Stadt Hoyerswerda - Město Wojerecy

Ortsteil Knappenrode - wjesny dźěl Hórnikecy

Bebauungsplan „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“
Wobtwarjenski plan „Bydlenski wobwod Ernsta-Thälmannowa-dróha“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand März 2019

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

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

Auftraggeber:	Stadt Hoyerswerda Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1 02977 Hoyerswerda
Auftragnehmer:	Dr. Braun & Barth, Freie Architekten Dresden Frau Dr. Barbara Braun Tharandter Straße 39 01159 Dresden Dr. Barbara Braun, Architektin AKS Andrea Meiburg, Dipl.-Ing. Annett Klotzsch (technische Mitarbeiterin)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen ... 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung ... 4
1.2 Historische Recherche zum Standort ... 4
1.3 Verfahren ... 5
1.4 Plangrundlage ... 6
1.5 Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan ... 6
1.6 Denkmalschutz ... 7
1.6.1 Hochbauliche Denkmale ... 7
1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde ... 7
1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund ... 7
1.8 Gewässer ... 8
1.9 Weitere Hinweise ... 9
2. Städtebauliche Planung ... 10
2.1 Beschreibung des Bestandes ... 10
2.2 Beschreibung der Planung ... 10
2.3 Art der baulichen Nutzung ... 11
2.4 Maß der baulichen Nutzung ... 11
2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze ... 11
2.6 Erschließung ... 12
2.6.1 Verkehrserschließung ... 12
2.6.2 Medienerschließung ... 13
2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 13
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 14
2.9 Waldausgleich ... 14
2.10 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 14
3. Flächenbilanz ... 15
4. Umweltauswirkungen / Artenschutz ... 15
5. Artenschutz ... 16
5.1 Rechtliche Grundlagen ... 16
5.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Artenschutz ... 16
5.3 Maßnahmen entsprechend Artenschutzgutachten ... 18
6. Prüfung der Anwendbarkeit § 13 b BauGB ... 19
6.1 Merkmale des Vorhabens ... 19
6.1.1 Größe des Vorhabens ... 19
6.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ... 20
6.1.3 Abfallerzeugung ... 20
6.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen ... 20
6.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ... 20
6.1.6 Prüfung nach § 13 b BauGB ... 20
6.1.7 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB ... 21
6.1.8 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB ... 21
6.1.9 Zusammenfassung ... 21
7. Rechtsgrundlagen ... 22
8. Quellenverzeichnis ... 22
9. Anhänge ... 22
10. Verzeichnis der Abbildungen ... 22
11. Beipläne ... 22

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Knappenrode westlich der Ernst-Thälmann-Straße.

Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle: geoportal-kamenz.de)

Das Plangebiet liegt auf den Flurstücken 210/2 (teilweise), 210/3 (teilweise) und 210/8 (teilweise) und 211/3 (teilweise) der Gemarkung Knappenrode Flur 2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt ein bisher unbeplantes Grundstück einer innerörtlichen Brachfläche.
Der gesamte Geltungsbereich ist 12.439 m² groß.

1.2 Historische Recherche zum Standort

Das Plangebiet umfasst Bereiche, die noch unter Bergaufsicht stehen.
Auf dem Gelände befanden sich ein Personalverwaltungsgebäude sowie eine als Ambulatorium genutzte Baracke (erkennbar im Risswerk von 1996). Unterlagen zum in der Vergangenheit getätigten Rückbau der Gebäude liegen der LMBV mbH und der Stadt Hoyerswerda vor.
Das Personalverwaltungsgebäude (Objekt Nr. 116) wurde von der LMBV mbH vollständig rückgebaut. Die vorliegende Dokumentation weist nach, dass alle Fundamentbestandteile entfernt wurden. Die anfallenden Abfälle sind nach dem Abbruch ordnungsgemäß entsorgt worden. Außer dem im Dach nachgewiesenen Asbest waren laut Rückbaudokumentation keine Schadstoffe im Abbruchmaterial enthalten.

Das Ambulatorium wurde 2011 rückgebaut. Das Abnahmeprotokoll bestätigt, dass alle baulichen Anlagen, inklusive Tiefenenttrümmerung abgebrochen wurden. Die Abfälle wurden ordnungsgemäß entsorgt. Nachweise hierüber liegen vollständig vor.

Ein Altlastenverdacht wurde nicht bestätigt. Das abbruchbegleitende Ingenieurbüro NUB hat festgestellt, dass das Betrachtungsobjekt keine Altlast im Sinne des Sächsischen Altlastenkatasters darstellt.

1.3 Verfahren

Am 26.09.2017 beschloss der Stadtrat der Stadt Hoyerswerda die Aufstellung des Bebauungsplanes. Entsprechend den Verfahrensvorschriften über die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen wurde der Beschluss über die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“ im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda vom 12.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan sollte zunächst als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB entwickelt werden. Die Fläche befindet sich jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, demnach ist ein Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die Prüfung der Zulässigkeit des Verfahrens wird auf der Grundlage der Bestimmungen des § 13 b BauGB geführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Grundstücksgröße von 12.439 m².
Bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet, welches eine Baufläche von 3.325 m² hat, errechnet sich eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 1.330 m². Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage und ist für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Die Voraussetzung des § 13 b BauGB sind damit erfüllt.

Zur Prüfung der weiteren Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13 b wird auf die Vorschriften des § 13a BauGB verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keines der Vorhaben, welche in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgelistet sind, berührt. Ausschlussgründe für die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 und 5 bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. (2) Punkt 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn es sich um einen Plan gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird deshalb nicht erforderlich. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Eine frühzeitige Einbeziehung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wird bei diesem Verfahren mit Hilfe einer Anhörung am 16.11.2017 durchgeführt. Dabei werden auch Fragen des Umwelt- und Artenschutzes geklärt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden wurden die Planunterlagen in Form eines Vorentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung im Oktober zugesandt.
Am 16.11.2017 fand eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus von Hoyerswerda statt.

Aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf ergaben sich Hinweise und Anregungen, die zu einer Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie zu Ergänzungen in der Begründung führten.

Der Bebauungsplanentwurf zum „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“ in der Fassung vom Februar 2018 wurde nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Auslegung nach § 4 (2) beteiligt.

1.4 Plangrundlage

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“ liegen die digitalen Karten der Stadt Hoyerswerda zu Grunde. In der Planzeichnung sind die Katasterinformationen [magenta] sowie die Topographie [grau] dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planung – Flächennutzungsplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien enthält keine Festsetzungen für den Bereich der Ortschaft Knappenrode.

