbarem Anschluss an die Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Überdachte Stellplätze sowie Carports können bis an die Baulinie herangerückt werden.

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, grundstücksbezogene Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder Immissionsschutz, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (einschließlich Werbeanlagen) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem kein Pflanzgebot bzw. Leitungsrecht oder Abstandsgebot entgegensteht.

Die **nicht überbaute Flächen** (innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen) und die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Schottergärten und ähnliche vegetationsarme Flächengestaltungen sind unzulässig. Dies trägt zur Strukturanreicherung in einem bisher strukturarmen Landschaftsausschnitt bei und schafft Lebensräume für wertgebende Arten der Siedlungsbereiche.

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Norden des Geltungsbereiches wird die "Kamenzer Straße" als Verkehrsfläche festgesetzt. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird aus Richtung Norden eine 9 m breite Verkehrsfläche mit einer Wendefläche im Inneren des Baugebietes festgesetzt. Sie dient der Erschließung der einzelnen Grundstücke, die an diese Fläche angrenzen sowie zur Anordnung eines Gehweges und von straßenbegleitenden Stellplätzen.

Zur weiteren inneren Erschließung des Plangebietes wird von der Wendefläche aus nach Richtung Osten eine 5 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) festgesetzt.

6.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ziel ist es, die anfallenden Niederschlagsmengen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften und dadurch die Einleitung in die öffentliche Kanalisation sowie in Vorfluter zu reduzieren.

Die Versickerung des Niederschlagswassers trägt darüber hinaus zur natürlichen Grundwasserneubildung bei und unterstützt die Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts. Gleichzeitig werden durch die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ökologische Funktionen gefördert,

TEIL C – Begründung

etwa durch die Verbesserung des Kleinklimas und die Schaffung potenzieller Lebensräume für Flora und Fauna.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Bereich des Wohngebietes soll gesammelt, zurückgehalten, genutzt und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Es werden Zisternen und dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden / Rigolen) empfohlen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist vorzugsweise in straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern oder auf der öffentlichen Grünfläche G 2 zurückzuhalten, zu versickern / verdunsten oder abzuleiten.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet wird daher auf der Fläche G 2 auch eine Funktion für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Ein Notüberlauf in den angrenzenden Graben ist dabei zulässig. Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

Die konkrete Ausgestaltung der Anlage wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der maßgeblichen technischen Regelwerke und der örtlichen Gegebenheiten konkretisiert.

Wir bitten die zuständigen Medienträger bzw. die Untere Wasserbehörde um eine Stellungnahme dazu, ob und in welchem Umfang eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal oder in den südlich im Gelände vorhandenen Graben erfolgen kann.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Durchgrünung des Plangebietes sowie der Eingrünung der geplanten Bauflächen. Durch die Anordnung der Grünflächen wird eine Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen erreicht. Die Eingrünung am Ortsrand gewährleistet eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Bauflächen in die Umgebung. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Schottergärten und ähnliche vegetationsarme Flächengestaltungen sind unzulässig. Grundstückseinfriedungen mit Mauern und Sockeln werden ausgeschlossen. Zäune sind mit einem Mindestabstand von 12 - 15 cm zum Boden auszuführen, dies gewährleistet das Queren der Grundstücke durch kleinere Tiere.

Grünfläche G 1

Die private Grünfläche G 1 ist entsprechend der grünordnerischen Auflagen aus der überplanten "2. Ergänzungssatzung Stadt Wittichenau, Kamenzer Straße (Ortseingang) - 02/2015" durch den Erhalt einer bestehenden Laubgehölzhecke sowie die Pflanzung von 2 großkronigen Laubgehölzen und 4 mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Einzelbäume ist auch auf den nicht überbauten Flächen des WA 2 zulässig.

TEIL C – Begründung

Grünfläche G 2

Die öffentliche Grünfläche G 2 im Süden des Geltungsbereiches ist im Sinne des Gewässer-
randstreifens als extensive Grünfläche naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Errich-
tung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Sickermulden / Rigolen /
Rückhaltebecken) ist zulässig, soweit diese naturnah ausgestaltet und landschaftlich integriert
werden. Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und
Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

6.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

Folgende Flächen sind zu belasten:

L 1 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger

Diese Fläche dient der gesicherten Erschließung der Flurstücke im Geltungsbereich.

