STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 „FAMILY RESORT“

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG zur SATZUNG i.d.F. vom 23.08.2022

mit redaktionellen Änderungen vom 30.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis ... 2
2 Planungsgrundlagen ... 2
2.1 Lage des Plangebietes ... 2
2.2 Beschreibung der Plangebietes ... 2
2.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen ... 4
3 Bestehendes Planungsrecht ... 4
3.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben ... 4
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 5
3.3 Inhalte des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ ... 5
4 Städtebauliche Konzeption ... 6
5 Erschließungskonzeption ... 7
6 Grünordnerische Konzeption ... 7
7 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 8
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 8
7.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ... 9
7.3 Stellplätze und Garagen ... 9
7.4 Verkehrsflächen ... 9
7.5 Führung von Versorgungsleitungen / Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 9
7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 9
7.7 Pflanzgebote ... 10
7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ... 10
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 10
8 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise ... 10
9 Flächenbilanz ... 11
10 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 11

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Seit Beginn der Flutung ehemaliger Tagebaurestlöcher und der damit verbundenen Rekultivierungsmaßnahmen entsteht schrittweise das Lausitzer Seenland. Im Regionalen Entwicklungskonzept Lausitzer Seenland wurde diese Vision konkretisiert und mehrere Schlüsselprojekte definiert.

Die Stadt Hoyerswerda bildet gemeinsam mit den Städten Görlitz und Bautzen einen Oberzentralen Städteverbund gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen. Innerhalb dieses Städteverbundes soll sich die Stadt Hoyerswerda zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet werden.

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans besteht darin, in Umsetzung der oben genannten raumordnerischen Vorgaben am nördlichen Stadtrand, in räumlicher Nähe zum Scheibe-See, eine vormals mit Wohngebäuden bebaute Fläche als Campingplatz mit Stellflächen für Wohnwagen / Caravans bzw. zum Ferienhausgebiet für Tiny-Houses zu entwickeln.

Da die Fläche infolge des Stadtumbaus im Bereich WK 10 durch Rückbau aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, besteht für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Nutzung des Areals als Ferienhaus- und Campingplatzgebiet das städtebauliche Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, das Erschließungskonzept im Bereich des ehemaligen WK 10 neu zu ordnen, indem auf eine öffentliche Straßenverbindung zwischen dem südlich gelegenen Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße und dem Bereich Otto-Nagel-Straße verzichtet wird. Damit soll eine vom Durchgangsverkehr ausgehende Beeinträchtigung sowohl der sensiblen Wohngebietsnutzung als auch des störungsempfindlichen Ferienhaus- und Campingplatzgebietes vermieden werden, da beide Gebiete eigenständig über das öffentliche Straßennetz erschlossen sind.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Family Resort“ Hoyerswerda befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Hoyerswerda nordwestlich der B 96 Spremberger Chaussee. Es umfasst eine ehemals mit Wohngebäuden bebaute, im Zuge des Stadtumbaus im WK 10 entstandene Rückbaufläche im Bereich der Otto-Nagel-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten und Südosten von der Otto-Nagel-Straße bzw. dem straßenbegleitenden Fußweg
- im Nordwesten vom ehemaligen (zurückgebauten) Wegeflurstück 999 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6
- im Nordosten von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 1020 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 bzw. deren Verlängerung zwischen Otto-Nagel-Straße und ehemaligen Fußweg Flst. 999
- im Süden von den Grenzen der Flurstücke 1037, 1036, 1035, 478, 1034/1, 1185, 1055, 1057, 1058 und 1033 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034/2 sowie Teile der Flurstücke 1019 und 992/1 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 hat eine Größe von ca. 16.140 m².

2.2 Beschreibung der Plangebietes

Vor dem Stadtumbau wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche genutzt. Es war mit Mehrfamilienhäusern (Wohnblöcken der Baureihe WBS 70, sogenannter komplexer Wohnungsbau 1986 bis 1990, Mietwohnungsbauten) bebaut.

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als Ruderalfläche mit überwiegend schütterem Bewuchs und einzelnen Gehölzen dar. Der Gehölzbestand setzt sich hauptsächlich aus Kiefern und einigen Laubbäumen (u.a. Ahorn und Linden) zusammen und war zum überwiegenden Teil bereits im Wohngebiet vorhanden.

