



Stadt Hoyerswerda-Město Wojerecy

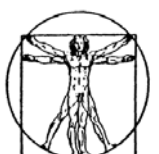
Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“

3. Änderung zur vorhabenbezogenen Änderung der Satzung

Begründung zur 3. Änderung der Satzung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

STAND: Januar 2014



Auftraggeber: Stadtverwaltung Hoyerswerda
S.- G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

LebensRäume Hoyerswerda eG
K.-Niederkirchner-Straße 30
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth
Freie Architekten Dresden
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Stadt Hoyerswerda, 3. Änderung Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 3. Änderung	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	6
1.3	Plangrundlage.....	7
1.4	Höherrangige und überörtliche Planungen.....	7
2	Städtebauliche Planung	8
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
2.2	Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
2.3	Nebenanlagen, Höhenlage der Gebäude	9
2.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung	9
2.5	Ver- und Entsorgung	10
2.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte.....	10
2.7	Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
2.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgrenzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
2.8.1	M 1	10
2.8.2	M 2	10
2.8.3	U 1	10
2.8.4	Artenliste	11
2.9	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
2.10	Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
2.11	Festsetzungen zur Gestaltung nach SächsBO	11
2.12	Werbung.....	12
3	Umweltschutz.....	12
3.1	Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
3.2	Schutzgebiete	13
3.3	Artenschutz	14
3.3.1	rechtliche Grundlage	14
3.3.2	Beschreibung des Untersuchungsraumes	14
3.3.3	Bewertung der relevanten Daten	14
3.3.4	Relevanzprüfung	14
3.3.5	Betroffenheitsabschätzung.....	15
3.3.6	Zusammenfassende Beurteilung	15
3.4	Maßnahmen zur Sicherung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes	15
3.4.1	Versiegelung und Bodenlockerung	15
3.4.2	Schutz vor Schadstoffeinträgen	16

4	Denkmalschutz	16
4.1	Hochbauliche Denkmale	16
4.2	Bodendenkmale.....	16
5	Grundwasser / Bergbau / Baugrund	16
6	Hinweise	17
7	Flächenbilanz	19
8	Anlagen	20

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße / Spremberger Straße“ umfasst die Flurstücke 412, 418/1, 418/2, 418/3, 5092, 5093, 5094, 5095, 5102, 5103, 5104 sowie Teile der Flurstücke 27/1, 70/22, 79/3, 225/1, 226, 5091 Teile der Straßenzüge 79/4, 79/2 und 80/3 der Gemarkung Hoyerswerda, Flur 5.

Der vgl. Bebauungsplan wurde zur Sicherung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet 1 „Hoyerswerda - Zentrum Altstadt“ aufgestellt. Bisher konnten jedoch keine Investoren innerhalb des Geltungsbereiches gefunden und die Ziele des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden.

Im Zuge der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes für das Sanierungsgebiet 1 und im Zusammenhang mit der energetischen Stadterneuerung in Hoyerswerda wurde 2012 für den Teilbereich entlang der Spremberger Straße und den rückwärtigen Bereich zwischen den Hausgrundstücken an der Grünstraße und dem nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes die 2. Änderung beschlossen.

Anlass der 3. Änderung ist, für die zzt. noch brachliegenden Grundstücke entlang der Grünstraße und der Spremberger Straße eine vorhabenbezogene Anpassung der Bebauungsplansatzung für eine 2-3 - geschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese Anpassungen sollen eine zeitgemäße und moderne Bebauung in Anlehnung an den vorhandenen städtebaulichen Charakter der Altstadt umsetzen helfen. Da der kleinteilige Einzelhandel im zentralen Bereich am Markt und den angrenzenden Seitenstraßen unbedingt gehalten werden soll, aber bereits dort viele Ladengeschäfte leer stehen, kann die Stadt durch die Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes dieser Entwicklung Rechnung tragen und dazu beitragen, eine schmerzliche Lücke im Stadtgrundriss wieder mit kleinteiliger Wohnbebauung zu schließen. Um jedoch auch die typische geschlossene Bebauung umsetzen zu können, wird die nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Wohngebieten zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht.

Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die geplanten Bauzeilen entlang der Spremberger Straße und Grünstraße als Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss zu ermöglichen und eine der vorhandenen Altstadtbebauung angemessene Architektursprache zu sichern. Im einbezogenen Teilbereich WR 1 ist lediglich die Anpassung des Baufensters zur Sicherung der Grenzabstände erforderlich.

Beim Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“ handelt sich um einen sogenannten Sanierungsbebauungsplan, der im Sinne der Durchsetzung von Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur Verbesserung der Ausnutzung bestehender städtebaulicher Brachen in der inneren Altstadt aufgestellt wurde. Hiermit sind die Grundlagen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben und die geplante Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt haben sich nicht geändert. Die Grundzüge der Planung sollen erhalten bleiben.

Die Änderungen orientieren sich am Bestand des Bebauungszusammenhangs.

Folgende Änderungen wurden im Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

- Aufheben der festgesetzten Baulinie und Anpassung der Baugrenzen

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI zu WA
- Baufelder werden im Wesentlichen erhalten, der Zulässigkeitsmaßstab wird nur unwesentlich verändert (verringerte Dichte).
- Reduzierung der Überbaubarkeit (Grundflächenzahl auf 0,5 reduziert)
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen
- Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung gelten die mit dieser Änderung festgelegten Festsetzungen, die sich jedoch im Wesentlichen aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 2. Änderung entwickelt wurden.

