Anlage 2 zur Beschlussvorlage



Stadt Hoyerswerda

Město Wojerecy

Bebauungsplan "Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße"

Wobtwarjenski plan "Bydlenski wobwod Albrechta Dürerowa dróha"

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Fassung für den Satzungsbeschluss)

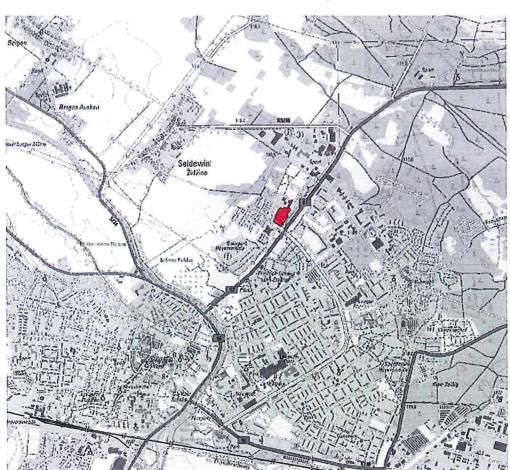
Stand August 2017

Inhalt

1	Plan	ungsgegenstand	2
2	Ausg	gangssituation	4
3	Plan	ungskonzept / Festsetzungen	5
3.1	Vorha	aben	5
3.2	Rech	tsverbindliche Festsetzungen	7
	3.2.1	Geltungsbereich	7
	3.2.2	Verkehrsflächen	8
	3.2.3	Grünfläche	9
	3.2.4	Art der baulichen Nutzung	9
	3.2.5	Maß der Nutzung	12
	3.2.6	Überbaubare Grundstücksflächen	12
	3.2.7	Sonstige Festsetzungen	13
	3.2.8	Grünordnerische Festsetzungen	14
	3.2.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
	3.2.10	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	17
3.3	Konfl	iktbewältigung / Abwägung	20
	3.3.1	Entwicklung aus dem FNP	20
	3.3.2	Landesplanung	20
	3.3.3	Arten- und Habitatschutz	20
	3.3.4	Umweltwirkungen	22
	3.3.5	Sonstige Auswirkungen	24
4	Anha	ang	26
4.1	Rech	tsgrundlagen	26
4.2	Fläch	en- und Überbauungsbilanz	27

1 Planungsgegenstand

Das Plangebiet umfasst eine im Zuge des Stadtumbaus im WK 10 entstandene Rückbaufläche. Auf dieser sind nur noch die Straßen und Wege vorhanden.



Lage in der Stadt

Planungsziel des Bebauungsplanes (B-Planes) ist es für das Gebiet entlang der Albrecht-Dürer-Straße auf den Rückbauflächen Baurecht für einen kleinen Einfamilienhausstandort für den individuellen Wohnungsbau zu schaffen.

Anlass Ziel und Zweck

Die hieraus entstehende städtebauliche Lückenschließung des Siedlungsbereiches zwischen der Straße "Grünewaldring" und der "Otto-Nagel-Straße" soll helfen, den baulichen Bestand am Rand des Bebauungsplangebietes "Grünewaldring" zu abzurunden.

Ziel der weiteren Stadtentwicklung in dieser städtebaulichen Lücke ist die Wiedernutzbarmachung der Rückbauflächen zur Schaffung von neuen Angeboten zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in der Stadt Hoyerswerda.

Damit soll gewährleistet werden, dass Bürger, die sich den Wunsch nach Eigentum erfüllen wollen, dies in der Stadt realisieren können und dass sie nicht aus Mangel an geeigneten Angeboten ins Umland ziehen.

Im Territorium der Stadt fehlen geeignete und hinreichend attraktive Bauflächen für den Eigenheimbau. Das betrifft sowohl die Altstadt, die Neustadt und die Ortsteile.

Innerhalb der ausgewiesenen B-Plan-Gebiete bestehen nur noch geringe Potenziale an tatsächlich nutzbaren Grundstücken.

Zusätzlich ist der Trend zu beobachten, wieder in die Stadt zu ziehen. Das soll natürlich unterstützt werden.

Vor dem Rückbau wurde das Gebiet bereits als Wohnbaufläche genutzt. Es war mit Mehrfamilienhäusern (Wohnblöcken der Baureihe WBS 70, sogenannter komplexer

Wohnungsbau 1986 bis 1990, Mietwohnungsbauten) bebaut.

Die Entwicklung des "Wohngebietes Albrecht-Dürer-Straße" stellt für die Stadt Hoyerswerda eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient der städtebaulichen Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches im Einklang mit dem Flächennutzungsplan der Stadt.

Bauvorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht umgesetzt werden, weil das Plangebiet im weitesten Sinne zwar dem Innenbereich zugerechnet werden kann, der Bereich aber nicht hinreichend vorgeprägt ist. Die Bedingungen, die das Einfügegebot des § 34 BauGB stellt, sind nicht erfüllt.

Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird für das betroffenen Gebiet ein Planverfahren eingeleitet und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Aufgabe

Luftbild Plangebiet



Der Geltungsbereich umfasst die Brachflächen zwischen der Albrecht-Dürer-Straße, dem Grünewaldring, der "Otto-Nagel-Straße" und der vorhandenen Eigenheimbebauung im Wohngebiet "Grünewaldring". Er umfasst, einschließlich der verkehrlichen Anbindung der angrenzenden Grundstücke an der "Otto-Nagel-Straße",

Plangebiet

insgesamt eine Fläche von rund 1,84 ha.

Der Standort war ursprünglich durch Geschosswohnungsbau geprägt und stellt sich nach erfolgtem Rückbau nunmehr als größtenteils unbebaute Brachfläche dar.

Der Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahren § 13a BauGB

Ziel ist es, eine ehemals bebaute Fläche einer baulichen Nachnutzung zuzuführen. Es handelt sich eindeutig um eine Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung und dem Umbau eines Stadtteils.

Es wird eine "Außenbereichsfläche" im Innenbereich der Stadt umgestaltet. Es ist also keine "echte" Außenbereichsfläche betroffen, die jenseits des Siedlungsbereiches liegt.

Die übrigen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20.000 m²
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Das Planungsziel begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen.

Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Rechtsgrundlagen Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des BauGB sowie der BauNVO als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Der Geltungsbereich tangiert im südwestlichen Bereich ein in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiet vorfestgelegtes Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ("Hochwasservorsor- beugender Hochwasserge"). Direkt betroffen ist das Plangebiet allerdings nicht.

schutz

In dem Vorbehaltsgebiet sollen Bauvorhaben "Hochwasserangepasst" umgesetzt werden.

Die Planzeichnung wird auf einem vom zuständigen Amt für Bodenordnung, Vermes- Plan- und Kartengrundsung und Geoinformation bereitgestellten Lageplan ausgefertigt, der durch topographi- lage sche Informationen ergänzt wurde. Ein entsprechender Katastervermerk wird auf das Satzungsexemplar aufgebracht.

Die Plangrundlage genügt somit der Planzeichenverordnung.

Ausgangssituation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Braunkohleplan 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.

Die Vorhabensfläche befindet sich im Betrachtungsgebiet der Grundwasserniederhal- Grundwasserniederhaltung Hoyerswerda (Sondermonitoring Hoyerswerda). Hierzu erfolgt ein Betreiben von tung 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.