Foto 1: Plangebiet, Blick nach Nordosten

Foto 2: Plangebiet, Blick nach Südwesten

Foto 3: Otto-Nagel-Straße mit straßenbegleitender Baumreihe

Foto 4: Kieferngehölz im Plangebiet (Bildmitte)

In jüngerer Zeit wurde der ursprünglich vorhandene Gehölzbestand um einige Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt, die ebenso wie die Anlage von Eidechsenburgen und einer Senke sowie das Anbringen von Nistkästen Teil der umgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen für den Bebauungsplan „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ sind.

Teilweise im Plangebiet liegt außerdem die ca. 1.450 m² große Rückbaufläche eines Abschnitts der Otto-Nagel-Straße (Flst. 1019), die seitens der LTV als Ersatzmaßnahme für das Bauvorhaben „Schwarze Elster, Instandsetzung linker HWS-Deich in Hoyerswerda zwischen Spremberger Brücke und Bautzner Brücke“ umgesetzt wurde.

Das Umfeld des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen ebenfalls auch Rückbauflächen des ehemaligen ca. 20 ha großen WK 10 zusammen. Nur südwestlich der Otto-Nagel-Straße werden Gebäude des ehemaligen Wohnkomplexes als Freizeiteinrichtungen (Trampolinpark Hoyerswerda, Spielhaus Tobix) oder gewerblich (Elektro-Service) nachgenutzt, direkt südlich an diese angrenzend wurde der Bebauungsplan „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ aufgestellt.

Ca. 100 m südöstlich des Plangebietes verläuft die B 96 Spremberger Chaussee. In ca. 200 m Abstand nordöstlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Käthe-Kollwitz-Straße die nächstgelegene Bebauung mit dem beruflichen Schulzentrum „Konrad Zuse“ und dem Gewerbegebiet Seidewinkel.

2.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Bergrecht / Grundwasserwiederanstiegsgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Spreetal (rechtsverbindlich seit 28.08.2003), der jedoch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festlegungen bezüglich der Raumnutzung trifft.

Bei allen Planungen und Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohletagebaus sind die räumlichen und zeitlichen Auswirkungen der Grundwasserabsenkung und des -Wiederanstieges zu beachten.

Grundwasserniederhaltung
Das Plangebiet befindet sich im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda (Sondermonitoring Hoyerswerda). Hierzu erfolgt ein Betreiben von Horizontalbrunnen in der Altstadt Hoyerswerda zum Zwecke des Absenkens des Grundwassers entsprechend Notwendigkeit.

Es ist zu beachten, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen das Ableiten von Oberflächenwasser in den Baugrund (Versickerung) soweit wie möglich zu unterbinden ist, da dies zu einer erhöhten Belastung der Maßnahmen zur Grundwasserniederhaltung führt.

Waldabstand / Aufforstungsfläche
Für das Flurstück Flst. 997 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 liegt mit Bescheid des Landratsamtes Bautzen vom 18.11.2019 eine Erstaufforstungsgenehmigung vor, die 2020 umgesetzt wurde. Gegenüber der Fläche ist daher mit baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie sämtlichen Gebäuden ein Waldabstand von 30 m gemäß § 24 SächsWaldG zu beachten.

110-kV-Leitung
Parallel zur Bundesstraße B 96 verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine 110 kV-Freileitung mittig in einem Schutzstreifen von 50 m (beidseitig jeweils 25 m). Aufgrund des Mindestabstandes von 50 m zum Plangebiet ergeben sich für den Bebauungsplan daraus aber keine gesonderten Anforderungen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Grundsatz 3.1.1 des rechtswirksamen Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung 2010 besagt, dass die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung touristischer bzw. freizeitorientierter Unternehmen und Dienstleister im Lausitzer Seenland im Rahmen der Bauleitplanung durch ein bedarfsgerechtes Angebot geeigneter Flächen insbesondere in der Stadt Hoyerswerda und den ausgewiesenen Vorranggebieten Erholung geschaffen werden sollen.

Ergänzend dazu sollen gemäß Grundsatz 2.3.3.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst nah an bebaute Ortslagen angebunden werden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerdem im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Spreetal (rechtsverbindlich seit 28.08.2003), der jedoch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festlegungen bezüglich der Raumnutzung trifft.