L 2 – Fläche zugunsten der Medien- und Versorgungsträger

Diese Fläche dient der Sicherung der Überleitung von Niederschlagswasser aus den öffentli-
chen Verkehrsflächen auf die Grünfläche G 2 bzw. einer möglichen Einleitung in den Graben.

6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch den Bebauungsplan "Westend" wird mit keinen nennenswerten Erhöhungen in Bezug auf
Immissionswerte gerechnet. Da es nicht zu erwarten ist, dass diese Erhöhungen (Verkehr,
Heizungsabgase, Sozialgeräusche) über das normale Maß einer Wohnbebauung hinausgehen
und zu Konflikten führen werden, sind dahingehend keine Schutzmaßnahmen notwendig.

Der auf der "Kamenzer Straße" stattfindende Verkehr wurde im Jahr 2013 im Rahmen einer
stichprobenartigen Verkehrszählung geprüft und in Beziehung auf eine mögliche Störwirkung
der beabsichtigten Wohnnutzung eingeschätzt. Es ergaben sich Anhaltspunkte auf eine mögli-
che Überschreitung der zulässigen Werte für Wohnnutzungen, jedoch ist durch die Umgehungs-
straße (S 95) insbesondere der Durchgangsverkehr inzwischen stark reduziert.

Eine Untersuchung zur Immissionsbelastung, welche aus dem Verkehr auf der "Kamenzer
Straße" resultiert, wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan der Stadt Wit-
tichenau "Kamenzer Straße Nr. 1", im Jahr 2014 durchgeführt. Da sich der Geltungsbereich in
einer Entfernung von weniger als 250 m zum Geltungsbereich des gegenständlichen Bebau-
ungsplanes "Westend" befindet und in vergleichbarer Lage an der "Kamenzer Straße" liegt, ist
von vergleichbaren Immissionen auszugehen, sodass die Festsetzungen zum Immissions-
schutz übernommen werden.

Für die vordere Bebauung an der "Kamenzer Straße" werden passive Lärmschutzmaßnahmen
(z. B. lärmschutzgerechte Grundrisse, lärmgedämmte Fenster) erforderlich. Schlafräume sind
vorzugsweise auf den der "Kamenzer Straße" abgewandten Hausseiten anzuordnen. Dies wird
in die Satzung als Festsetzung übernommen.

TEIL C – Begründung

6.10 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur **Sicherung einer angemessenen Eingrünung** sind im Norden und Westen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind durch gebietsheimische standortgerechte Arten als Strauchhecke zu bepflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.).

Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise 100 - 150 cm Höhe, mind. 3 Triebe für Sträucher vorzusehen. Durchschnittlich ist ein Strauch je 10 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

Weiterhin ist je 200 m² versiegelter Fläche bzw. 400 m² teilversiegelter Fläche (Schotterrasen / Rasengitter) ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen. Damit wird die Durchgrünung mit heimischen Arten, aber auch die Beschattung innerhalb des Gebietes gewährleistet.

Der sich aus der Verkehrsfläche ergebende Bedarf an Bäumen ist vorzugsweise straßenbegleitend einzuordnen, kann aber auch im Bereich öffentlichen Grünflächen realisiert werden. Um eine größtmögliche Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke zu gewährleisten, wird auf eine zeichnerische Festsetzung von Einzelbaumstandorten verzichtet.

Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel der wirksamen Ein- und Durchgrünung zu entsprechen sowie um die heimischen Tierarten mit Nahrungsangebot zu unterstützen.

6.11 **Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Besondere Maßnahmen zum Artenschutz werden voraussichtlich nicht notwendig. Das Lebensraumpotenzial im Geltungsbereich ist gering.

Grundsätzlich sind Gehölzfällungen und Rodungen unter Beachtung des § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Avifauna durchzuführen.

7 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung sollen zu einer angemessenen Einbindung in die Umgebung beitragen.

Werbeanlagen

Die Aufstellung von Werbeanlagen ist genehmigungspflichtig und mit der Gemeinde abzustimmen.

Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

TEIL C – Begründung

8 Umwelt

8.1 Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen und Integration von Festsetzungen in den B-Plan.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt. Einen Überblick über den Bestand und die möglichen Auswirkungen gibt das nachfolgende Kapitel Grünordnung.

8.2 Grünordnung

8.2.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten am westlichen Ortseingang von Wittichenau an der "Kamenzer Straße".

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet FFH- und SPA "Dubringer Moor" befindet sich nördlich in ca. 0,5 km Entfernung. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

8.2.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Am 23.03.2026 fand eine Begehung statt, um die vorhandenen Biotoptypen zu erfassen und das Potenzial der Flächen als Habitat für Tierarten abzuschätzen. Es handelt sich bei dem vorgefundenen Standort um einen intensiv genutzten Acker in Ortsrandlage mit Übergang zur freien Landschaft.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Kamenzer Straße und im Osten an die Bebauung der Kamenzer Straße, welche sich teilweise in den Geltungsbereich hinein erstreckt. In Nord-Süd-Richtung teilt ein Feldweg den Geltungsbereich und quert im südlichen Bereich einen Graben. Dieser führt nur temporär Wasser und wird von einem schmalen ruderalen Saum mit einzelnen Gehölzen begleitet. Jenseits des Grabens schließen wiederum intensiv genutzte Ackerflächen an.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG sind, soweit bekannt, nicht betroffen.

TEIL C – Begründung

Abb. 2 - 5: Überblick Geltungsbereich



Der Geltungsbereich weist eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere auf. Es ist vor allem mit dem Vorkommen häufiger Arten des Siedlungsumfeldes und der Agrarflur zu rechnen.

Fläche

Der Bebauungsplan nimmt bisher unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen im Siedlungsrandbereich in Anspruch.

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte (BK50, LfULG 2025) ist das Plangebiet überwiegend durch Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Regosol aus gekipptem Kies führendem Lehm flach über gekipptem Kies führendem Sand. Am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ragen Gleye aus Skelett führendem Sand in den Geltungsbereich. Die Bodeneigenschaften sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 1: Eigenschaften der Böden im Geltungsbereich

Bodenart	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Wasserspeichervermög.	Filter- / Pufferfunkt.	besond. Lebensraumfkt.	Erodierbarkeit d. Wasser / Wind	Empfindlichkeiten	Verdichtungsempfindlichkeit
Regosol	mittel	hoch	gering	keine	hoch / gering	Stoffeinträge	mittel
Gleye	sehr gering	gering	sehr gering	keine	gering / gering	Stoffeinträge / Archivboden	gering

TEIL C – Begründung

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind aufgrund der bestehenden Überbauung und Veränderung nicht vorhanden. Die Gleyböden stellen wertvolle Archivböden dar.

Eintragungen aus dem Sächsischen Altlasten-Kataster sind nicht bekannt.

Wasser

Im südlichen Geltungsbereich quert ein namenloser Graben als Gewässer 2. Ordnung (Gewässerkennzahl 53813486) den Geltungsbereich. Er entspringt im Bereich der westlichen Ackerflächen und fließt dem Schwarzwasser zu. Vermutlich speist sich der Graben aus Drainagen der Agrarflur. Eine dauerhafte Wasserführung ist nicht zu verzeichnen.

Gefahren durch Hochwasser bestehen gemäß Gefahrenhinweiskarte nicht (LFULG 2025).

Die Grundwasserführung erfolgt gemäß (HÜK200, LFULG 2025) im Lockergestein als Porengrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Sediment geführt und ist in mittlerem Maße durchlässig. Das Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingeschätzt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 5-10 m unter GOK.

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2025) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Wittichenau DESN_SE-1-3-2". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Auch der chemische Zustand ist gut (LFULG 2025).

Klima

Aufgrund der relativ geringen Vegetationsdichte und der vorherrschenden offenen und gering bedeckten Böden ist von einer neutralen Klimawirksamkeit auszugehen. Die Fläche ist in strahlungsarmen Nächten dazu geeignet Kaltluft zu produzieren, mit starken Überwärmungsraten ist nicht zu rechnen. Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung des Geltungsbereiches sind aufgrund der Lage mit guter Anbindung zur offenen Landschaft als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum "Königsbrück-Ruhlander-Heiden" (LEP) in der Ortslage Wittichenau. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die Ortslage im Osten und die umliegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie den Waldbestand um den Galgenberg geprägt. Gegenwärtig besteht keinerlei Ortsrandeingrünung und ein harter Übergang zwischen Agrarflur und Siedlungsflächen im Geltungsbereich.