Das Plangebiet liegt nahe der Bundestraße B 97. Die Anbindung des Gebietes an das Erschließung überörtliche Straßennetz erfolgt indirekt von der bestehenden Albrecht-Dürer-Straße aus über den Knoten Grünewaldring / B 97 (Spremberger Chaussee) / Claus von Stauffenberg Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Albrecht-Dürer-Straße L-förmig. Ein "zweiter Arm" dieser Straße erschließt das angrenzende Eigenheimgebiet.

Auf Grund der ursprünglichen baulichen Nutzung queren einige Leitungstrassen das Plangebiet. Ein Teil der Leitungen ist weiterhin in Funktion.

Parallel zur Bundesstraße verläuft außerhalb des Geltungsbereiches eine 110 kV-Freileitung. Es besteht ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils 25 m.

Innerhalb der die Bundesstraße begleitenden Grünfläche sowie nördlich des Grünewaldrings existieren Stellplätze, die den ehemaligen Wohngebäuden zugeordnet waren und die nunmehr weitgehend funktionslos sind.

Im Umfeld finden sich Brachflächen bzw. ein Eigenheimgebiet. Südwestlich schließen Nutzung sich Gewerbegrundstücke an, die die verkehrsgünstige Lage nutzen.

Auf der Bebauungsplanfläche ist durch den früheren Gebäudeabriss eine großflächige Naturschutz Ruderalflur trockenwarmer Standorte entstanden.

So haben sich hier verschiedene Gräser und Krautarten wie Schwingelarten, Wilde Möhre, Tüpfel-Johanniskraut, Hasen-Klee, Gefleckte Flockenblume und viele andere Arten angesiedelt.

Vereinzelt traten bereits Gehölze wie Besenginster, Liguster und Robinie bis zu 2 m Höhe auf.

Auf der Ruderalfläche befanden sich weiterhin zwei größere Baumgruppen mit verschiedenen Baumarten (Winterlinde, Spitzahorn, Hänge- Birke und Wald-Kiefer) sowie weitere Einzelbäume anderer Arten, die teils eine Höhe von 12- 15 m erreicht haben. Die Baumgruppen waren mit Spiersträuchern und Indigo-Sträuchern unterpflanzt, sodass sich kleine Hecken mit nicht heimischen Arten herausgebildet haben.

Die in 2016 erfassten Gehölze im Plangebiet wurden Anfang 2017 beseitigt.

Das angrenzende Umland weist verschiedenste Lebensräume auf. An der gesamten Ostsüdseite wird diese Fläche von einem artenarmen Intensivgrünland und durch eine Alt- Eichenallee von der Bundesstraße B 97 abgegrenzt.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm von der nahen Bundesstraße nicht unerheb- Lärm lich beeinträchtigt.

3 Planungskonzept / Festsetzungen

3.1 Vorhaben

Im Plangebiet sollen selbst genutzte Wohngebäude, d. h. so genannte "Eigenheime" entstehen.

Es geht darum, trotz Einwohnerrückgang, die Eigentumsquote in der Stadt zu erhöhen. Wenn die Stadt Bauwilligen kein nachfrageorientiertes Grundstücksangebot unterbreiten kann, besteht auch die Gefahr, dass die Abwanderung in die umgebenden ländlichen Gemeinden sich verstärkt.

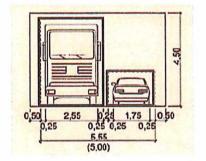
Der die Bundesstraße (Spremberger Chaussee) begleitende breite Grünstreifen bleibt erhalten. Er dient dem Schutz der Wohnnutzung vor den Belastungen durch den Verkehr und nimmt eine Strom-Freileitung auf.

Zu Erschließung der Grundstücke wird die Albrecht-Dürer-Straße nachgenutzt. Zusätzlich sind eine Planstraße A und die Anbindung nach Norden (Planstraße B) neu zu errichten.

Der Straßenraum der Planstraße A, der als private Verkehrsfläche fungiert, soll flächensparend ausgebaut werden.

Die Planung ist für den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt.

In diesem Fall ist nur eine Mindest-Straßenraumbreite von 5,0 m erforderlich.



Die Planstraße A wird als Mischverkehrsfläche ausgelegt. Das ist bei der geringen Anzahl der erschlossenen Grundstücke sinnvoll und ausreichend. Gegebenenfalls kann eine Einbahnstraße eingerichtet werden.

Bei der Festsetzung des Straßenraumes der Albrecht-Dürer-Straße werden die bestehenden baulichen Anlagen beachtet. Der Straßenraum ist im Bestand etwas breiter als 7 m.

Die Straßenentwässerung soll an die bestehenden Altkanäle der Regenentwässerung in der Albrecht-Dürer-Straße angeschlossen werden. Eine Versickerung wird wegen der erforderlichen laufenden Grundwasserhaltung ausgeschlossen

Die erforderlichen Stellplätze werden generell auf den Wohngrundstücken nachgewiesen. Die erforderliche Anzahl wird von der Größe der Wohnfläche abhängig gemacht. Die Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll ist, dabei über den Mindestanforderungen der Landesbauordnung zu bleiben.

Für den zusätzlichen Bedarf (der kann sich z. B. für Besucher ergeben) werden vorhandene Stellplätze an der Albrecht-Dürer-Straße genutzt.

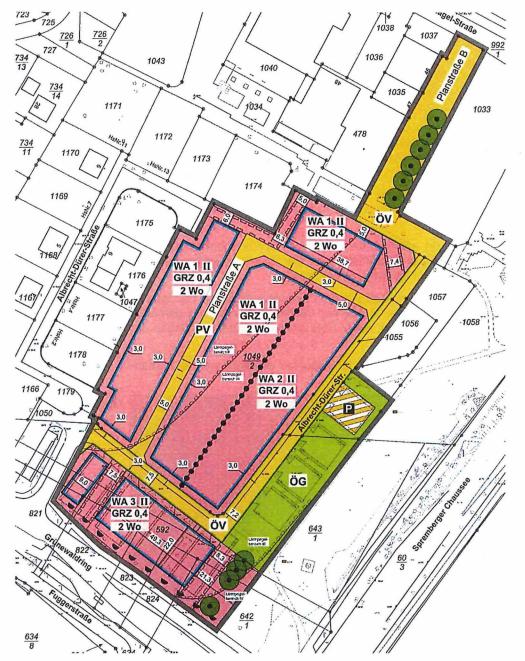


Gestaltungsplan

Stadtgestalterisch wird, im Kontrast zur Dichte der Innenstadt, eine offene durchgrünte Siedlung angestrebt. Das Erscheinungsbild soll sich an den regionalen Traditionen und gleichzeitig an den modernen Anforderungen orientieren.

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.



Planzeichnung

3.2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- im Nordosten durch die Flurstücke 1033 und 1034 sowie die Otto-Nagel-Straße
- im Südosten durch den die Spremberger Chaussee begleitenden Grünstreifen

im Südwesten durch den Grünewaldring und

im Nordwesten durch das bestehende Eigenheimgebiet.

In das Plangebiet werden die Flurstücke 1049/2 und Teilflächen der Flurstücke 592, 642/1, 643/1, 821, 822, 824, 1034, 1055, 1056, 1057 aus der Flur 6 der Gemarkung Hoyerswerda einbezogen.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Im Südwesten orientiert er sich an der faktischen Straßenbegrenzungslinie des Grünewaldrings.