Des Weiteren liegt das geplante Vorhaben laut Karte „Landschaftspflege, Sanierung und Entwicklung" des Regionalplanes 2010 innerhalb des Grundwasserabsenkungsbereiches des Braunkohlenbergbaus.

Allerdings läuft gegenwärtig das Verfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. In dem am 06.12.2019 von der Verbandsversammlung beschlossenen Planentwurf liegt der Geltungsbereich nicht mehr innerhalb des Grundwasserabsenkungsbereiches des Braunkohlenbergbaus (Stand: 2014), da der Grundwasserwiederanstieg in diesem Gebiet bereits abgeschlossen ist. Der Planentwurf beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aber folgende bei der Planung zu beachtende Vorgabe:

Z 5.1.2.5 Für die festgelegten Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen im Rahmen der Fachplanung standortkonkrete Maßnahmen für eine Sicherung und Verbesserung des natürlichen Wasserrückhalts und der Grundwasserneubildung geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Für wasserzehrende Nutzungen (insbesondere Trinkwassergewinnung, Rohstoffabbau und Landwirtschaft) sollen Bewirtschaftungskonzepte erstellt werden, in denen durch die Klimaänderung zu erwartenden Veränderungen des Wasserhaushalts berücksichtigt werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda ist der Bereich des Bebauungsplans „Family Resort“ Hoyerswerda als Grünfläche mit der Zweckbestimmung A6 „landschaftsparkartige Freiflächengestaltung nach Gebäuderückbau“ dargestellt.

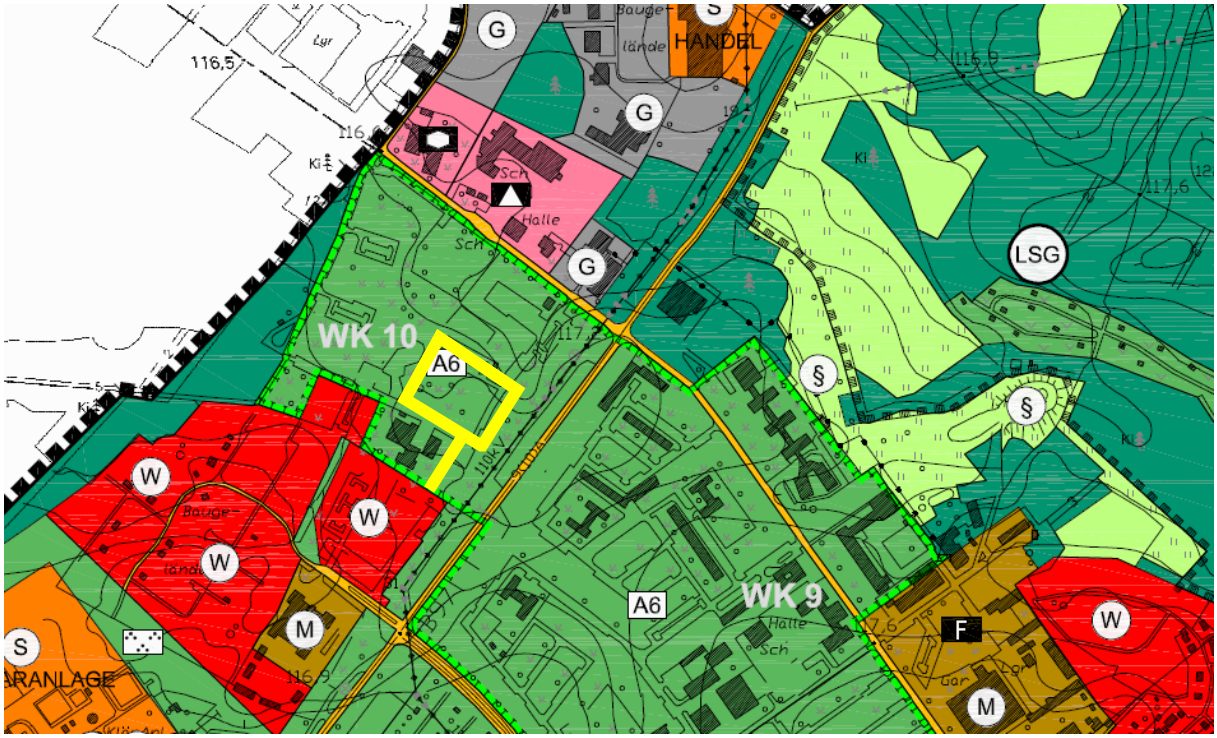

Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Hoyerswerda mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gelb)

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Family Resort“ Hoyerswerda muss somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3.3 Inhalte des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ ist das Flurstück 1034/4 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, innerhalb derer die Erhaltung von 6 Einzelbäumen festgesetzt ist.