Das Relief ist flach und weithin einsehbar. Visuell wird der Landschaftsabschnitt durch den Galgenberg und seine Waldbestände im Süden und Westen sowie durch die Bebauung im Norden und Osten begrenzt. Das Landschaftsbild wird insgesamt als gering eingestuft.

Fazit

Aufgrund der Flächencharakteristik, der Lage im Siedlungszusammenhang und der bestehenden vorbelastenden Nutzung kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft keine hervorgehobene Bedeutung zu.

TEIL C – Begründung

8.2.3 Beschreibung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich durch die Überbauung und Umwandlung von unversiegelten landwirtschaftlichen Ackerflächen in Wohngebiet. Die bestehende Siedlungsfläche wird um rd. 1,6 ha erweitert. Die Betroffenheit des Schutzgutes Fläche wird daher als erheblich eingeschätzt.

Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und in ihren Funktionen eingeschränkt. Die Neuversiegelung bzw. Überbauung stellt jedoch einen vollständigen Funktionsverlust im Umfang des versiegelten Anteils des WA bei GRZ 0,3 sowie der Verkehrsflächen dar. Im Gegenzug kommt es in vergleichbarem Umfang zur Extensivierung von Ackerflächen in den geplanten Grün- und Gartenflächen, in denen eine Regeneration der Bodenfunktionen stattfinden kann. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden wird daher nicht als erheblich eingeschätzt.

Mit der Überbauung und Versiegelung im Wohngebiet sind zudem Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate möglich. Die Beeinträchtigungen können mittels Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gemindert werden. Zur Minderung sind zudem wasserdurchlässige Beläge für die Stellplatzflächen und Wege des Wohngebietes sowie lokale Maßnahmen zu Versickerung, Rückhalt und Verdunstung im Gebiet vorgesehen. Die Betroffenheit des Schutzgutes Wasser wird daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Umwandlung von unversiegelten landwirtschaftlichen Ackerflächen mit geringem Artenpotenzial in ein lockeres Wohngebiet (WA bei GRZ 0,3) mit hohem Anteil an naturnahen Grün- und Gartenflächen sowie naturnahen Flächen zur Ein- und Begrünung stellen eine Aufwertung des Biotop- und Artenpotenzials für störungstolerante Arten der Siedlungsflächen dar. Zudem wird der Erhalt des bestehenden Grabens und seiner begleitenden Strukturen sowie die Extensivierung des Gewässerrandstreifens festgesetzt. Die Betroffenheit des Schutzgutes Biotope wird daher nicht als erheblich eingeschätzt.

Die bestehende Stauchhecke im Bereich des Grabens sowie die Baumreihe an der Kamenzer Straße bleiben erhalten. Die Planung sieht eine dreiseitige Eingrünung durch Gehölze und naturnahe Grünflächen vor, die einen Übergang in die freie Landschaft sowie Eingrünung des Wohngebietes sicherstellen sollen. Die Raumwirksamkeit ist im Hinblick auf die Bestandssituation nicht erheblich. Die Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild wird daher nicht als erheblich eingeschätzt und erfährt perspektivisch einer Aufwertung.

8.2.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ansprechende Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild schaffen und dabei eine visuelle Beeinträchtigung der Umgebung vermindern. Die besondere Lage im Übergang zur freien Landschaft soll berücksichtigt werden. Weiterhin soll Lebensraumpotenzial erhalten bzw. geschaffen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Niederschlagswasserbehandlung privater Flächen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Bereich des Wohngebietes soll gesammelt, zurückgehalten, genutzt und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Es werden Zisternen und dezentrale Versickerungsanlagen (z. B. Sickermulden / Rigolen) empfohlen.

TEIL C – Begründung

Niederschlagswasserbehandlung öffentlicher Flächen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist vorzugsweise in straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern oder auf der öffentlichen Grünfläche G 2 zurückzuhalten, und nach Möglichkeit vor Ort zu versickern / verdunsten oder abzuleiten.