Das Plangebiet befindet sich komplett innerhalb des Rahmen-Abschlussbetriebsplanes Betriebsstandort Knappenrode und seinen untersetzenden Teil-Abschlussbetriebsplänen.
Es besteht Bergaufsicht.

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Baugebiet als gemischte Baufläche und nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hoyerswerda nicht vollständig.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes stimmt jedoch mit der städtebaulichen Zielstellung der Entwicklung von Baugebieten zur Deckung des Bedarfes an individuellen Wohnmöglichkeiten der Bevölkerung überein. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

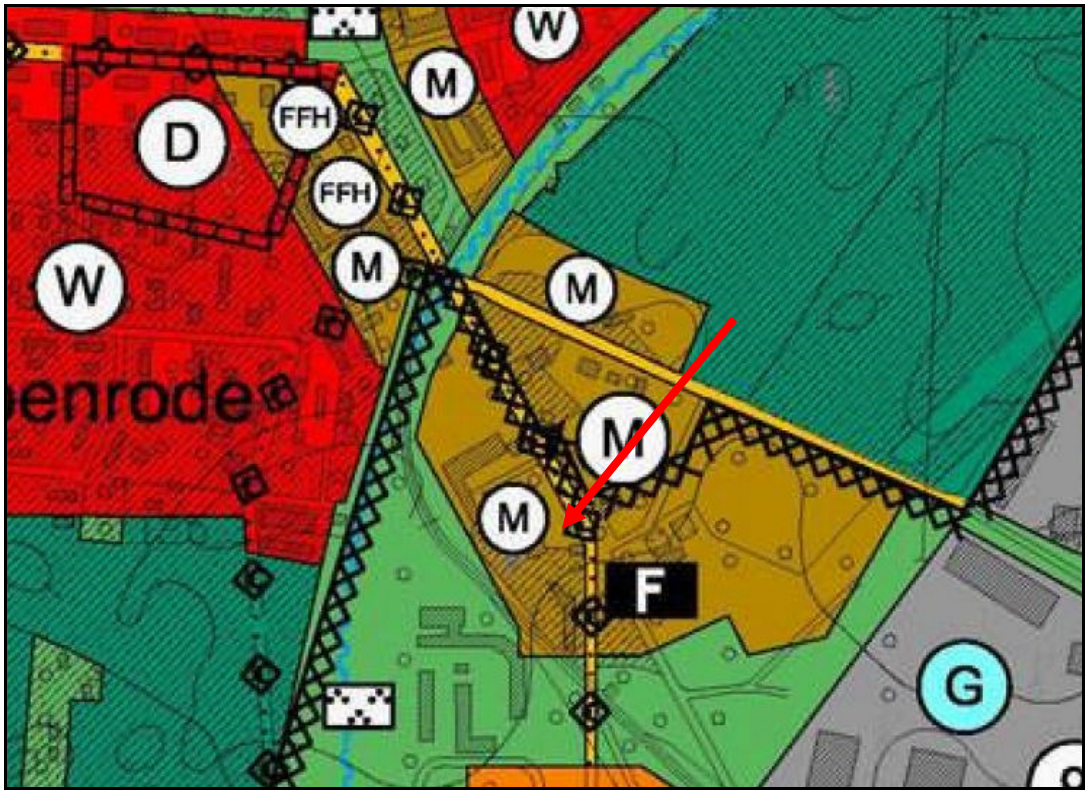

Abbildung B: Auszug aus dem Flächennutzungsplan [1]

1.6 Denkmalschutz

1.6.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG).
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Flächendenkmals.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird ein Teil der zum Kulturdenkmal Brikettfabrik Werminghoff gehörenden Flächen (Sachgesamtheit) überplant.
Diese Flächenbereiche sind im angefügten Anhang 4 (Teilplan Kulturdenkmal Brikettfabrik Werminghoff) kartographisch mit dem Bebauungsplanentwurf verschnitten worden.

Die zur Sachgesamtheit gehörenden Flächen dürfen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht bebaut werden. Die städtebauliche Struktur des Gebäudekomplexes des Kulturdenkmales Brikettfabrik Werminghoff wird durch das Planvorhaben nicht gestört.

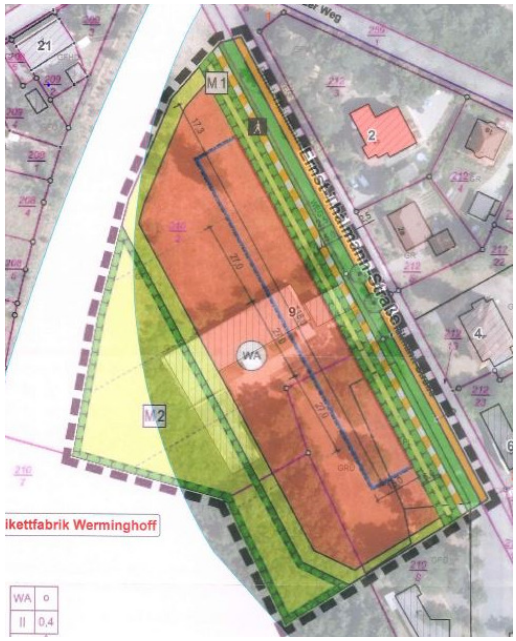

Abbildung C: Fläche des Kulturdenkmals (Sachgesamtheit)

1.6.2 Bodendenkmale / Bodenfunde

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Knappenrode an, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen, obwohl das Gebiet bereits bebaut war und die ehemaligen Gebäude einschließlich der Fundamente und Zuwegungen rückgebaut wurden.
Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet mit archäologischen Kulturdenkmalen (§ 2 SächsDSchG) im unmittelbaren Umfeld. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten in einem denkmalrelevanten Bereich einer Genehmigung nach SächsDSchG (Genehmigungsverfahren nach § 13 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie (LfA) als Fachbehörde für den Denkmalschutz ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen. Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Diese Hinweise werden im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen vermerkt. Auftretende Befunde und Funde sich sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

1.7 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich zum aktuellen Zeitpunkt quasi stationäre Grundwasserstände eingestellt. Gemäß Stellungnahme der LMBV GmbH vom 30.01.2017 liegt der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter im Betrachtungsbereich bei +115,0 m NHN (Stand 11/2016).