Für die Durchführung der in der textlichen Festsetzung Nr. 6 verankerten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einschließlich Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen wurde ein

Durchführungsvertrag (Realisierungsvereinbarung nach § 11 Abs. 1 BauGB) zwischen der Stadt Hoyerswerda und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Demnach sind auf den Flurstücken 1023, 1024 und 1032 Gemarkung Hoyerswerda Flur 6 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer mehrfach unterbrochenen 3 - 4 -reihigen Hecke; Breite 3 - 3,5 m, mit einheimischen Sträuchern
- Pflanzung von 5 einheimischen Alleebäumen innerhalb dieser Hecke
- Anbringung von 5 Nistkästen am zu erhaltenden Altbaumbestand innerhalb dieses Areals
- Schaffung einer ca. 40 cm tiefen Senke, seicht auslaufend, Fläche ca. 9 m²
- Bau einer Eidechsenburg, Durchmesser ca. 2 m, Höhe ca. 0,5 - 1,0 m.

4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Entwicklung eines Ferienhaus- und Campingplatzgebietes im Sinne von § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO, das der Erholung dient, zur städtebaulichen Lückenschließung am nördlichen Stadtrand von Hoyerswerda. Aufgrund der nur tagsüber stattfindenden Nutzungszeiten der benachbarten Freizeiteinrichtungen, des Abstandes von 200 m zur nächstgelegenen gewerblichen Nutzung und von 100 m zur B 96 wird die Erholungsnutzung an der gewählten Stelle für vertretbar angesehen.

Der Standort bietet die Chance, aktuelle, ressourcenschonende Trends bei der Errichtung und Nutzung der Ferienhäuser umzusetzen (z.B. in Form von „Tiny Houses“). Insbesondere soll durch die Begrenzung der Flächenversiegelung auf Punktfundamente die Fläche des Plangebietes weitgehend unversiegelt bleiben. Dies ist insbesondere von Bedeutung, als dass die Fläche Teil des in der 2. Regionalplanfortschreibung festgelegten Gebietes mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts ist, und eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers mittels Kanalisation aus dem Baugebiet zu einer Verschärfung der Trockenheit und der damit verbundenen Vegetationsausfälle führen würde.

Da Ferienhäuser, insbesondere Tiny Houses, einen wesentlich geringeren Flächenbedarf als Wohngebäude haben, wird mit der Begrenzung der Grundfläche je Ferienhaus, der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht, die in sich, durch die Gruppierung um eine zentrale, gemeinschaftlich nutzbare Mitte, eine geschlossene Einheit darstellt. Alternativ zur Errichtung der Ferienhäuser soll auch die Nutzung der Fläche für Caravaning möglich sein, d.h. die Parzellen können insgesamt oder auch abschnittsweise bis zur Errichtung der ortsfesten Ferienunterkünfte als Stellfläche für Wohnwagen/Caravans dienen.

Daneben sind im Gebiet lediglich Einrichtungen und Anlagen zulässig, die den Nutzern zur Versorgung oder zum Aufenthalt dienen.

Da sich das Plangebiet im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda (Sondermonitoring Hoyerswerda) befindet, in dem bei zukünftigen Baumaßnahmen das Ableiten von Oberflächenwasser in den Baugrund (punktuelle Versickerung) soweit wie möglich zu unterbinden ist, wird die Minimierung der Flächenversiegelung und die damit verbundene Erhaltung einer möglichst großen Fläche für eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als notwendig erachtet, um den v.a. für die Gehölzpflanzungen und Grünflächen erforderlichen Gebietswasserhaushalt nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

Aufgrund der in 100 m Entfernung verlaufenden B 96 sind vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Ferienhäusern vorgesehen. Damit wird die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 (Tabelle 6) gewährleistet, was vor allem für die Nachtzeit relevant ist.