Im Südosten ist die Abgrenzung innerhalb des die Bundesstraße begleitenden Straßenbegleitgrüns unter Beachtung der vorhandenen baulichen Anlagen und der vorhandenen Flurstücke frei gewählt.

3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Ver-

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird im Wesentlichen über öffentliche öffentliche Straßenver-Straßenverkehrsflächen (ÖV) gewährleistet.

kehrsflächen

40 1

Diese sind teilweise bereits vorhanden (Albrecht-Dürer-Straße) oder neu zu errichten (Planstraße B).

Ein Teil der Grundstücke wird über eine private Straßenverkehrsfläche (PV) erschlos- private Straßenverkehrssen.

flächen

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Sie bildet die zukünftige Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrund-

Die Lage der Straßenbegrenzungslinie folgt, soweit wie möglich, vorhandenen Flurstücksgrenzen. In der Albrecht-Dürer-Straße werden die bestehenden baulichen Anlagen beachtet.

Die Dimensionierung der Straßenräume selbst ergibt sich aus den funktionellen Anforderungen (dazu siehe Vorhabenbeschreibung).

Innerhalb der Grünfläche im Südosten des Geltungsbereiches wird, dem Entwicklungs- öffentlicher Parkplatz konzept entsprechend, einer der ehemaligen vier Parkplätze erhalten. Er hat eine Kapazität von ca. 12 Stellplätzen. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (mit der Zweckbestimmung) öffentliche Parkfläche (P) festgesetzt.

Die Lage und Dimension der Straßenräume und sonstigen Verkehrsflächen sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang wie folgt vermasst.

> Planstraße A (PV) 5,0 m

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Diese Details werden später mit der Erschließungsplanung für das Wohngebiet untersetzt.

Im Bereich des Anschlusses des Grünewaldrings an die Spremberger Chaussee (B 97) Anschluss an die Versind Grundstückszufahrten aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Ver- kehrsflächen kehrs nicht sinnvoll bzw. möglich.

Hier werden, wie im Bestand bis zu den bestehenden Knoten, Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen und als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Die betreffenden Grundstücke können rückwärtig erschlossen werden.

Die Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

3.2.3 Grünfläche

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Die Kategorie "Grünfläche" umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen.

Im vorliegenden Fall ist die öffentliche Grünfläche (ÖG) von ihrer Zweckbestimmung Schutzgrün her als "Schutzgrün" eingestuft.

Das heißt, sie dient zu allererst dem Schutz der Wohngrundstücke vor den Belastungen des Verkehrs auf der Bundesstraße.

Die Schutzfunktion wird vor allem durch den Abstand gewährleistet. Ausdrücklich sollen hier Pflanzungen den Schutz verstärken.

Das Schutzziel schließt das Anlegen von Wegen oder anderen baulichen Anlagen, die nicht störempfindlich sind und die die Funktion der Fläche nicht beeinträchtigen, allerdings nicht aus. Dazu können auch Anlagen für sportliche Zwecke o. ä. gehören.

3.2.4 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden die baulich zu nutzenden Flächen im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Bedarf fehlt, wird auf ein Mischgebiet (abweichend von der ersten Planfassung) verzichtet.

3.2.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 WA-Gebiet BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Der § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in WA-Gebieten.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung von Baugebieten.

Im vorliegenden Fall ist eine Feinsteuerung erforderlich.

Das Wohngebiet soll insbesondere keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt ihre (zentrumsbildende) Funktion besser erfüllen können. Darüber hinaus können Nutzungen, die einen nicht unerheblichen Verkehr hervorrufen im Wohngebiet nicht angesiedelt werden.

Zu differenzieren ist auch zwischen den Teilbereichen.

Eindeutig kein genereller Regulierungsbedarf besteht auf Grund der Lages des Standortes im Stadtterritorium und unter Beachtung der Zielstellung bei folgenden in § 4 BauN-VO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen f
 ür gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (da gesetzliche Ausnahme)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (da gesetzliche Ausnahme)

Ein Regelungsbedarf ist für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen f
 ür kirchliche Zwecke
- Anlagen f
 ür kulturelle Zwecke
- Anlagen f
 ür sportliche Zwecke

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Insbesondere ist für den Teil des Plangebietes, der über die private Verkehrsfläche erschlossen wird zu prüfen, ob Nicht-Wohnnutzungen dort eingeordnet werden können.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert.

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Für das Regeln der Größe der Verkaufsfläche oder der Sortimente von Einzelhandelsbetrieben ist § 1 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die spezielle Rechtsgrundlage.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA- der Versorgung des Gebiet allgemein zulässig.

Gebietes dienende Läden

Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden "kleineren" (also nicht "großflächige") Betriebe.

Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis ca. 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hoyerswerda (2008) gibt keine Empfehlungen für das Einschränken von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt.

Das Baugebiet würde aber durch einen Betrieb knapp unter der entsprechenden Schwelle für den Wohnungsbau nicht mehr den Zielen, einen Eigenheimstandort zu entwickeln, entsprechen, Ein entsprechender Handelsbetrieb würde einen Großteil der Fläche des Geltungsbereichs in Anspruch nehmen. Das Umfeld wäre erheblich beeinträchtiat.

Die Ansiedlung einer größeren Einzelhandelseinrichtung widerspricht also den Planungszielen.

Generell sollen Läden im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen werden, da in diese Beschränkung Kategorie z. B. auch "ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe", ein "Lotto-Laden" u. Verkaufsfläche ä, fallen, Solche Nutzungen, wie auch andere Laden-Arten, die durch eine kleine Verkaufsfläche gekennzeichnet sind, sollen im Einzelfall als Ausnahme zulässig sein.

Einzelhandelsbetriebe, unabhängig vom Sortiment, sollen nur mit einer Verkaufsfläche (VFL) bis zu 300 m² zugelassen werden. Das ist eine für den Standort angemessene Größenordnung.

Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaf- der Versorgung des ten gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen darüber hinaus, Gebietes dienende trotz der Orientierung auf ihr Umfeld, zusätzlichen Verkehr hervor.

Schank- und Speisewirtschaften

Diese Nutzung wird deshalb nur als Ausnahme zugelassen (denkbar wäre z. B. eine nur tagsüber aktive Nutzung als Café, Eisdiele, ...).

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind im Allgemeinen besser im Zentrum in Anlagen für kirchliche verkehrsgünstiger Lage untergebracht. Sie können eine gewisse zentrumsbildende und kulturelle Zwecke Funktion aufweisen. Ihr Einzugsradius ist eher die gesamte Stadt. Ein genereller Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich. Kleine Anlagen, die im Wesentlichen nur das Wohngebiet versorgen, sind nicht störend.

Anlagen für sportliche Zwecke muss man u. U. eine zentrumsbildende Funktion zuspre- Anlagen für sportliche chen. Von ihnen gehen oftmals nicht unerhebliche Störungen aus. Auf Grund der plane- Zwecke rischen Ziele sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, Anlagen für Verwaltunsind im Plangebiet keine geeignete Nutzung.

aen

Gartenbaugetriebe benötigen keinen derartigen optimal erschlossenen Standort. Ihre Gartenbaubetriebe Ansiedlung wäre nicht "zielkonform". Sie könnten auch ohne Planung zugelassen werden

Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die Lage abseits von Hauptverkehrsstra- Tankstellen

Abweichend von den Ausführungen oben werden in dem Teil des Wohngebietes, der durch die schmale private Straße erschlossen ist, nur Wohngebäude zugelassen.