Aufgrund von oberflächennahen Stauhorizonten über dem Grundwasserleiter ist das Versickern von Oberflächenwasser stark eingeschränkt und es kommt zur Bildung von Schichtenwasser. Die Spiegellage des Schichtenwassers liegt im Betrachtungsbereich bei 120,5 m NHN (Stand 11/2016).

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangend-grundwasserleiter im Betrachtungsbereich bei +121,5 m NHN (Quelle Modell SAM LUPLOH18 Stand 12/2010) einstellen. Das Prognosemodell berücksichtigt die Flutung des Restloches D/F (Graureihersee) auf einen oberen Endwasserstand von 122,0 m NHN, einschließlich Bau des Museumsfließes. Damit wird sich die Spiegellage des Schichtenwassers im Vorhabensbereich auf 121,5 m NHN erhöhen. Bei einer Geländehöhe von ca. +124,5 m NHN ist somit mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 3,0 m zu rechnen.

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 auf den Ergebnissen von hydrogeologischen Grundmodellen. Diese werden entsprechend den Erfordernissen ständig angepasst (Stellungnahme der LMBV GmbH vom 30.01.2017).
Das Risiko der Anwendung bzw. Auslegung von Aussagen zur Grundwasserprognose bei einer Inanspruchnahme der Fläche bereits vor dem Erreichen des stationären Endwasserstandes liegt beim Vorhabenträger. Von Seiten der LMBV wird keine Haftung übernommen.

Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauhorizonten sind zu berücksichtigen.

Im Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor, die zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchungen genutzt werden können. Diese Daten können unter der Adresse www.geologie.Sachsen.de recherchiert werden. Ergebnisse geologischer Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sollen an die Abteilung 10 (Geologie) des LfULG übergeben werden.

Nach § 112 Bundesberggesetz 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/werden. Daher wird empfohlen, folgende Maßnahmen und Vorschriften im Zuge der Bauantragstellung zu beachten:

- Für geplante Baumaßnahmen soll ein Baugrundgutachten, das den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung zur Führung des Standsicherheitsnachweises für Gebäude und bauliche Anlagen entspricht und welches die Folgen des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus beachtet, vorgelegt werden. Dabei sollte die Baugrunduntersuchung projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN 1997-2 durchgeführt werden.
- Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die geplante Tragwerkskonstruktion ist der Lausitzer- und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement gemäß §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz mit vorzulegen.
- Das Gutachten und die Stellungnahme der LMBV mbH sind der unteren Bauaufsichtsbehörde mit den Bauvorlagen einzureichen.

Ein entsprechender Hinweis ist im Plan eingetragen.

1.8 Gewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Am westlichen Rand des Planbereiches ist gemäß den aktuellen Planungsvorstellungen der LMBV zukünftig die Anlage eines Gewässers (Museumsfließ) vorgesehen. Dieses Gewässer soll die Funktion der Ableitung aus dem Graureihersee erfüllen. Die Errichtung des Museumsfließes und die Flutung des Restloches D/F (Graureihersee) sind die letzten umzusetzenden Maßnahmen gemäß Abschlussbetriebsplan „Betriebsstandort Knappenrode“.

Zurzeit werden hydraulische Untersuchungen unter Betrachtung des wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzeptes, das Einzugsgebiet Schwarze Elster und Kleine Spree betreffend, durchgeführt. Nach derzeitigen Planungen soll das Museumsfließ ins FFH-Gebiet Spannteich Knappenrode entwässern. Im Rahmen des noch zu führenden Planfeststellungsverfahrens „Graureihersee“ sind entlang des Museumsfließes Brücken / Durchlässe zu errichten. Genaue Standorte sind derzeit dafür noch nicht festgelegt.

1.9 Weitere Hinweise

Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen erfasst.

Die industrie-historische Recherche hat ergeben, dass nur ein Personalgebäude und ein Ambulatorium auf der Fläche vorhanden waren. Es können daher keine Handhabungsverluste durch Betriebsstoffe eingetreten sein. Die Gebäude wurden vollständig zurückgebaut (siehe Punkt 1.2).

Auf dem Gelände sind nur die derzeit noch betriebene Sauna sowie die dazugehörige Stellfläche (ca. 4 m²) vorhanden. Vor nachfolgender Bebauung bzw. Anlegen einer Gartenfläche müssen diese 4 m² Asphalt/ Teerfläche aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Ergeben sich Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. (3) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), so ist dies gemäß § 10 Abs. (2) SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2. Städtebauliche Planung

Planungsziel der Stadt ist, für das Gebiet zwischen der Ortslage Knappenrode und dem Industriemuseum „Brikettfabrik Knappenrode“ eine Schließung des Bebauungszusammenhanges zu erreichen. Dazu soll Baurecht für einen kleinen Eigenheimstandort mit 5 Bauparzellen für Einfamilienhäuser vorbereitet werden. Bei dem geplanten Standort handelt es sich um eine baulich vorgeprägte Fläche in städtebaulicher Anbindung an die Ortschaft Knappenrode.

Mit dem Vollzug des Rückbaus von Teilen der ehemaligen Brikettfabrik ist eine städtebauliche Lücke im Bebauungszusammenhang entstanden. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit räumlichem Bezug zu den Siedlungsstrukturen des Ortes Knappenrode. Die Entwicklung des „Wohngebietes Ernst-Thälmann-Straße“ stellt für die Stadt Hoyerswerda eine Maßnahme zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungsrandes und zur Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Knappenrode dar. Sie dient zudem der Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Werksnebenflächen der Brikettfabrik (Baracke Kaderabteilung ehem. BKK Glückauf Knappenrode, Arztsanitätsstelle des BKK, Stellwerk der Anschlussbahn BKK für den Kohleverladebahnhof).

Bei den geplanten Bauflächen handelt es sich um ein kleines Baugebiet mit Haupterschließung über die Ernst-Thälmann-Straße, für welches die städtebauliche Struktur durch die vorhandene Bebauung und die Anordnung entlang der Straße vorgegeben ist.

Der Ort Knappenrode ist planmäßig als Werkssiedlung für die ehemalige Brikettfabrik entstanden und besitzt einen besonderen bauhistorischen und baukulturellen Wert. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht ein städtebaulicher Bruch zwischen der ehemaligen Brikettfabrik und der Wohnsiedlung. Durch die Bebauung der Ostseite der Ernst-Thälmann-Straße (sehr unterschiedliche Baukörper mit differierenden Straßenabständen) wird kein städtebaulicher Zusammenhang erreicht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Westseite der Ernst-Thälmann-Straße soll den Bebauungszusammenhang zwischen August-Bebel-Platz und Industriemuseum schließen.