Im Freibereich der Grundstücke können die Beeinträchtigungen zumindest für hausnahe Terrassen und den zentralen Gemeinschaftsaufenthaltsbereich durch eine abschirmende Bebauung reduziert werden.

Um Störungen der Erholungsnutzung durch Pkw-Verkehr auf dem Stellplatz innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, beträgt dessen Abstand zu den als Caravanstellfläche nutzbaren oder mit Ferienhäusern überbaubaren Grundstücksflächen im Minimum 18 m. Der nähergelegene Teil des Baufensters steht ausschließlich für eine (lärmunempfindliche) Gemeinschaftseinrichtung mit Rezeption, Minimarkt und Gemeinschaftsaufenthaltsräumen zur Verfügung.

5 Erschließungskonzeption

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Knoten Spremberger Chaussee (B 96) / Käthe-Kollwitz-Straße und die Otto-Nagel-Straße. Die bestehenden Verkehrsflächen sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Der von der Käthe-Kollwitz-Straße an vorhandene straßenbegleitende Fußweg entlang der Otto-Nagel-Straße bleibt ebenfalls im Bestand erhalten und gegenüber den vorhandenen Freizeiteinrichtungen entlang des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes fortgeführt.

Um zusätzliche Störungen sowohl des geplanten Ferienhaus- und Campingplatzgebietes als auch des südlich davon gelegenen neuen Wohngebietes zu vermeiden, wird die im Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen dem Baugebiet Albrecht-Dürer-Straße und der Otto-Nagel-Straße zurückgenommen und als private Verkehrsfläche festgesetzt. Da beide Gebiete eigenständig über das öffentliche Straßennetz erschlossen sind, hat diese Rücknahme keine nachteiligen Auswirkungen.

Ruhender Verkehr

Zur Minimierung der Störungen durch Pkw-Verkehr wird die Lage der Stellplätze für das Ferienhaus- und Campingplatzgebiet im Bebauungsplan zwingend vorgegeben. Die Anordnung erfolgt im westlichen Randbereich unter Beachtung einer kurzen Zufahrtslänge von der Otto-Nagel-Straße und einer Anordnung so weit wie möglich abseits der überbaubaren Grundstücksflächen für die Ferienhäuser.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes direkt im Anschluss an die Otto-Nagel-Straße werden zusätzliche öffentliche Parkplatzflächen ausgewiesen, die auch zur Deckung des Stellplatzbedarfs im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet zur Verfügung stehen. Hierfür wird (außerhalb des B-Plan-Verfahrens) eine Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Hoyerswerda und dem Vorhabenträger getroffen.

Mit der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche der Otto-Nagel-Straße in südwestlicher Richtung wird zudem die Voraussetzung geschaffen, die vorhandenen Stellplätze vor der Freizeiteinrichtung entsprechend zeitgemäßer Anforderungen zu vergrößern und um weitere vier Stellplätze zu ergänzen.

Medienerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes hinsichtlich der Trinkwasser- und Elektroenergieversorgung (Hausanschlussschächte an Nordostecke des Flurstücks 1018) sowie der Schmutzwasserentsorgung (Schmutzwasserkanal DN 300 parallel zur Otto-Nagel-Straße) ist gesichert. Außerdem wird das Plangebiet entlang der Otto-Nagel-Straße von einem Regenwasserkanal DN 1000 tangiert, in welchen das auf den Stellplätzen des Baugebietes und das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser eingeleitet werden soll.

6 Grünordnerische Konzeption

Das Grünkonzept des Bebauungsplans sieht die Anordnung von Tiny Häusern bzw. Caravanstellflächen um eine gemeinschaftlich nutzbare zentrale private Grünfläche, in die ein Kinderspielplatz integriert werden soll, vor. Der hier vorhandene Baumbestand soll erhalten werden

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes, innerhalb des 30 m- Waldabstandes zur benachbarten Erstaufforstungsfläche sind innerhalb einer weiteren privaten Grünfläche vorrangig artenschutzrechtliche

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. In diese Fläche integriert ist das vorhandene Kieferngehölz, das erhalten bleibt.