Das WA-Gebiet wird entsprechend in drei so genannte "Baufelder" WA 1, WA 2 und ein WA 3 geteilt. Die Abgrenzung erfolgt mit der so genannten "Knötchenlinie" (Planzeichen 15.14 der PlanzV).

Innerhalb der Baufelder WA 2 und WA 3 sind der Versorgung des Gebietes Textliche Festsetzung 1 dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² und nur als Ausnahme zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig. Innerhalb des Baufeldes WA 1 sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung		§ 4 BauNVO		WA 2 WA 3			WA 1	
高级等的发展的发展的	Z	а	Z	a	u	Z	а	u
Wohngebäude	X		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche	X		nte	(x)	- fe			X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	Х		u.	х				X
nicht störende Handwerksbetriebe	х		X					X
Anlagen für kirchliche Zwecke	X			х				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	Ж			X				X
Anlagen für soziale Zwecke	Х		· X					X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	Х		X					X
Anlagen für sportliche Zwecke	Х				x			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		×		X				X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		ж		X				x
Anlagen für Verwaltungen		ж		0.5	X			X
Gartenbaubetriebe		Х			X			x
Tankstellen		ж			x			X

Erläuterung zur Tabelle: z = zulässig, a = ausnahmsweise zulässig, u = unzulässig

3.2.5 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Der Überbauungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet wird durch die Festsetzung Grundflächen der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Die Angaben sind jeweils als Höchstmaß zu sehen.

Die **GRZ** im WA-Gebiet wird mit **0,4** festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt, dass auf einem Wohngrundstück mit einer Größe von 400 m² insgesamt 160 m² überbaut werden können.

Die Festsetzung erfolgt in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Damit sind die entsprechenden Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten.

Zu beachten ist, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet werden.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor Höhe der baulichen allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. Anlagen

Als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich für Wohngebiete die Zahl der Vollgeschosse sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im vorliegenden Fall werden unter Beachtung der Bebauung im Umfeld für das WA-Gebiet maximal zwei Vollgeschosse (II) zugelassen. Die Festsetzung erfolgt in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden bei den gewählten Festsetzungen nicht überschritten.

3.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen (zeichnerisch) definiert.

Zur Straßenbegrenzungslinie wird allgemein ein Abstand von 3 m festgesetzt. Das entspricht etwa der Größe eines PKW-Stellplatzes. Trotz der relativ schmalen Straßenräume entsteht auf Grund der zurücktretenden Bebauung keine "Enge".

Zur benachbarten Wohnbebauung im Nordwesten werden 3 m eingehalten.

Im WA 3 beträgt die Bebauungstiefe ausgehend von der Albrecht-Dürer-Straße 22 m.

Die Baugrenzen erlauben eine hinreichend große Vielfalt hinsichtlich der Gebäudeeinordnung auf den Grundstücken.

Beachtet sind die vorhandenen zahlreichen Versorgungsleitungen, soweit sie erhalten werden müssen.

"Rückwärtige" Baugrenzen bzw. Bebauungstiefen auf den Grundstücken werden im WA-Gebiet nicht bestimmt. "Strenge Regelungen" in Bezug auf die Gebäudeeinordnung (z. B. Baufluchten) lassen sich aus dem Umfeld nicht herleiten.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung vermasst.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, wenn das im B-Plan nicht aus- Nebenanlagen geschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Nebengebäude solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind Garagen / Carports (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe).

Stellplätze / Zufahrten

Die Bereiche zwischen der Straße und den Hauptgebäuden (praktisch der Vorgartenbereich) sollen im vorliegenden Fall generell von Gebäuden frei gehalten werden.

Neben der Gestaltung des Ortsbildes geht es darum, den fließenden Verkehr nicht durch Fahrzeuge zu behindern, die auf das Öffnen eines Garagentors warten müssen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass der Raum vor der Garage als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann.

Deshalb sind zusätzliche Regelungen für Nebengebäude und Garagen erforderlich, da diese Anlagen durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht berührt werden. Carports sollten ebenfalls die Abstände einhalten.

Von der Einschränkung sind die Flächen zwischen der rückwärtigen Baugrenze und einem Nachbargrundstück nicht betroffen.

Nebengebäude und Garagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie Textliche Festsetzung und der der Straßenbegrenzungslinie am nächsten gelegenen Baugrenze (dem Vorgartenbereich) nicht zulässig.

Die Flächen der Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

3.2.7 Sonstige Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen im Plangebiet Wohngebäude Beschränkung der Zahl nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo) aufweisen.

der Wohnungen

Diese Festsetzung betrifft das gesamte Plangebiet und lässt sich aus den planerischen Zielen ableiten. Die Festsetzung erfolgt in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden. Damit sind auch so genannte "Einliegerwohnungen" möglich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 können in einem B-Plan nur aus Geh-, Fahr- und Leistädtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein tungsrechte bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Im vorliegenden Fall sind für den Erhalt des Bestandes an Versorgungsleitungen Leitungsrechte erforderlich. Sie sind entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Das Leitungsrecht schließt natürlich ein Begehen oder erforderlichenfalls ein Befahren zu Wartungsoder Reparaturzwecken ein.

Die Festsetzung dient den zuständigen Versorgungsunternehmen sowie ihren Rechtsnachfolgern als "Kreis der Begünstigten". Im vorliegenden Fall sind das die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH (VBH).

Die Bereiche, die mit dem Leitungsrecht belegt sind, sind im erforderlichen Umfang vermasst.

Für die Privatstraße sind ebenfalls Geh-, Fahr und Leitungsrechte für die Anlieger, das Rettungswesen (Krankentransport, Feuerwehr), für Müllfahrzeuge sowie die Versorgungsbetriebe, einschließlich der Stadt Hoyerswerda (z. B. für die Löschwasserversorgung) erforderlich, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu sichern.

In Abhängigkeit von den zukünftigen Eigentumsverhältnissen der Privatstraße, können solche Rechte auch für die einzelnen Anlieger erforderlich werden.

Die private Verkehrsfläche (Planstraße A) wird mit einem Fahrrecht zugunsten des Rettungswesens und der zuständigen Abfallentsorgung sowie mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der zuständigen Versorgungsbetriebe und der Stadt Hoyerswerda belegt.

Textliche Festsetzung 3

Auf Grund der nicht unerheblichen Belastungen durch Verkehrslärm wurde ein Schallschutzgutachten einsprechendes erstellt.

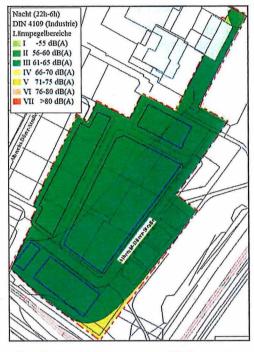
Danach befinden sich die überbaubaren Flächen der zukünftigen Wohngrundstücke in den zwei Lärmpegelbereichen:

Lärmpegelbereich III 61-65 dB (A)

II 56-60 dB (A). Lärmpegelbereich

Der Lärmpegelbereich IV betrifft zwar Wohngrundstücke, aber nicht die überbaubaren Flächen.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.