Für den Ortsteil Knappenrode wird aktuell das Stadtentwicklungskonzept fortgeschrieben. Dies vollzieht sich im Zuge des Nationalen Projektes des Städtebaus „Objekt Extrem-Städtebauliche und denkmalgerechte Standortstärkung der ehemaligen Brikettfabrik Knappenrode“. Teil dieser Maßnahme ist die Aufgabe, die Möglichkeiten der städtebaulichen Weiterentwicklung der Verbindung zwischen dem Museumsbereich (ehemalige Fabrik) und dem Ort Knappenrode (ehemalige Werkssiedlung) zu untersuchen. Im Rahmen der Arbeit an diesem Konzept wurde die Entwicklung eines Wohnbaustandortes entlang der westlichen Flanke der Ernst-Thälmann-Straße als eine städtebaulich sehr sinnvolle Möglichkeit herausgearbeitet. Durch die Bebauung soll auch die städtebauliche Fassung der Wegeführung zum Industriemuseumsbereich erreicht werden.

2.1 Beschreibung des Bestandes

Im gesamten Plangebiet sind nach dem Rückbau der Gebäude und der dazugehörigen Nebengebäude lediglich eine Restbebauung (vom Saunaverein genutztes Gebäude) sowie ein kleiner asphaltierter Parkplatz vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Areals sind Baumgruppen und strauchartige Gehölze vorhanden. Die Zufahrt erfolgt von der Ernst-Thälmann-Straße aus.

2.2 Beschreibung der Planung

Es soll eine Eigenheimsiedlung mit 5 Grundstücken entwickelt werden. Alle Grundstücke liegen direkt an der Ernst-Thälmann-Straße an und werden von dieser Straße erschlossen.
Um die neue Bebauung städtebaulich zu ordnen und die gewünschte Wegefassung zum Industriemuseum zu gewährleisten, wird parallel zur Straße eine Baulinie festgesetzt.

Diese ist zwingend einzuhalten. Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig, da der städtebaulich festgesetzte Zweck (die Realisierung einer klaren Raumkante) dann nicht zu erreichen wäre.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Neben der vorherrschenden Wohnnutzung sollen auch nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe) sind im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig, da sie dem städtebaulichen Ziel der Stadt Hoyerswerda zur weiteren Entwicklung des Gebietes sowie dem § 13 b BauGB nicht entsprechen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit wird in allen Baufenstern auf maximal 2 Geschosse begrenzt. Das Errichten von Kellern wird nicht explizit ausgeschlossen, ihre Einordnung sollte jedoch bei den schwierigen Grundwasserverhältnissen (siehe Punkt 1.6) sehr genau überlegt sein. Ein entsprechendes Baugrundgutachten, welches auch den möglichen Grundwasserwiederanstieg beachtet, ist für die fachgerechte Beurteilung und Festlegung der konstruktiven Lösung notwendig.

Für das Plangebiet wird im WA eine Grundflächenzahl von 0,4 als obere Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Diese relativ lockere Bebauung ist auf den großzügig bemessenen Grundstücken Planungsziel und problemlos umzusetzen, gleichzeitig ist der hohe prozentuale Anteil unversiegelter Fläche Voraussetzung, um die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

Es wird 1 Baufenster für mehrere Bauparzellen festgesetzt. Es hat eine Tiefe von 18 m. Diese Tiefe ist ausreichend für die der Hauptnutzung Wohnen dienenden Gebäude, welche direkt auf der Baulinie errichtet werden. Im rückwärtigen Teil des Baufensters können die der Hauptnutzung untergeordneten Gebäude z.B. als Seitenflügel für Nebennutzungen errichtet werden.

In dem neu als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise soll den gewünschten Charakter eines individuellen Wohngebietes in lockerer Bebauung gewährleisten. Die offene Bauweise wird festgesetzt, da diese Bauweise im gesamten Ort vorrangig anzutreffen ist und ebenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist.

Die Standortwahl der jeweiligen Gebäude ist durch die festgesetzte Baulinie straßenseitig vorgeschrieben. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Sichtbeziehung zum August-Bebel-Platz gestärkt. Die Baulinie dient als verbindendes Element für die zu erbauenden Gebäude und soll die städtebauliche Einheit der geplanten Bebauung unterstützen. Die Baulinie ist zwingend einzuhalten um den gewünschten Abschluss der Raumkante zu erreichen. Breite und Tiefe der Gebäude können individuell geplant werden. Baufluchten entlang der Straßen sind in Knappenrode üblich und prägen das Ortsbild. Die neue Bebauung soll durch die Festsetzung der Baulinie insgesamt in das Ortsbild integriert werden.

In der derzeit in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des SEKO der Stadt Hoyerswerda wird zum Sachverhalt Remisen und Hinterhöfe ausgeführt: „Ausschlaggebend für die Stadtgestaltung in Knappenrode sind nicht nur die repräsentativen Fronten der Wohnbauten.

Von zentraler Bedeutung sind auch die rückwärtigen Teilbauten und Freiflächen. Hierzu zählen Remisen, kleine Schuppen und die Höfe. … Die ortsbildprägenden Remisen und Hinterhöfe können auch im Fall von Neubauvorhaben bspw. an der Ernst-Thälmann-Straße gestalterische Hilfestellungen bieten. Denkbar wäre, die Prinzipien der Unterteilung von Baukörpern zu übernehmen: Größere, den Straßenraum schließende Frontbauten und kleinere, locker angeordnete Hofbauten in Form von kleinen Schuppen und Remisen. Grundsätzlich wäre es vorteilhaft, wenn die bestehende Charakteristik der Gliederung von Baukörpern auch in Zukunft das Erscheinungsbild des Ortsteils bestimmt.“ – Die mögliche Einordnung dieser Hofbauten hat jedoch den Waldabstand von 30 m zwingend zu beachten!

Bei Garagen und Stellplätzen ist in Ausfahrtrichtung einen Mindestabstand von 5 m zur Vorgartenzone (bzw. 11 m zur Straße) einzuhalten.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur genehmigungsfreie Anlagen zur Gartengestaltung zulässig.

Die Tiefe der Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch rückwärtige Baugrenzen eingeschränkt. Durch diese Festsetzung wird der von Gebäuden freizuhaltende Abstand von 30 m zum vorhandenen bzw. verbleibenden Wald definiert.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrserschließung

Das zu erschließende Bauland hat eine nahezu rechteckige Form mit Kantenlängen von ca. 150 m und ca. 35 m. Es liegt an der öffentlichen Straße direkt an.