Ein Überlauf in den angrenzenden Graben ist dabei zulässig. Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

Wirksame Randeingrünung

Mit der Randeingrünung erfolgt die visuelle Abtrennung des Wohngebietes zur freien Landschaft. Gleichzeitig bieten Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung und stärken den Biotopverbund. Durch die Anordnung der Grünflächen wird eine Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen erreicht.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden sowie die privaten westlichen Grünflächen sind durch gebietsheimische standortgerechte Arten als Strauchhecke zu bepflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus* ssp.).

Es ist eine Pflanzqualität von vorzugsweise 100 - 150 cm Höhe, mind. 3 Triebe für Sträucher vorzusehen. Durchschnittlich ist ein Strauch je 10 m² zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel der wirksamen Durchgrünung zu entsprechen sowie um die heimischen Tierarten mit Nahrungsangebot zu unterstützen.

Durchlässige Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Mauern und Sockeln werden ausgeschlossen. Zäune sind mit einem Mindestabstand von 12 - 15 cm zum Boden auszuführen, dies gewährleistet das Queren der Grundstücke durch kleinere Tiere.

Grünfläche G 1

Die private Grünfläche G 1 ist entsprechend der grünordnerischen Auflagen aus der überplanten "2. Ergänzungssatzung Stadt Wittichenau, Kamenzer Straße (Ortseingang) - 02/2015" durch den Erhalt einer bestehenden Laubgehölzhecke sowie die Pflanzung von 2 großkronigen Laubgehölzen und 4 mittel- bis hochstämmigen Obstbäumen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung der Einzelbäume ist auch auf den nichtüberbauten Flächen des WA 2 zulässig.

Grünfläche G 2

Die öffentliche Grünfläche G 2 im Süden des Geltungsbereiches ist im Sinne des Gewässerandstreifens als extensive Grünfläche naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (z. B. Sickermulden / Rigolen / Rückhaltebecken) ist zulässig, soweit diese naturnah ausgestaltet und landschaftlich integriert werden. Eine Kombination von Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung / Gewässerrenaturierung sind anzustreben.

TEIL C – Begründung

Begrünung privater Grünflächen und der nicht überbauten Flächen

Im Sinne einer wirksamen Durchgrünung des Gebietes sind nicht überbaute Flächen (innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbildung als naturnahe Retentions- und Sickerfläche ist zulässig. Schottergärten und ähnliche vegetationsarme Flächengestaltungen sind unzulässig.

Weiterhin ist je 200 m² versiegelter Fläche bzw. 400 m² teilversiegelter Fläche (Schotterrasen / Rasengitter) ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen.