Lärmpegelbereiche (Quelle Gutachten Akustik Bureau Dresden Aug 2017)

Um erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner auszuschließen, sind in Schallschutz Abhängigkeit von der Lage im Lärmpegelbereich zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb des Baugebietes sind durch die Bauherren passive Schallschutz- Textliche Festsetzung 4 maßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass für schutzbedürftige Räume in Wohngebäuden die Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ein resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w, ges) von mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich II ein resultierendes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w, ges) von mindestens 30 dB aufweisen.

3.2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, "grünordnerische Festsetzungen" in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Das Plangebiet soll aus stadtgestalterischen und Umweltgründen "durchgrünt" werden. Pflanzgebot Je Wohngrundstück ist deshalb ein "Hausbaum" ohne Standortbindung zu pflanzen.

Vorhandene Bäume, die ja möglichst erhalten werden sollen, können (quasi als "Belohnung") auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Die Rechtsgrundlage für die Pflanzfestsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Im Wohngebiet ist je Grundstück ein Baum zu pflanzen. Auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf die erforderliche Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Textliche Festsetzung 5

Im Plangebiet soll der markante Baumgestand soweit wie möglich geschützt werden.

Die zu erhaltenden Bäume sind für den Straßenraum und das Baugebiet entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Für die öffentliche Grünfläche ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich. Die Stadt muss sich nicht selbst binden.

Die Rechtsgrundlage für die Bindungsfestsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Auf Grund der Biotop- und Vegetationsstruktur des Plangebietes stellen das Offenland sowie die Gebüsch- und Baumbestände Lebensraum verschiedener Offenland-, Ge-

Seite 14

Baumerhalt

büsch- und Baumbrüter dar.

Mit der geplanten Realisierung des Standortes ist die Beseitigung der Fortpflanzungsstätten und Lebensräume der nachgewiesenen Brutvogelarten verbunden.

Der dauerhafte Lebensraumentzug würde bei Umsetzung des Vorhabens zur Verletzung der Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen.

Als Voraussetzung für die Inanspruchnahme des bestehenden Lebensraumes sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Textliche Festsetzung 6

Der Umfang und die Qualität der im Artenschutzfachbeitrag (AFB) benannten Einzelmaßnahmen sind geeignet die Eingriffe in die lokalen Populationen der vorkommenden gesetzlich geschützten Arten weitgehend zu kompensieren.

Der AFB schlägt folgende CEF-Maßnahmen im Umfeld vor.

- Anlagen einer mehrfach unterbrochenen 3 bis 4-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, Breite 3-3,5 m
- Anpflanzen einzelner Bäume in diese Hecke
- Anbringen von 5 Nistkästen mit Eingangsloch 32 mm an Altbäumen
- Anlage einer Senke
- Anlage von "Eidechsenburgen"



Fläche für externe Ausgleichmaßnahmen

Die Maßnahmen selbst lassen sich effektiv nur außerhalb des Geltungsbereiches umsetzen.

Zur Verfügung steht eine Fläche unmittelbar nördlich des Eingriffsgebietes.

Die Sicherung der vorgezogenen Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

In dem Durchführungsvertrag können zusätzliche Vorgaben für die Pflege der Kompensationsflächen oder zusätzliche Kompensationsmaßnahmen wie z.B. zur Aufwertung vereinbart werden.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen, die die Zulässigkeit der Verwirklichung der Bebauungsplanung und damit deren Vollzugsfähigkeit sicherstellen sollen, werden auf den Erhalt der Funktion bzw. die Schaffung von dauerhaften Lebensstätten gerichtet sein, so dass in diesem Fall eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig ist.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der SächsBO erlassen. In der Landesbauordnung sind die zulässigen Regelungsinhalte vorgegeben.

Auf Grund der Lage an der Bundesstraße ist der Standort für das Ortsbild beeinträchtigende offensive Werbung sehr attraktiv.

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sollen aus Stadt- Werbeanlagen gestalterischen Gründen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch sonstige extrem auffällige oder aufdringliche Werbung soll im Plangebiet nicht zugelassen werden.

2-195 "

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind natürlich (allerdings) nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Aus den o. a. Gründen sind entsprechende Beschränkungen z. B. der Größe oder der Ausschluss von wechselndem Licht notwendig.

Die Größe von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wird im Wohngebiet auf maximal 1,5 m² beschränkt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Flächengröße von Werbeanlagen darf je Grundstück nicht mehr als 1,5 m² betragen.

Textliche Festsetzung 7

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Form und Di- Gebäude mensionierung zu werten. Das schließt die Ausbildung der Dächer ein.

Das betrifft natürlich auch die Farbgebung der Wand- und Dachoberflächen.

Im Plangebiet sollen, wie im angrenzenden Wohngebiet, die gegenwärtig nachgefragten Gebäudetypen eingeordnet werden können.

Gegenwärtig nachgefragt sind folgende Eigenheim-Typen.

"Stadtvilla" Merkmale: Eigenheim im "mediterranem Stil", flach geneigtes Dach nicht ausgebautes und zwei "Normalgeschosse"



"Stadtvilla"

"Bungalowtyp" Merkmale: flach geneigtes Dach, eingeschossig



"Bungalow"

"klassisches" Eigenheim Merkmale: steil geneigtes und ausgebautes bzw. ausbaufähiges Dach, zweigeschossig



"klassisches" Eigenheim

Typisch für unsere Region sind symmetrische Sattel- oder Walmdächer. Dabei sind in diesen Begriff Krüppelwalm- oder so genannte "Zeltdächer" (mit einem nur punktförmigen First) eingeschlossen, da sie eine Unterart des Walmdaches darstellen.

Gebäude mit Flachdach sind für den Bereich nicht typisch.

Extreme Farben von Putzen und Anstrichen sind ebenfalls nicht gängig. Dagegen sind häufig Ziegel- und Klinkerfassaden zu finden.

Die Dachneigung soll im Plangebiet 20 % nicht unterschreiten. Extreme und regional untypische Farben sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Für Klinker- und Ziegelfassaden sind die natürlichen Materialfarben natürlich möglich.

Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Sattel- oder Walmdächer, mit einer Dachneigung von mindestens 20 % in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Im Plangebiet sind Fassaden mit Anstrichen oder farbigen Putzen nur zulässig, die zu mindestens 80 % mit hell abgetönten Anstrichen (Pastellfarben) oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun- oder Gelbtönen versehen sind.

Textliche Festsetzung 8

Die It. Bauordnung notwendige Anzahl an Stellplätzen ist ortsüblich auf den Grundstücken nachzuweisen, da im öffentlichen Raum nur begrenzt Stellplätze vorhanden sind. Der private Straßenraum ist bewusst nicht derart bemessen, um hier die erforderlichen Stellplätze in ausreichender Anzahl auszuweisen zu können.

Stellplätze

Je Grundstück ist je angefangene 60 m² Wohnfläche ein PKW-Stellplatz auf Textliche Festsetzung 9 dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Für sonstige zulässige Nicht-Wohnnutzungen gelten weiterhin die Regelungen der Landesbauordnung.

Für eine Nutzungskombination von Wohnen und Gewerbe auf einem Grundstück sind die Forderungen des B-Planes und die der Landesbauordnung kumulativ zu erfüllen. Ist also z. B. laut Bauantrag im Wohnhaus eine gewerbliche Nutzung integriert (WA bedeutet auch, dass z. B. ein Versicherungsbüro zulässig ist), muss für diese Nutzung mindestens ein zusätzlicher Stellplatz errichtet werden und ein gesonderter Stellplatznachweis erfolgen.