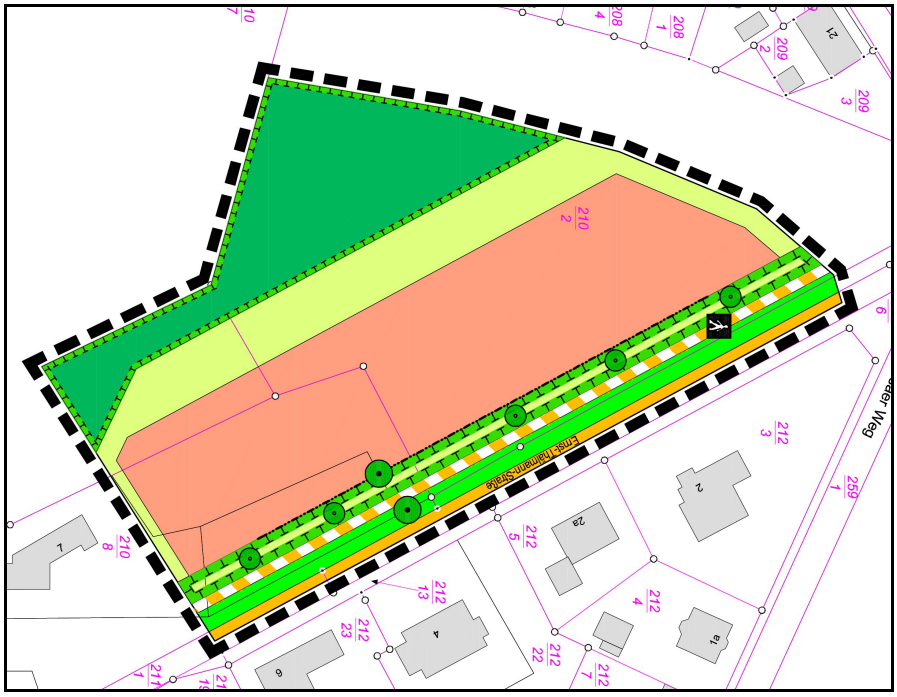

Abbildung D: Übersichtsplan zum Bebauungsplan

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Ernst-Thälmann-Straße aus. Jedes Grundstück ist über eine entsprechende Zufahrt angeschlossen. Die Breite dieser Zufahrt wird pro Grundstück auf maximal 5 m begrenzt, um den festgesetzten Grünstreifen nicht unnötig zu unterbrechen.

2.6.2 Medienerschließung

Die Medienerschließung erfolgt ebenfalls über die Ernst-Thälmann-Straße. Die Unterbringung von Leitungen und Anlagen sollte gemäß DIN 1998 möglichst durch eine Trassenfreihaltung in öffentlichen Straßen und Flächen erfolgen. Die Schmutzwasserkanalisation, Stromversorgung, Kommunikationsleitungen, Gas- und Trinkwasseranlagen können im Straßenbereich bzw. im Bereich des geplanten Gehweges untergebracht werden. Zu beachten sind hier die Schutzabstände/Schutzmaßnahmen zu geplanten Baumpflanzungen.

Trinkwasser:
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die TW-Leitung aus der Ernst-Thälmann-Straße. Die unmittelbar an der Ernst-Thälmann-Straße anliegenden Grundstücke werden über die vorhandene Trinkwasserleitung versorgt. Die anliegende Kapazität der Trinkwasserleitung ist ausreichend.

Löschwasser:
Das Konzept der Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hoyerswerda noch abschließend zu klären. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Mengen aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden können.

Abwasser:
Für die Entsorgung des Schmutzwassers kann der in der Ernst-Thälmann-Straße vorhandene Altkanal genutzt werden. Die neu zu errichtenden Gebäude sind an diese öffentliche Schmutzwasserleitung mittels Hausanschlussdruckleitungen anzuschließen.

Auf den privaten Eigenheimgrundstücken ist somit die Errichtung von privaten Schmutzwasserpumpwerken durch die Grundstückseigentümer zur Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwassers notwendig.

Regenwasser:
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken breitflächig zur Versickerung gebracht. Gemäß Auskunft der LMBV besteht Grundwasserfreiheit bis 3,0 m unter Geländeoberkante. Diese Tiefe ist für eine breitflächige Versickerung ausreichend.
Eine Regenwasserrückhaltung als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung wird den Bauherren empfohlen. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken wird durch den geotechnischen Bericht des Geotechnischen Büros Bittroff vom 08.02.2018 (siehe Anhang 2 zur Begründung) belegt.

Elektrizität:
Die Stromversorgung erfolgt über neu zu verlegende Hausanschlüsse an das vorhandene Niederspannungsnetz. Der nächstgelegene Anschlusspunkt ist die vorhandene 20-10,4-kV-Transformatorenstation.
Die unmittelbar an der Ernst-Thälmann-Straße anliegenden Grundstücke werden über das vorhandene 0,4-kV-Kabel versorgt. Eine für das Planungsgebiet separat zu errichtende Transformatorenstation ist nicht erforderlich.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind keine grundbuchrechtlich gesicherten Rechte bekannt. Die entlang der westlichen Seite der Ernst-Thälmann-Straße verlegten stadttechnischen Versorgungsleitungen stellen aber einen Bestand dar, welcher im Zuge des Verfahrens in seiner Lage planungsrechtlich zu sichern ist.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten:

1. Festsetzungen (textlich und zeichnerisch) zum Anlegen eines 6 m breiten Vorgartenbereiches parallel zum festgesetzten Gehweg auf den privaten Grundstücken aus städtebaulichen Gründen.
2. Erhaltung des Gehölzbestandes im westlichen Teil des Planbereiches.
3. Festsetzung (textlich) zur Pflanzung von einheimischen Laubbäumen auf den Wohngrundstücken. Durch diese Maßnahme soll eine stabile Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Bäumen gesichert werden.

Diese Maßnahmen zur Schaffung von Grünstrukturen dienen der Sicherung von sowohl ökologisch als auch gestalterisch wirksamen Gehölzen, die das Gebiet strukturieren bzw. eingrünen und einen biologischen Korridor entlang der Ernst-Thälmann-Straße sichern.
Alle Maßnahmen werden entsprechend den Festlegungen und Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten (siehe Anhang 1 zur Begründung) und der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) festgesetzt.