Außerdem erfolgt allseitig eine Randeingrünung des Baugebietes durch Heckenpflanzungen, um den in sich abgeschlossenen Charakter des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes zu betonen und einen Sichtschutz v.a. gegenüber dem angrenzenden Straßenraum zu erreichen.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der für den Kinderspielplatz vorgesehen Fläche soll erhalten werden. Auf die Festsetzung weiterer Einzelbäume zum Erhalt innerhalb des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes wird jedoch verzichtet, um eine flexible Umsetzung des Bauvorhabens zu ermöglichen und die zur Verfügung stehende Fläche effektiv auszunutzen. Da es sich um Einzelbäume mit Stammdurchmessern von max. 30 cm handelt, wird ein Ausgleich durch Neupflanzungen gemäß Pflanzgebot 2 als vertretbar angesehen. Sofern eine Erhaltung möglich ist, wird bei der Ermittlung der neu zu pflanzenden Bäume honoriert, indem sich der Umfang des Pflanzgebotes um die Anzahl der erhaltenen Bäume verringert. Mit dieser Festsetzung wird ein Anreiz zu Erhaltung von Bäumen innerhalb des Baugebietes geschaffen, ohne dass eine nicht gerechtfertigte Untergliederung der überbaubaren Fläche erfolgt. Der ohnehin zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand wird hiervon jedoch explizit ausgenommen, da dessen Umfang und Qualität höherwertig ist als der durch das Pflanzgebot aufzufangende Einzelbaumverlust.

Auf die Festsetzung zum Erhalt der Straßenbäume an der Otto-Nagel-Straße wird ebenfalls verzichtet, da dies beim Straßenausbau i.d.R. nicht realisierbar ist. Von den vorhandenen 10 Bäumen unterliegen derzeit 7 der kommunalen Gehölzschutzsatzung, diese sind auf deren Grundlage bei notwendiger Fällung an anderer Stelle im Stadtgebiet durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dessen Ergebnisse fließen im weiteren Planverfahren in die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein.

Da die Kompensationsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt sind, sieht die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans den zusätzlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich an anderer Stelle vor. Da diese Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Hoyerswerda liegen, erfolgt die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme über vertragliche Regelung gemäß den Vorschriften der § 1a Abs. 3 und § 11 BauGB.

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption wird das Baugebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Um eine bedarfsgerecht flexibel agieren zu können und auch eine schrittweise bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist sowohl eine Ferienhaus- als auch eine Campingplatznutzung möglich. Da der Störungsgrad beider Nutzungen ähnlich gering ist, wird diese Kombination als städtebauliche vertretbar angesehen. Darüber hinaus sind ergänzende Funktionen zulässig, die für die Verwaltung und Versorgung des Gebietes erforderlich sind bzw. für einen gemeinschaftlichen Aufenthalt der Feriengäste zur Verfügung stehen sollen (Gemeinschaftsaufenthaltsräume, Kinderspielplatz).

Um Störungen der Erholungsnutzung zu vermeiden, ist der der Fläche für Pkw-Stellplätze nächstgelegene Teil des Baugebietes ausschließlich einem Gemeinschaftsgebäude vorbehalten.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen entspricht dem Nutzungszweck. Zur Umsetzung des für den Standort – auch aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes – vorgesehenen Tiny-House-

Konzeptes ist eine Eingeschossigkeit ausreichend. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt entspricht dem nahezu ebenen Geländeniveau im Baugebiet.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 kann die aufgrund der besonderen Standortanforderungen angestrebte breitflächige Versickerung (vgl. Punkt 4) gewährleistet werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach Maßgabe von § 19 Abs. 4 BauNVO wird dabei nicht ausgeschlossen, jedoch sind auch hierfür die grünordnerischen Vorschriften zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu beachten. Zusätzlich wird die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser begrenzt, um die städtebauliche Grundkonzeption einer kleinteiligen Ferienhaussiedlung mit hohem Durchgrünungsanteil zu sichern.

7.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zusammenhängender Baufenster ermöglicht flexible Umsetzungsmöglichkeiten der Planung. Die Lage der Baugrenzen ergibt sich unter Berücksichtigung der Schutzstreifen des vorhandenen Leitungsbestandes und der Mindestabstände zu den benachbarten Grün- und Pflanzflächen.