Einfriedungen von Grundstücken entlang der Straße (dazu zählen auch Hecken) werden aus stadtgestalterischen Gründen höhenmäßig begrenzt, um eine "tunnelartige" Wirkung des Straßenraumes zu vermeiden.

Einfriedungen

Damit der fließende Verkehr nicht behindert wird, sollen Tore, sofern solche vorgesehen sind, in einem hinreichenden Abstand von der Fahrbahnkante eingeordnet werden.

Einfriedungen und Hecken zu den Straßen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht Textliche Festsetzun überschreiten. Tore in Grundstückszufahrten sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Fahrbahnkante zu errichten.

Die Bürger werden durch die Festsetzung zur Gestaltung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung eines einheitlichen Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf "Null" reduziert.

Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise 3,2,10

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

In die Planzeichnung werden die Abgrenzungen und Bezeichnungen der Lärmpe- Lärmpegelbereiche gelbereiche gekennzeichnet. Es wird dazu ein "eigenes" Planzeichen entwickelt, da es sich nicht um eine Festsetzung auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes handelt.

Es ist kein weiteres Erfordernis für Kennzeichnungen erkennbar. Eine Belastung mit Altlasten ist nicht bekannt.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen voll- nachrichtliche Übernah-

ständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als men nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen Denkmäler oder andere Regelungen, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hoyerswerda geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der "Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Großen Kreisstadt Hoyerswerda" geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen

Nachrichtlich Baumschutz

Auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich Fernwärme Fernwärmeanschlusswird hingewiesen. Die entsprechende Satzung ist zu beachten.

zwang

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung auch die jeweils rechtsver- Kommunale Satzungen bindlichen sonstigen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

Weitere nachrichtliche Übernahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf die Möglichkeit, in die für den Immissionsschutz relevante VDI-Richtlinie Einsicht nehmen zu können, wird im B-Plan hingewiesen.

Die für den Innenschallpegel relevante VDI 2719 kann bei der Stadt Hoyers- Hinweis A werda, Markt 1 in 02977 Hoyerswerda eingesehen werden.

Einsichtnahme VDI

Nachfolgende Hinweise sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Bei Bodenfunden besteht gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pfle- Hinweis B ge der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Melde- sowie Bodenfunde Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Da die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst, ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit weiteren archäologischen Kulturdenkmälern nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Es sind die Vorschriften des SächsDSchG zu beachten. Gemäß § 14 SächDSchG bedürfen Erdarbeiten in einem denkmalrelevanten Bereich einer Genehmigung (Genehmigungsverfahren nach § 13 SächsDSchG).

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Boh- Hinweis C rergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gem. dem Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) ebenfalls an das LfULG übergeben werden.

Bohrungen

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches befindet sich innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Es ist für alle anzeige- bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der LMBV mbH rechtzeitig vor Baubeginn eine bergbauliche Stellungnahme einzuholen. Für geplante Gebäude und bauliche Anlagen ist ein Baugrundgutachten gem. der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorzulegen, welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges einschließlich des Wasserchemismus beachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens und die Statik der geplanten Tragwerkskonstruktion sind der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement, gem. §§ 110 - 113 Bundesberggesetz (BBergG) vorzulegen. Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

Hinweis D Grundwasserwiederan-

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Artenschutz Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Bei einer zeitnahen Umsetzung sind die entsprechenden Festsetzungen ausreichend, um Verstöße gegen die Zugriffsverbote in Bezug auf die gegenwärtig am Standort nachgewiesenen relevanten Arten auszuschließen.

Der bestehende Lebensraum ist relativ dynamisch. Die Artenzusammensetzung kann sich im Verlauf der Jahre ändern.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine "Bauzeitenregelung" in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) dann zeitnahen Erfassung des Bestandes und einer "ökologischen Baubetreuung" erwiesen.

Die Bauzeitenregelung kann durch eine entsprechende Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird zusätzlich zur entsprechenden Festsetzung in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

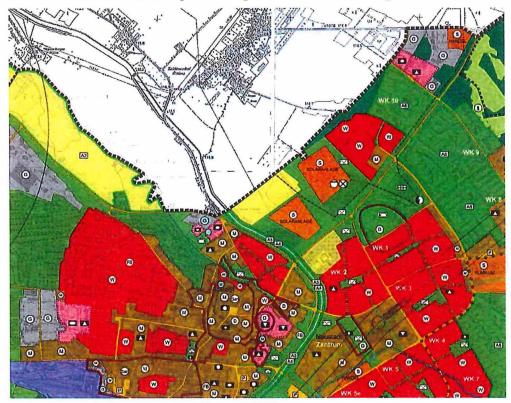
3.3 Konfliktbewältigung / Abwägung

3.3.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) aus 2006 mit einigen Änderungen (die das Plangebiet nicht betreffen) vorhanden.

Im FNP ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen südwestlich des Grünewaldrings sind als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Auszug FNP

- 11 100

Der B-Plan ist also, wenn man die seinen zeichnerischen Darstellungen anhaftende "Unschärfe" einkalkuliert, aus dem FNP entwickelt.

3.3.2 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung* Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist, da der B-Plan gem. FNP keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich ausweist und es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, kein Widerspruch zu den landesplanerischen Zielen oder Grundsätzen zu erkennen.

3.3.3 Arten- und Habitatschutz

Neben den "normalen" Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Vorbemerkungen Schutzaspekte eine "besondere Rolle".

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck "besonders geschützter Gebiete" (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitat-schutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die "besonders und streng geschützten Arten" (nachfolgend Artenschutz)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeu- Habitatschutz tung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt.

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf Artenschutz dieser Ebene können sie abschließend beurteilt und gelöst werden.

Für B-Pläne sind die Bestimmungen aber dann relevant, wenn ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt. Ein solcher Bauleitplan, der nicht umgesetzt werden kann, wäre dann "nicht erforderlich".

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Für das Planvorhaben wurde deshalb ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Artenschutzbeitrag

Es wurden alle Vogelarten, vorrangig Brutvögel und Nahrungsgäste auf der Untersu- Methodik chungsfläche aufgenommen.

Untersucht wurde die gesamte geplante Bebauungsfläche mit einem ca. 30 - 50 m Umkreis im östlichen und südlichen Bereich. Hier begrenzt im östlichen Teil die Bundesstraße B 97 und im südlichen Teil ebenfalls eine breite Einfallsstraße zu den bestehenden Siedlungshäusern das Gebiet.

Im nördlichen und westlichen Teil wurde ein ca. 100 m Umkreis um die Bebauungsfläche gewählt, da sich dort kleine Waldparzellen, Anpflanzungen und Gebüschgruppen befinden, die die Ansiedlungen der Vögel fördern.

Insgesamt konnten 35 Vogelarten auf dem Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Bestand Von 29 nachgewiesenen Brutvogelarten sind 12 "wertgebende" also "relevante Arten".

Durch das geplante Bauvorhaben sind gem. Artenschutzbeitrag die Brutreviere von ins- Auswirkungen gesamt sieben Brutvogelarten (Nahrungsgäste ausgenommen) gefährdet.

Um unnötige Beeinträchtigungen vermeiden zu können, sind folgende Maßnahmen erforderlich.