2.9 Waldausgleich

Im Planbereich befinden sich Waldflächen, welche nicht erhalten werden können. Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Waldinanspruchnahme mit einer Fläche von ca. 0,3 ha wird außerhalb des Gebietes ausgeglichen.
Für die Aufforstung wird eine Teilfläche im unmittelbar benachbarten Bereich von Knappenrode vorgesehen: Gemarkung Knappenrode, Flur 1, Flurstück 258/1. Die Fläche ist zur Zeit vollversiegelt (ehemaliger Busplatz). Eine Absprache mit der zuständigen Forstbehörde ist bereits erfolgt. Die Fläche ist für die Aufforstung geeignet. Eine weitere Teilfläche befindet sich in der benachbarten Stadt Bernsdorf, Gemarkung Wiednitz.
Eine Erstaufforstungsgenehmigung für diese Flächen wird von der Stadt Hoyerswerda beim Landratsamt Bautzen beantragt.

2.10 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden außer den Regelungen zur offenen Bauweise und der Geschossigkeit folgende Festlegungen getroffen.

Festlegungen zur Einfriedungen und zur Dachdeckung:

Es ist festgesetzt, dass Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten dürfen. Dabei sollen zum öffentlichen Straßenraum nur begrünte Einfriedungen oder Zäune ohne Sockel zugelassen werden. Das Gebiet erhält dadurch einen durchgrünten Gesamteindruck. Sofern Pfeiler innerhalb der Einfriedung verwendet werden, müssen diese zwingend verklinkert sein und sollten etwa die Maße 36 cm x 36 cm haben. Diese Festlegungen sollen für eine qualitätsvolle Ansicht des Gebietes sorgen, welche den bereits bestehenden Eigenheimgebieten des Ortes im Charakter ähnelt und ferner - mit der Vorgabe des Klinkers - die Materialität der nahegelegenen Brikettfabrik aufgreifen.
Die einzuhaltende minimale Bodenfreiheit sowie die Unzulässigkeit von Sockeln sollen das ungehinderte Queren der Grundstücke für Kleinsäuger gewährleisten und damit einen Beitrag zum Artenschutz leisten.

Der Ausschluss von glänzenden und spiegelnden Dacheindeckungen dient ebenfalls der angepassten Erscheinungsform des Gebietes. Die vorherrschende Dachform und -farbe im Ort Knappenrode ist das ziegelfarbige Satteldach. An diese ortsübliche Bauweise soll das neue Gebiet

angepasst werden. Die einheitliche Dachgestaltung soll dem Gebiet eine städtebauliche Ruhe geben um eine Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit auch bei unterschiedlicher Gestaltung der Fassaden und unterschiedlicher Kubatur zu gewährleisten. Die geplante Bebauung soll durch die Festsetzung von Dachform und -farbe die vorhandene Dachlandschaft fortsetzen und so zur Wahrung des Ortsbildes beitragen.

Das Gebiet liegt am Ortsrand und kann von der offenen Landschaft eingesehen werden. Eine zu auffällige Gestaltung könnte die Ansicht aus dem Landschaftraum negativ beeinflussen. Weiterhin befindet sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe des Industriemuseums „Energiefabrik Knappenrode“, welches durch seine imposante Backsteinarchitektur gekennzeichnet ist. Aus Gründen des Umgebungsschutzes ist eine Gestaltung erforderlich, die auf diese denkmalgeschützte Architektur Rücksicht nimmt. Die Vorschläge aus der Gestaltungsfibel des fortgeschriebenen SEKO-Entwurfes (siehe Anhang 3) sollen als Grundlage für die Gestaltung der zukünftigen Bebauung dienen.

3. Flächenbilanz

Gesamtgebiet des Bebauungsplanes:	**12.439 m²**
davon Wohnfläche	5.095 m²
davon im Baufeld	*2.125 m²*
davon außerhalb des Baufeldes	*2.970 m²*
davon öffentliche Verkehrsfläche	412 m²
davon besondere Zweckbestimmung (Fußweg)	414 m²
davon private Grünfläche	5.688 m²
davon Walderhaltung 2.706 m²	
davon öffentliche Grünfläche	830 m²
	12.439 m²

4. Umweltauswirkungen / Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße" ergeben sich im Plangebiet negative Auswirkungen auf den Bodenschutz durch Versiegelung, da die vor dem Jahr 2010 erfolgten Rückbaumaßnahmen der Gebäude einschließlich der Erschließungsflächen nicht mehr auf die Neuversiegelung angerechnet werden können.

Das Grundstück war entsprechend der vormaligen Nutzung bereits in großen Teilen versiegelt, ungestörter natürlicher Boden ist im Gebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet stellt sich zurzeit als innerörtliche Brachfläche dar, eine Bestandserfassung der Biotoptypen wird durchgeführt. Nach Entwicklung des Eigenheimstandortes und Gestaltung der privaten Grünflächen durch die Bauherren könnten neue Biotope entstehen.

Es wird im Rahmen des Verfahrens eine Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt. Die im Ergebnis dieser Ermittlungen vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

5. Artenschutz

5.1 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum 01.03.2010 wurde eine Reihe von artenschutzrechtlichen Regelungen überarbeitet. Somit ist es nach § 44 BNatSchG ”Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten” streng verboten:

• § 44 (1) 1.”wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören”

• § 44 (1) 2. ”wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert”,

• § 44 (1) 3.”Fortpflanzungs- und Ruhestätte der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören” sowie

• § 44 (1) 4. ”wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören”.

Der § 44 (5) BNatSchG enthält im Hinblick auf baurechtlich zulässige Vorhaben eine wichtige Präzisierung der oben genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, wonach es sich trotz des Eintretens einer oben genannten Störung um keinen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass ”(…) *die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird* (…)”. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Das Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege definiert u. a. die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich (§ 1 SächsNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 8 ff. SächsNatSchG zu vermeiden bzw., wenn nicht vermeidbar, auszugleichen. Eingriffe im Sinne des § 8 SächsNatSchG sind u. a. bauliche Maßnahmen im Außenbereich, Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG, Waldumwandlungen und anderes.

Gemäß § 26 SächsNatSchG stehen bestimmte Biotope auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung unter Schutz. Maßnahmen, die zur Zerstörung oder Beeinträchtigung eines solchen geschützten Biotops führen, sind verboten. Ausnahmen können unter Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Naturschutzbehörden zugelassen werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen / Artenschutz

Beschreibung des Plangebietes

Beim Plangebiet handelt es sich um eine stark anthropogen beeinflusste Fläche.