Mit der offenen Bauweise ist sichergestellt, dass die einzelnen, hinsichtlich ihrer Grundfläche beschränkten Ferienhäuser mit mindestens dem Abstand, der sich aus der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung ergibt, errichtet werden und somit die angestrebte lockere Bebauung trotz des zusammenhängenden Baufensters umgesetzt wird.

7.3 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung einer Fläche für Kfz-Stellplätze und der gleichzeitige Ausschluss von Kfz-Stellplätzen an andere Stelle im Baugebiet dient der Konzentration von Pkw-Stellplätzen an der Zufahrt zum Ferienhaus- und Campingplatzgebiet, vermeidet zusätzliche Flächenversiegelungen durch notwendige breitere und stärker befestigte Fahrgassen sowie die Verlärmung des Gebietes durch Fahrverkehr und unterstützt damit die städtebaulich gewünschte Struktur.

7.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 5). Die Querschnitte gewährleisten die Mindestmaße nach RASt06 für den jeweiligen Nutzungszweck (Straßenverkehrsfläche, Parken, Gehweg). Die Einfahrt in das Baugebiet ist von Südwesten entlang der im Baugebiet festgesetzten Fläche für Stellplätze vorgeschrieben, um die Verkehrsbelastung und die Zufahrtslängen zu diesen Kfz-Stellplätzen zu minimieren.

7.5 Führung von Versorgungsleitungen / Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Leitungsverlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen wurde, da deren Lage relevant hinsichtlich einer Beschränkung von Bebauung und Bepflanzung ist, in den B-Plan übernommen.

Ergänzend sind entsprechend der Vorgaben der Versorgungsträger die Schutzstreifenbereiche als Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Sowohl die Verkehrsflächen als auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind bzw. werden öffentlich gewidmet, so dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes hier nicht erforderlich ist.

7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum B-Plan wird ein Artenschutzfachbeitrag entsprechend der geforderten Vorgaben erstellt. Die sich daraus ergebenden CEF-Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen bzw. anderweitig durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

7.7 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote entsprechen der grünordnerischen Konzeption (vgl. Punkt 6) und berücksichtigen hinsichtlich der Artenauswahl die örtlichen Standortverhältnisse. Mit der vorgeschriebenen Pflanzdichte und Pflanzqualität wird gewährleistet, dass die beabsichtigte städtebauliche Wirkung hinsichtlich des Sichtschutzes durch eine Baugebietseingrünung und der Verbesserung des Kleinklimas mittels Verschattung und Verdunstungskühle im Bereich von Großbäumen erreicht werden kann.

7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der in 100 m Entfernung verlaufenden B 96 sind vorsorglich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Ferienhäusern vorgesehen. Damit wird die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 (Tabelle 6) gewährleistet, was vor allem für die Nachtzeit relevant ist. Das gleiche gilt für die Westfassade des dem Kfz-Stellplatz nächstgelegenen Ferienhausstandortes südöstlich der Stellplatzanlage.

Derartige Schallschutzmaßnahmen sind für Caravans nicht möglich. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 aber für Campingplatzgebiete um jeweils 5 dB(A) höher liegen als für Ferienhausgebiete, wird diese Nutzungsmöglichkeit dennoch als vertretbar angesehen.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung sollen das Orts- und Landschaftsbild schützen, indem die Materialverwendung für Fassaden und Dächer reguliert wird. Werbeanlagen sollen sich mit den getroffenen Vorschriften aus den gleichen Gründen gestalterisch unterordnen, außerdem werden damit störende Beeinträchtigungen z.B. durch Lichtreize auf die Erholungsnutzung im Gebiet vermieden.

Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sichert eine angemessene Begrünung im Plangebiet. Damit wird garantiert, dass der in der Eingriffs-Bilanzierung zugrunde gelegte Biotopwert des Baugebietes nicht unterschritten wird und die Bodenbeeinträchtigungen möglichst geringgehalten werden. Des Weiteren ist die Flächenbegrünung Voraussetzung für die vorgesehene Flächenversickerung von Regenwasser über die belebte Bodenzone.

8 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind.