> Die Baufeldfreimachung und die notwendige Rodung der Hecken und Maßnahmen Entfernung von Altbäumen im geplanten Baubereich der Siedlungshäuser sowie der Umbruch der Ruderalflächen sollte nach der Brutzeit ab September bis Anfang März im Bebauungsjahr erfolgen (Bauzeitenregelung).

Minderung Vermeidung

Es sollte angestrebt werden, nur wenige hochgewachsene Laubbäume zu fällen.

Für die betroffenen Arten müssen Ersatzbiotope geschaffen werden.

Maßnahmen Ausgleich

- Es wird empfohlen eine mehrfach unterbrochene Hecke an anderer Stelle als Ausgleich vorzusehen. Die Ersatzpflanzung kann auch in einem anderen Wohnkomplex (der abgerissen wurde) erfolgen. Die Hecke braucht nur eine Breite von etwa 3 - 3,5 m aufweisen und sollte nicht mehr als 3-4 reihig mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Weiterhin sollten heimische Alleebäume innerhalb dieser Hecke gepflanzt werden, um eine Auflockerung des neuen Heckenstreifens zu erreichen.
- Es wird empfohlen, 5 Nistkästen mit 32 mm Eingangsloch an den Altkiefern und Ahornbäumen sowie an deren Altbäumen im Nordwesten des Untersuchungsgebietes anzubringen.

Zusätzlich werden im Artenschutzbeitrag Aufwertungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere empfohlen.

- Es wird empfohlen eine "Oberflächenwasserhaltende Senke" mit folgen- Maßnahmen Aufwertung den Daten anzulegen: Größe ca. 2,5x3,5m und eine Tiefe von 20cm bis max. 40cm. Der gesamte Boden sollte mit einem wasserundurchlässigen Material und mit Kies belegt werden. Die Senke sollte nach allen 4 Seiten zur angrenzenden Oberfläche des Bodens seicht auslaufen und aus Sicherheitsgründen umzäunt werden. Um die Senke sollten einige heimische Bäume gepflanzt werden (Lage sollte vor Ort festgelegt wer-
- Anlage einer "Zauneidechsenburg" (Eidechsenhügel), Steinwall, kleine

Seite 21

Findlingssteine und Legesteine mit etwas rauer Oberfläche im Kreis mit ca. 2 m Durchmesser mit einer Erdreich Auffüllung etwa 0,5-1,0 m hoch. Die Fläche müsste vorher entkrautet werden, sodass ca. 6 m² Sandflächen freiliegen und zu sehen sind. Als Anlageflächen eignen sich der im Nordwesten liegende Aufforstungsbereich und gegenüber dem Gebäude - Gebrauchtwarenverkauf.

Für die potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbe- Fazit stände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. Das bedeutet dass Veränderungen der Bodenoberfläche nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind.

Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Bauflächen erforderlich, um die notwendigen Ersatzbiotope zu schaffen.

Als Ort der Realisierung bieten sich Brachflächen im Umfeld oder die Grünfläche im Plangebiet an.

Die Maßnahmen werden vertraglich auf geeigneten Flächen des Vorhabenträgers oder der Stadt gesichert.

Vorgesehen sind konkret

- Pflanzung einer mehrfach unterbrochen Hecke mit einer Breite von 3 bis 3,5 m, 3-4 reihig mit einheimischen Sträuchern
- Pflanzung von 5 einheimischen Alleebäumen innerhalb dieser Hecke
- Anbringung von 5 Nistkästen am Altbaumbestand
- Schaffung einer ca. 40 cm tiefen Senke, seicht auslaufend rund 9 m²
- Bau einer Eidechsenburg, Durchmesser ca. 2 m etwa 0,5-1,0 m hoch

Zur Verfügung stehen Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsgebiet (im Bereich der Nagelstraße 27-45).

Der Bebauungsplan lässt sich demnach ohne Verstöße gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG umsetzen.

3.3.4 Umweltwirkungen

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Mensch sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Zur Bundesstraße wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Die neue Wohnbebauung rückt nicht näher als die ursprüngliche an die B 97 heran.

Von der Spremberger Chaussee gehen allerdings Verkehrslärmemissionen aus, welche im Plangebiet zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 führen können.

Für Hoyerswerda liegt ein Lärmaktionsplan Stufe 2 (Stand Januar 2014) vor, dem auch Ausgangssituation Aussagen zur Belastung der Spremberger Straße entnommen werden können.

Es wurde auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften zwei Lärmindizes, ein "Tag- Hoyerswerda Abend-Nacht-Lärmindex) über 24 Stunden (LDEN) zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung und ein Nacht-Lärmindex (LNight) zur Bewertung von Schlafstörungen ermittelt.

Um die Auswirkungen zu klären wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem, aus- Schallschutzgutachten gehend von den Geräuschen der nächstgelegenen Hauptverkehrsführungen und den benachbarten existierenden oder evtl. hinzukommenden gewerblichen Einrichtungen, untersucht wurde, welche Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Außenfassade aufgrund dieser Geräusche gestellt werden müssen, um im Inneren der Gebäude gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Mindestanforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Außenbauhülle erfüllt werden können, wenn sichergestellt wird, dass die Teilflächen (z. B. Fenster) in den Fassaden ein resultierendes Bauschalldämm-Maß R'_{w, ges} von 30 – 35 dB nicht unterschreiten.

Bei den ausgewiesenen Außenlärmpegeln muss jedoch davon ausgegangen werden, dass ein ungestörtes Schlafen bei gekippten Fenstern (natürliche Be- und Entlüftung)

Lärmaktionsplan

Seite 22

nicht mehr möglich ist. Sollten die lufthygienischen Anforderungen eine künstliche Beund Entlüftung der zum Schlafen genutzten Räume erforderlich machen, ist auf eine schallgedämmte Ausführung der entsprechenden Anlagen, wie z. B. schallgedämmte Außenwandlüfter, zu achten.

Dabei kann davon ausgegangen werden, dass alle Materialien und Elemente, die dem Stand der Lärmbekämpfung entsprechen und die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen, diesen Mindestanforderungen ohne erhebliche Zusatzaufwendungen gerecht werden.

Der erforderliche und im B-Plan festgesetzte Schallschutz ist also ohne einen unzumutbaren Aufwand zu erreichen.

Die Aussagen besitzen eine für die Planungsebene "Bebauungsplan" hinreichende Aussagekraft.

Dauerbelastungen am Tag in der Größenordnung von L_{Den} 60-65 dB(A) bzw. L_{Night} von 50-55 dB(A) werden nur in einem schmalen Streifen unmittelbar an der Bundesstraße

Das "Pegelband" mit einem L_{DEN} von 55-60 dB(A) bzw. L_{Night} von 45-50 dB(A) entlang der Spremberger Chaussee (B 97) betrifft die gesamte Planfläche.

In den gesetzlichen Vorgaben zur Lärmkartierung bzw. der Lärmaktionsplanung wurden keine Festlegungen zu Grenzwerten getroffen, ab denen Lärmbelastungen als inakzeptabel gelten, sondern lediglich auf "relevante Grenzwerte oder andere Kriterien" abgestellt.

Eine Einordnung der Pegel hinsichtlich ihrer Bedeutung für den menschlichen Organismus erfolgt im Lärmaktionsplan deshalb entsprechend der Empfehlung des LfULG anhand der im "Sondergutachten Umwelt und Straßenverkehr" durch den Rat von Sachverständigen für Umweltfragen vorgenommenen Bewertung.