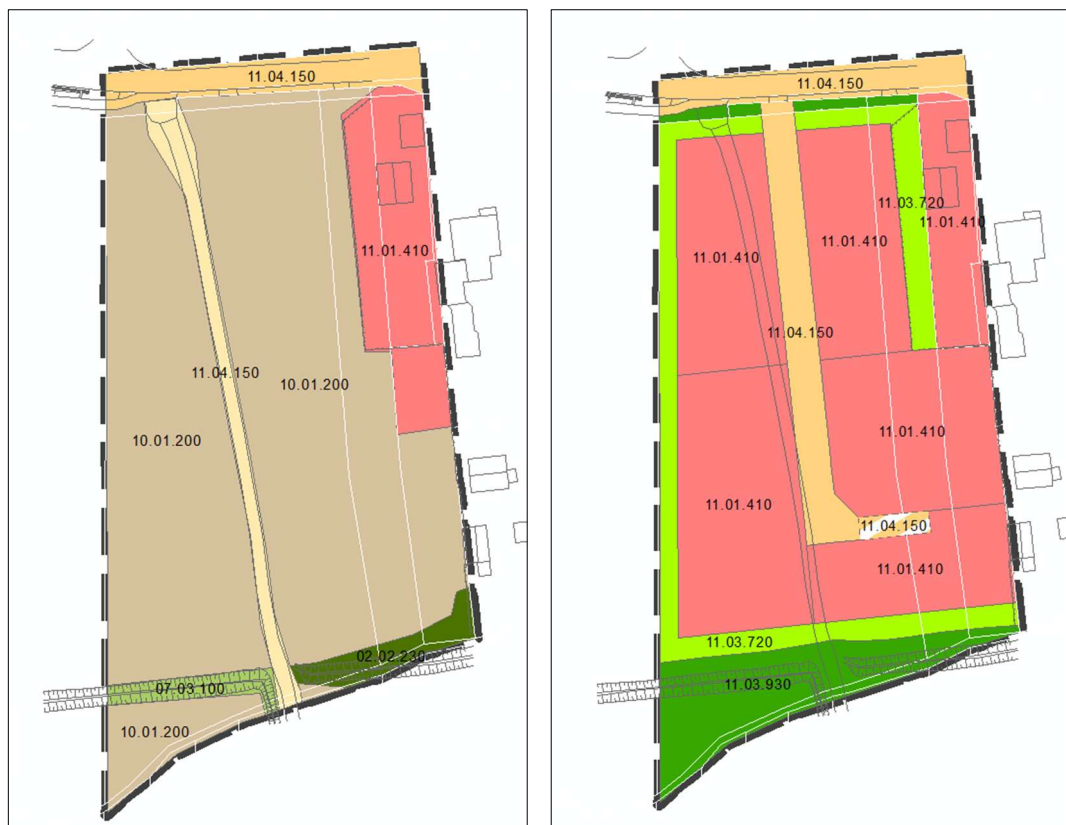
Der sich aus der Verkehrsfläche ergebende Bedarf an Bäumen ist vorzugsweise straßenbegleitend einzuordnen, kann aber auch im Bereich öffentlicher Grünflächen realisiert werden.

8.2.5 Bilanzierung und Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Bilanzierung richtet sich nach der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2017) auf Basis des Biotopwertansatzes. Dabei werden sowohl den beanspruchten Biotoptypen (Ausgangswert) als auch den geplanten Biotoptypen (Planungswert) entsprechend der Handlungsempfehlung Biotopwerte zugeordnet. Die Multiplikation des Flächenwertes mit den entsprechenden Flächengrößen ergibt dimensionslose Werteinheiten. Des Weiteren werden Beeinträchtigungen bzw. Aufwertungen von Funktionen des Naturhaushaltes mittels Faktoren berücksichtigt.

Anhand der Gegenüberstellung von Ausgangswert und Planungswert wird ersichtlich, ob und in welchem Umfang ggf. externe Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Abb. 6 - 7: Bestand (links) und Planung (rechts)



TEIL C – Begründung

Eingriffsermittlung

Tab. 2: Flächenwert im Bestand

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m ²	Flächenwert
02.02.230	Strauchhecke	24	400	9.600
07.03.100	Ruderalflur frisch - feucht	15	290	4.350
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5	11.950	59.750
11.01.410	Einzel- und Reihenhaussiedlung (GRZ 0,3 bis 0,6)	7	1.830	12.810
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	820	0
11.04.150	Straße	0	790	0
Flächenwert im Bestand gesamt			16.080	86.510

Tab. 3: Flächenwert nach Vorhabenrealisierung

Code	Biotoptyp	Biotoptwert	Fläche in m ²	Flächenwert
11.03.720	Nutzgarten (privat)	7	2.005	14.035
11.03.930	Grünfläche naturnah gestaltet (öffentlich)	8	1.860	14.880
11.04.150	Straße / sonstiger befestigter Weg	0	95	0
11.04.150	Straße	0	1.940	0
11.01.410	Einzel- und Reihenhaussiedlung (GRZ 0,3 bis 0,6)	7	10.180	71.260
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt			16.080	100.175

* Fläche überlagert, wird nicht in die Gesamtfläche einberechnet

Tab. 4: Kompensationsbedarf

Flächenwert im Bestand gesamt	86.510
Flächenwert nach Vorhabenrealisierung gesamt	100.175
Kompensationsbedarf	- 13.665