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter, sind aber, insbesondere wenn sie auf andere gesetzliche Regelungen verweisen, bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Von besonderer Bedeutung für das Plangebiet sind die sich aus der Nutzungshistorie der Bergbaufolgelandschaft heraus ergebenden Hinweise zum Grundwasser der LMBV:

Zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda vor Schäden durch aufgehendes Grundwasser wurden 2001/2002 Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung entsprechend Notwendigkeit in Betrieb genommen. Bedingt durch den Betrieb der Horizontalfilterbrunnen haben sich seit ca. 2012 innerhalb des Einwirkbereiches quasistationäre Grundwasserstände eingestellt. Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Wirkungsbereich dieser Horizontalfilterbrunnen. Die Horizontalfilterbrunnen sind bislang genehmigungsrechtlich mit 15,7 m³/min als mittlere Förderrate bestätigt. Der zukünftige Betreiber und die zukünftige optimierte Fahrweise werden erst in den nächsten Jahren zum Tragen kommen können.

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +110,9 m NHN (Stand Oktober 2020). Der mittels Modellrechnung prognostizierte Endwasserstand

im Haupthangendgrundwasserleiter stellt sich im Vorhabenbereich in Abhängigkeit des Betreibens der Horizontalfilterbrunnen wie folgt dar:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15, 7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +111,7 m NHN,
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +113,5 m NHN.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand. Es sind Mittelwerte unter Ansatz von mittleren meteorologischen Verhältnissen und gemittelten geohydrologischen Parametern. Die Angaben basieren dabei auf den Ergebnissen von Hydrogeologischen Großraummodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (SAM= ständig arbeitendes Modell). Ob die derzeitig genehmigte Variante mit Betrieb der Horizontalfilterbrunnen oder die Variante ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und damit sich prognostisch einstellende höhere Grundwasserstände bei künftigen Planungen/Bauvorhaben zugrunde gelegt werden, obliegt ganz allein der Verantwortung und Vorsorge des jeweiligen Vorhabenträgers/Bauherrn. Ebenso besteht bis dato kein Rechtsanspruch Dritter an den derzeitigen und zukünftigen Betreiber, an den dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und an die zu hebenden Grundwassermengen.

Unter Zugrundelegung einer mittleren Geländehöhe von +117 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, rein rechnerisch:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 5,3 m,
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen: 3,5 m.

Es ist zu beachten, dass eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen besteht, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind und genauere Angaben nur unter Betrachtung der höhenmäßigen Situation vor Ort, einschließlich detaillierter Kenntnisse zum Baugrund, möglich sind. Die LMBV übernimmt keine Haftung für diese Angaben. Es obliegt der Sorgfaltspflicht des Bauherrn, die nötigen Schlüsse zu ziehen und diesbezügliche Vorschriften zu beachten. Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

Aussagen zum Wasserchemismus sind nicht möglich, da sich im Umfeld keine repräsentative Grundwassergütemessstelle befindet.

9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 16.140 m²
davon:	
SO Ferienhaus- und Campingplatzgebiet	ca. 8.865 m²
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.900 m²
Private Grünflächen / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 2.405 m²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	970 m²

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Auswirkungen auf die örtliche Verkehrssituation
Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gewährleistet. Das durch die Planung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Mit den ausgewiesenen Stellplatzflächen wird den Platzbedürfnissen des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen.
Auswirkungen auf die technischen Medien
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind oder bestehende Versorgungsanlagen überplant werden.

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Dem vorhandenen Leitungsbestand wird durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten sind, Rechnung getragen.

Auswirkungen auf raumordnerische Belange
Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 und im Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung (RP) 2010 verankert. Darüber hinaus befindet sich der Regionalplan zur Zeit im Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan bereitet die Nutzung einer Ferienhaussiedlung bzw. eines Campingplatzes vor und entspricht damit dem Landesentwicklungsplan Sachsen sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, gemäß deren Festlegungen sich die Stadt Hoyerswerda zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln soll.

Mit den Vorgaben des Bebauungsplans zum Umgang mit Regenwasser wird darüber hinaus den Zielen der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans bezüglich des Wasserhaushalts innerhalb des festgelegten Grundwasserabsenkungsgebietes des Braunkohlenbergbaus sowie des Entwurfs der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans bezüglich des Wasserhaushalts innerhalb der festgelegten Gebiete mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts Rechnung getragen.