Demnach erhöht sich bei Dauerbelastungen über 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht das Risiko gesundheitlicher Folgen (insbesondere Herz-Kreislauf-Erkrankungen) signifikant.

Als Belästigung werden Werte von mehr als 55 dB(A) im Tagesmittel sowie oberhalb 50 dB(A) nachts eingestuft.

Unter diesem Gesichtspunkt ist die Lärmbelastung für die Wohngrundstücke als "belästigend" einzustufen.

Im Freibereich der Grundstücke können die Beeinträchtigungen zumindest für eine hausnahe Terrasse durch eine abschirmende Bebauung reduziert werden. Generell sollte ein Freisitz auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

Für Innenräume in WA-Gebiete gibt es nach VDI 2719 (Tabelle 6) Anhaltswerte für Innenschallpegel Lm.

Danach gilt nachts ein Pegel von 30 - 35 dB(A) als Anhaltswert für einen gesunden Schlaf. Der Anhaltswert für den Tageszeitraum liegt um 5 dB höher.

Zu beachten ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bereits von einem Schalldämmmaß von 15 dB ausgegangen werden kann. Mit den geforderten Schallschutzfenstern sind also mit Sicherheit komfortable Verhältnisse in den Innenräumen zu erreichen.

Die Werte können unter den oben beschriebenen Bedingungen durch passive Schallschutzmaßnahmen ohne großen zusätzlichen Aufwand erreicht werden. Dies ist ein probates Mittel zur Reduzierung der Lärmbelastung der jeweiligen Bewohner.

Unzulässige Lärmbelastungen sind am Standort nicht zu erwarten.

Zu beachten ist, dass die langfristig geplanten Entlastungsstraßen, den zu erwartenden Verkehr auf der Spremberger Straße in etwa halbieren werden, was zu einer deutliche Reduzierung der Lärmbelastungen führen wird.

Die Wiedernutzbarmachung der ehemals bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt Minderung / Vermeidung im Vergleich zur Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücke eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Die Nachnutzung ist ein wesentlicher Beitrag zum Natur,- Landschafts- und Bodenschutz.

Im Plangebiet werden als weitere Maßnahme teilweise die vorhandenen Bäume ge- Bäume schützt.

Als Ausgleich sind neue Bäume auf den Grundstücke zu pflanzen und im Zusammenhang mit den Pflanzmaßnahmen zum Artenschutz ist das Pflanzen weiterer Bäume im Umfeld vorgesehen.

Das Areal befindet sich im Einzugsgebiet der Horizontalfilterbrunnen, die zur dauerhaf- Wasser ten Niedrighaltung des Grundwassers betrieben werden. Niederschlagswasser soll daher im Plangebiet möglichst nicht versickert werden.

Die Verkehrsflächen werden deshalb an die bestehenden Kanäle angeschlossen.

Damit wird, als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, der Anteil der öffentlichen Flächen im Plangebiet zugunsten des Anteils der Bauflächen reduziert.

Gleichzeitig verringert sich die Gefahr, dass die Kanalisation wegen der Reduzierung der Wassermengen nicht mehr funktionieren. Sie sind ja für die ehemalige Wohnnutzung ausgelegt.

Das Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, wird ebenfalls eingeleitet oder gesammelt und z. B. zur Grundstücksbewässerung genutzt. Eine schadlose Versickerung auf dem Grundstück ist nur großflächig oberflächig zulässig. Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Drainagen sind nicht zulässig.

Durch die Nachnutzung der bereits vorhandenen Straßen und eines Teils der Stellplätze Boden wird der Boden geschont.

Im Anhang ist ein Flächen- und Überbauungsbilanz eingefügt. Demnach werden gegen- Flächenbilanz über dem derzeitigen Bestand ca. 0,57 ha zusätzlich überbaut bzw. versiegelt. Gegenüber der Vorgängerfassung erfolgt eine Reduzierung, da das MI-Gebiet entfallen ist.

Geht man aber davon aus, dass die Fläche vor dem Rückbau der ursprünglichen Wohngebäude in einer vergleichbaren Größenordnung überbaut war, ergeben sich keine tatsächlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich wurde als Entsieglungsmaßnahme der Wendeplatz an der Albrecht-Dürer-Straße bereits beseitigt. Darüber hinaus können ein Teil der noch bestehenden Stellplätze ebenfalls zurückgebaut und damit entsiegelt werden.

Der Gesetzgeber geht ohnehin davon aus, dass bei einem B-Plan der Innenentwicklung kein Ausgleichsbedarf besteht, da die Eingriffe als zulässig gelten.

Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Weitere Möglichkeiten zur Minderung und Vermeidung sind nicht erkennbar.

Festsetzungen zum Klimaschutz können kaum kleinräumig für Einzelbebauungspläne Klima abgeleitet werden.

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt aber einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei der Realisierung von Vorhaben sind zum Schutz eventuell vorhandener Bodendenkmale die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

3.3.5 Sonstige Auswirkungen

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie Soziale Belange die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden positiv beeinflusst. Im Gebiet können sich junge Familien ansiedeln und die Mischung

-515 -

Hoyerswerda Dürerstraße Aug 2017

der sozialen Gruppen verbessern. Das Angebot erhöht die Chancen, dass die Abwanderung in die umgebenden ländlichen Gemeinden reduziert wird.

Stadtplanerisch werden sich positive Auswirkungen ergeben. Eine Brachfläche wird stadtplanerisch nachgenutzt. Das Stadtbild wird aufgewertet.

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens werden nicht berührt. Die Wirtschaft Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Infrastruktur

Beeinträchtigungen der übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

4 Anhang

4.1 Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand Oktober 2017)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekannt-

machung vom 23. September 2004 (BGBI. I S.

2414)

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der

Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI, I

S. 132)

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-

pläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. De-

zember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009

(BGBI, I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010

SächsNatSchG Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni

2013 (SächsGVBI. S. 451),

SächsBO Sächsische Bauordnung in der Fassung der

Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-

GVBI. S. 186)

zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G v.

20.7.2017 I 2808 (Nr. 52)

zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017

I 1057 (Nr. 25)

zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017

I 1057 (Nr. 25)

zuletzt geändert durch Art. 1 G v.

15.9.2017 I 3434 (Nr 64)

zuletzt geändert durch Artikel 25 des Ge-

setzes vom 29. April 2015 (SächsGVBI. S.

349)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Geset-

zes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBI.

S. 50)

4.2 Flächen- und Überbauungsbilanz

		Fläche			Überbauı	ing			
		Bestand	Planung	Veränderung	Bestand	Über- bauungs- grad	Planung	Veränderung	
lf. Nr.	Kategorie	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)		Fläche (ha)	Fläche (ha)	
1	Brachfläche	1,42	0	-1,42	0,01		0		
2	Straßenfläche	0,15	0,42	0,27	0,12	0,95	0,4	0,28	
3	Parkplatz	0,27	0,03	-0,24	0,25	0,95	0,03	-0,22	
4	Grünfläche	0	0,16	0,16	0	0,1	0,02	0,02	
5	Wohngebiet	0	1,23	1,23		0,4	0,49	0,49	
	Summe	1,	84	Land B	0,38	Ne <u>al</u> ea	0,94	0,57	

Flächenbilanz Bestand

Flächenbilanz Planung