Der Eingriff kann unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen bzw. zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen bzw. zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der hohen Nutzungsintensität sowie der fehlenden Strukturelemente ist das Habitatpotenzial für besondere und geschützte Arten limitiert. Es ist mit dem Vorkommen von Vogelarten der durchgrünzten Siedlungen im Bereich des Grabens und der Gehölze sowie mit nahrungssuchenden Vögeln und Fledermausarten in der Feldflur zu rechnen. Die Habitateignung für bodenbrütende Vogelarten wird aufgrund der angrenzenden vertikalen Strukturen (Gebäude, Straßenbäume) weitestgehend ausgeschlossen.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien ist in geringem Umfang in den Randbereichen zu den benachbarten bebauten Grundstücken sowie entlang des Grabens denkbar. Jedoch wird auch hier nur das vereinzelte Vorkommen von vagabundierenden Individuen innerhalb ihres

TEIL C – Begründung

Landlebensraumes erwartet. Ein populationsrelevantes Vorkommen oder Migrationsrouten können ausgeschlossen werden.

8.4 Immissionsschutz

Eine Untersuchung zur Immissionsbelastung, welche aus dem Verkehr auf der "Kamenzer Straße" resultiert, wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan der Stadt Wittichenau "Kamenzer Straße Nr. 1", im Jahr 2014 durchgeführt. Da sich der Geltungsbereich in einer Entfernung von weniger als 250 m zum Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes "Westend" befindet und in vergleichbarer Lage an der "Kamenzer Straße" liegt, ist von vergleichbaren Immissionen auszugehen, sodass die Festsetzungen zum Immissionsschutz übernommen werden.

Für die vordere Bebauung an der Kamenzer Straße werden passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. lärmschutzgerechte Grundrisse, lärmgedämmte Fenster) erforderlich. Schlafräume sind vorzugsweise auf den der "Kamenzer Straße" abgewandten Hausseiten anzuordnen. Dies wird in die Satzung als Festsetzung übernommen.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

8.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig keine Altlasten bekannt.

Hierzu bitten wir die betroffenen Träger öffentlicher Belange um entsprechende Stellungnahme.

8.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmale (LfD 2025) vermerkt.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenze der rechtskräftigen 2. Ergänzungssatzung „Kamenzer Straße“ wurde als nachrichtliche Übernahme im Plan erfasst. Der Geltungsbereich der Satzung wird in den Vorentwurf einbezogen.

10 Hinweise

Es liegen derzeit keine Hinweise der Träger öffentlicher Belange vor.

11 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes:	16.080 m²
Allgemeines Wohngebiet	10.180 m ²
Verkehrsfläche	1.940 m ²
Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	95 m ²
Grünflächen	3.865 m ²
davon privat:	2.005 m ²
davon öffentlich:	1.860 m ²

TEIL C – Begründung

12 Quellen/ Rechtsgrundlagen

BAUGB – BAUGESETZBUCH

i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell geltenden Fassung

BAUNVO 1990 – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der aktuell geltenden Fassung

BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuell geltenden Fassung

BIMSCHG - BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der aktuellen Fassung

DVGW ARBEITSBLATT W 405

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, in der aktuell geltenden Fassung

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2025:

Interaktive Karten im iDA-interdisziplinäre Daten und Auswertungen Sachsen, im Internet unter: <https://umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>, eingesehen am 07.09.2025

- Bodendaten der digitalen Bodenkarte 50,
- Daten aus der Bodenfunktionenkarte, Bodenempfindlichkeitskarte, Verdichtungs-empfindlichkeit,
- Daten zur Europäischen Wasserrahmenrichtlinie: Zustand des Grundwasserkörpers
- mittlere Grundwasserneubildung,
- Hydrogeologischen Spezialkarte 50: Schutzfunktion d. Grundwasserüberdeckung

PLANZV – PLANZEICHENVERORDNUNG

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der aktuellen Fassung

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, 26.01.2023

SÄCHSNATSCHG - SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ

vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSBO - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl., S. 186), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSDSCHG - SÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSGEMO – SÄCHSISCHE GEMEINDEORDNUNG

vom 9. März 2018 (SächsGVBl, S. 62), in der aktuell geltenden Fassung

SÄCHSWG - SÄCHSISCHES WASSERGESETZ

vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), in der aktuell geltenden Fassung

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2017

Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ

i. d. F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der aktuellen Fassung