Der Geltungsbereich der Satzung besteht aus einer Brachfläche. Im Rahmen der derzeitigen Situation ist ein Vorkommen von geschützten Arten unwahrscheinlich. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist leer. Seit Durchführung der Abbruchmaßnahmen konnten sich verschiedene standorttypische Arten ansiedeln. Im Rahmen der Biotoperfassung und artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme wird festgestellt, ob artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Verbotstatbestände möglich sind.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde durch den Gutachter, Herrn Siegfried Krüger aus Hoyerswerda [3], erarbeitet.

Angrenzende Biotoptypen:

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an eine relativ unstrukturierte gemischte Bebauung mit mittlerem bis geringem Versiegelungsgrad an.

Im Westen und Süden grenzen offene Flächen und Flächen mit Gehölzbeständen an.

Pflanzen

Die Fläche des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung wurde auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten untersucht [3]. Es wurden 10 verschiedene Biotoptypen festgestellt. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden Biotoptypen sind im Beiplan 1 „Biotoptypen Bestand“ eingetragen. Auf dem größten Teil der Flächen des geplanten Baugebietes wurde Ruderalflur trockenwarmer Standorte festgestellt, welche stark mit Neophyten durchsetzt ist (Feinstrahlberufkraut, Goldrute, Nachtkerze, Weißer Steinklee, Robinie).

Im Gebiet wurden geringflächige Bestände (1-2 m²) von kriechendem Hauhechel (Ononis repens) festgestellt. Da diese Pflanze auf der Roten Liste Sachsen (Gefährdungskategorie: Vorwarnliste) steht, soll eine Umsiedlung versucht werden [3].

Abbildung E: kriechende Hauhechel (Quelle: wikipedia)

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Anpflanzung einheimischer Gehölze in den Maßnahmeflächen und auf den privaten Freiflächen vorgeschrieben werden. Durch die Festsetzung der Pflanzung von einheimischen Gehölzen soll der Anteil der Neophyten im Bereich verringert werden. Die pflanzliche Vielfalt auf der Fläche wird durch das Anlegen der privaten Gartenbereiche steigen, allerdings ist mit einer Ansiedlung besonders geschützter Pflanzenarten in den privaten Hausgärten nicht zu rechnen, da die Intensität der Pflege der privaten Grünflächen erfahrungsgemäß in neuen Wohnsiedlungen recht hoch ist.

In den rückwärtigen Teilen der Grundstücke (Bereich der Maßnahme M 2) ist bei der geplanten Größe der einzelnen Grundstücksflächen das Verwildern von Teilflächen und das Ansiedeln besonders geschützter Arten möglich. Aus diesem Grund wird hier die Erhaltung der Gehölzbestände vorgeschrieben. Im direkten Zusammenhang mit den dahinter liegenden Gehölzbeständen ist in der Fläche M 2 die Ansiedlung von naturschutzrechtlich relevanten Pflanzen möglich.

Tiere

Auf Grund der bisherigen anthropogenen Nutzung der Fläche und der unmittelbaren Nähe zum bebauten Ortsgebiet ist mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten nur eingeschränkt zu rechnen. Die im Gebiet vorhandenen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [2] erfasst.

Im Gebiet wurde das Vorkommen von 10 wertgebenden, gefährdeten Arten festgestellt, welche im Bereich brüten. Für diese Arten wurden artenschutzfachliche Prognosen erstellt und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.

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

5.3 Maßnahmen entsprechend Artenschutzgutachten

Die geplanten Maßnahmen (Pflanzung von Straßenbäumen, Festlegung eines Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücken) können sich positiv auf die Artengruppen Insekten, Säugetiere, Reptilien und Vögel auswirken. Es können einige kulturfolgende Arten erwartet werden.
In Vorbereitung auf die Bebauung und während der Bauzeit sollen folgende für den Artenschutz geplante Maßnahmen die Auswirkungen der Planung abmindern:

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten ungeeignet zu gestalten (langes Brachliegen der Fläche vermeiden).
   Die Baufeldvorbereitung muss rechtzeitig vor der Brutperiode erfolgen, damit keine Bruten im Gebiet stattfinden können.
2. Emissionen, die durch die Durchführung der Planung entstehen, sollen möglichst gering gehalten werden.
3. Eine durch die Bauarbeiten hervorgerufene zusätzliche Beeinträchtigung von Flächen, die nicht im Plangebiet liegen, soll vermieden werden.
4. Die Durchführung des Neubaus der Einfamilienhäuser sollte möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um Störungen im Nahbereich zu vermeiden
5. Die Rodung der notwendigen Bäume und Sträucher ist in der naturschutzrechtlich zulässigen Zeit (Oktober bis Februar) durchzuführen.

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

Unter Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei Durchführung des Bauvorhabens keine erheblichen Störungen, Schädigungen

bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Zur Schaffung neuer Lebensräume sollen gemäß Artenschutzfachbeitrag [2] folgende für den Artenschutz geplante Maßnahmen durchgeführt werden:

1. Für die zum Teil zu rodenden Kiefernbestände sind Ersatzflächen zu schaffen.
2. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die aufgefundenen Bestände der geschützten Pflanze kriechender Hauhechel (Ononis repens) umzupflanzen.
3. Parallel zur Ernst-Thälmann-Straße ist eine Allee aus Laubbäumen anzulegen, diese Standorte werden im Plan in den Vorgartenbereichen festgesetzt.
4. Es sind 5 Nistkästen für Meisen, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper und Feldsperling aufzuhängen, um die Ansiedlung zu erleichtern.
5. Es sind 2 Nistkästen für Stare aufzuhängen.
6. Im Bereich sind 3 Fledermauskästen aufzuhängen.
7. In den Gärten der neuen Einfamilienhäuser sind Hecken als Gartenbegrenzungen anzupflanzen. Diese sollen die Ansiedlung von Bluthänfling und Klappergrasmücke unterstützen.

6. Prüfung der Anwendbarkeit § 13 b BauGB

Veranlassung

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Ernst-Thälmann-Straße“ umfasst die Flurstücke 210/2 (teilweise), 210/3 (teilweise) und 210/8 (teilweise) und 211/3 (teilweise) der Gemarkung Knappenrode Flur 2. Das Plangebiet hat eine Fläche von 12.439 m².

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteiles Knappenrode. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sowie nördlich und westlich des Standortes grenzt die Bebauung des Ortes Knappenrode an. Südlich des Standortes befinden sich Flächen des Außenbereiches. An diese Flächen schließen sich die Flächen des Industriemuseums „Energiefabrik Knappenrode“ an.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet, welches der Bereitstellung von Bauplätzen für Eigenheimstandorte in der Stadt Hoyerswerda dient. Zurzeit ist am Standort eine Brachfläche vorhanden. Diese Brachfläche ist durch den Abbruch von nicht mehr benötigten Nebenanlagen der ehemaligen Brikettfabrik Knappenrode entstanden. Entsprechend der aktuellen Planung sollen am Standort 5 Parzellen für den individuellen Eigenheimbau entstehen. Das Gebiet liegt an der Ernst-Thälmann-Straße direkt an.

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

6.1 Merkmale des Vorhabens

6.1.1 Größe des Vorhabens

Das für die Bebauung vorgesehene Gebiet wird als Wohngebiet für den Eigenheimbau festgesetzt. Geplant ist eine GRZ von 0,4 so dass eine versiegelbare Grundfläche von ca. 2.038 m² entsteht. Für die notwendigen zusätzlichen Erschließungsflächen wird mit einem Flächenbedarf von ca. 500 m² gerechnet. Es werden maximal 2.538 m² Grundfläche versiegelt.

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

überbaubare Fläche für Wohnnutzung	5.095 m²
Straßen, Wege	826 m²
gestaltete Grünflächen (Gärten)	2.982 m²
private Grünflächen (Wald)	2.706 m²
öffentliche Grünflächen	830 m²
Gesamtfläche	12.439 m²

6.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Bis zum Abbruch der nicht mehr benötigten Anlagen und Gebäude der ehemaligen Brikettfabrik Knappenrode war das Plangebiet zu einem großen Teil versiegelt (Arztsanitätsstelle, Kaderabteilung, Stellwerk der Anschlussbahn, Gleisanlagen, Parkplätze, Nebengebäude).
Es handelte sich somit um stark vorbelastete, hochversiegelte Flächen im zu diesem Zeitpunkt innerörtlichen Bereich.

In den Jahren zwischen 1995 und 2010 wurden die Gebäude und Anlagen auf dieser Fläche sowie auf den benachbarten Flächen abgebrochen und die versiegelten Flächen komplett entsiegelt. Durch diese Abbruchmaßnahmen entwickelte sich der Bereich vom Innenbereich zum Außenbereich.

Durch die Schaffung des Wohnstandortes werden zukünftig wieder Flächen versiegelt. Der Grad der Überbauung mit Hochbauten und versiegelten Flächen wird im Vergleich zum ehemaligen Bestand wesentlich geringer sein. Durch die individuelle Bebauung entsteht eine kleinteiligere Struktur.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern findet nicht statt, da aktuell keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung des geplanten Gewässers „Museumsfließ“ ist ebenfalls nicht gegeben. Es soll außerhalb des Geltungsbereiches, nordwestlich bis westlich der Grenze des Bebauungsplanes, errichtet werden. Im Gebiet sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen des aktuellen Zustandes zu erwarten.

6.1.3 Abfallerzeugung

Es entsteht die für locker bebaute Wohnsiedlungen typische Abfallerzeugung von Hausmüll, welcher über das beauftragte Entsorgungsunternehmen abgefahren wird.

6.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

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

6.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

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

6.1.6 Prüfung nach § 13 b BauGB

Gemäß § 13 b BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in ihm zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt nur 12.439 m². Die als Wohngebiet festgesetzte Fläche ist 5.706 m² groß. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 wird zuzüglich der notwendigen Erschließungsanlagen eine voraussichtlich versiegelte Fläche von weniger als 3.200 m² entstehen. Diese ist deutlich kleiner als die in § 13 b BauGB verankerte Obergrenze. Für die weitere Prüfung der Zulässigkeit wird auf § 13a BauGB verwiesen.

6.1.7 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 4 BauGB

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

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nach § 3b UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) für ein in Anlage 1 des Gesetzes aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die angegebenen Größen- oder Leistungswerte erreicht oder überschritten werden. Wenn der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erreicht oder überschritten werden, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden Vorhabens durchzuführen.

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

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

6.1.8 Prüfung nach § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB

Gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 5 BauGB ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sind Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch die beabsichtigte Planung werden keine natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine natura 2000- Gebiete.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (natura 2000-Gebiete) sind das FFH-Gebiet „Spannteich Knappenrode“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet Nr. 4551-451 „Spannteich Knappenrode“, sowie das Naturschutzgebiet „Spannteich Knappenrode“. Die Entfernung zum Rand von diesen Schutzgebieten beträgt ca. 250 m.
Das geplante Wohngebiet ist in seiner Ausdehnung und Überbauung nicht geeignet, über die Grenzen der Ortslage Knappenrode hinaus Einfluss auf diese Schutzgebiete zu nehmen.

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

6.1.9 Zusammenfassung

Die gemäß § 13 b BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die gemäß § 13 a Abs. (1) Satz 4 und 5 BauGB genannten Ausschlusskriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind nicht erfüllt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB aufgestellt werden.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)

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

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349)

8. Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda
[2] Faunistische Einschätzung vom 12.08.2017, Siegfried Krüger, 02977 Hoyerswerda,
[3] Biotoptypenerfassung vom 12.08.2017, Siegfried Krüger, 02977 Hoyerswerda,
[4] Geotechnischer Bericht vom 08.02.2018, Dipl.-Ing. Bernd Bittroff, 02977 Hoyerswerda
[5] wikipedia.org
[6] geoportal-kamenz.de

9. Anhänge

Anhang 1	natur- und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bestehend aus Teil 1: Faunistische Einschätzung, Teil 2: Karte Brutvogelreviere, Teil 3: Biotoptypenerfassung, Teil 4: Karte Biotoptypen
Anhang 2	Geotechnischer Bericht
Anhang 3	Gestaltungsfibel

10. Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle: geoportal-kamenz.de)
Abbildung B: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Abbildung C: Fläche des Kulturdenkmals (Sachgesamtheit)
Abbildung D: Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Abbildung E: kriechende Hauhechel (Quelle: wikipedia)

11. Beipläne

Beiplan 1: Biotoptypen Bestand
Beiplan 2: Biotoptypen Planung
Beiplan 3: Fläche des Kulturdenkmals Brikettfabrik Werminghoff (Sachgesamtheit)