Es werden nur wenige zusätzliche Festsetzungen getroffen, die das Einfügen in die Architektur der Altstadt gewährleisten sollen (Gestaltungssatzung Altstadt wird im Bereich der 3. Änderung außer Kraft gesetzt) sowie Hinweise eingefügt und begründet.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Grünstraße / Spremberger Straße“ – Stadt Hoyerswerda ist seit dem 23.06.1998 rechtskräftig (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 246).

Die 1. einfache Änderung (Ausschluss von Wohnnutzung in den Erdgeschossen entlang der Spremberger Straße) ist seit dem 21.03.2000 ebenfalls rechtskräftig (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hoyerswerda Nr. 299).

Die 2. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Hoyerswerdaer Amtsblatt Nr. 722 am 24.07.2013 rechtskräftig.

Für die Wiedernutzbarmachung der Flächen kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (§ 13a (1) Satz 1). Diese Voraussetzung wird erfüllt. (vgl. Flächenbilanz Punkt 7).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, nach denen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann.

Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- oder Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den

Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I Nr. 10 S. 212)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200 ff), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. S. 321), zuletzt geändert am 15.12.2010 (SächsGVBl. S. 387)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Neufassung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130,148)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.6.2009 (SächsGVBl. S. 323, 325), rechtsbereinigt mit Stand vom 11.07.2009

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2013 (SächsGVBl. Nr. 11 S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.2.2010

1.3 Plangrundlage

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße / Spremberger Straße“ liegen die digitalen Karten der Stadt Hoyerswerda zu Grunde (die Katasterinformation [magenta] sowie die Topographie [grau]).

1.4 Höherrangige und überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Hoyerswerda ist Bestandteil im Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz - Hoyerswerda der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien und hat damit oberzentrale Funktionen wahrzunehmen und Flächen für den Wohnbedarf anzubieten.

Raumstruktur: Die Stadt liegt im „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ an einer überregionalen Verbindungachse, die zwischen Dresden über Hoyerswerda nach Cottbus verläuft.

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 4.2.2010 gem. § 6 Abs. 5 SächsLPlG

Hoyerswerda ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen - Görlitz – Hoyerswerda und ist somit als Entwicklungskern für die Region auszubauen. Dazu sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktionen zu schaffen.

Nach Z 2.1.4 soll dabei die Zusammenarbeit zwischen diesen Städten vertieft werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Grünstraße / Spremberger Straße“ trägt zur Umsetzung einer oberzentralen Aufgabe bei, da sie für die trotz des demographischen Wandels und der rückgängigen Bevölkerungszahl bestehenden geänderten Wohnbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung Angebote im gut erschlossenen Innenbereich schafft und damit Wegzug von Bevölkerung und Flächenverbrauch im Außenbereich verringert.

Der Bereich befindet sich gemäß Regionalplan innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Überschwemmungsbereich“. Die Ausweisung im Regionalplan erfolgte, um auf das Restrisiko in deichgeschützten Bereichen aufmerksam zu machen. Damit ist gewährleistet, dass künftige Bauherren das Restrisiko kennen und bei der Planung Vorsorge treffen können.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen der bisher geplanten Nutzungen „reines Wohngebiet“ werden beibehalten und nur an den Grenzen zum Allgemeinen Wohngebiet leicht verändert. Das bisherige „Mischgebiet“ wird entsprechend der innerhalb der Altstadt erkennbaren Prozesse und dem fehlenden Bedarf an kleinteiligen gewerblichen und Handelsflächen in den Erdgeschossen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Kleine, nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungsnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, können integriert werden. Jedoch wird von der Entwicklung des ursprünglich geplanten Mischgebietes, was eine etwa 50%ige Mischung Wohnen – Gewerbe bedeutet hätte, Abstand genommen.

Bereits nach der 2. Änderung war durchgängig ein Wohnen im EG möglich. Dies entspricht der Entwicklung im Stadtgebiet und ist bei den geringen Verkehrsmengen möglich.

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** entsprechen einem Kompromiss zwischen dem städtebaulichen Erfordernis einer dichten Bebauung entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung und der zulässigen Nutzung in Wohngebieten. Es wird mit 0,5 entsprechend § 17 (2) BauNVO die **Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ** nach § 17 (1) BauNVO im WA überschritten.

Städtebaulich ist diese Überschreitung zwingend erforderlich, um dem Bild der historischen Altstadtbebauung mit ihrem geschlossenen Baucharakter zu entsprechen. Insbesondere bei Eckbebauungen ist diese Geschlossenheit bei einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht umsetzbar. Die BauNVO hat deshalb nach § 4a BauNVO die Kategorie „besonderes Wohngebiet“ für solche dicht bebauten innerstädtischen Wohngebiete vorgesehen (zulässige GRZ 0,6). Diese Gebiete dienen jedoch dann meist stärker einer Mischung mit zentrumstypischen Erdgeschossnutzungen, was erfahrungsgemäß in der zu beplanenden Lage unter Berücksichtigung der Entwicklung von Handel und Dienstleistung in der Altstadt Hoyerswerdas derzeit nicht umsetzbar ist. Deshalb wurde sich für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes mit einer zulässigen GRZ von 0,5 entschieden.

Die geschlossene Blockrandbebauung entlang der innerstädtischen Straßen und Plätze ist ein wichtiges Kennzeichen der städtebaulichen Struktur der Altstadt Hoyerswerda. Es war demzufolge schon immer ein städtebauliches Ziel der Stadt Hoyerswerda – bereits im Sanierungskonzept, im ursprünglichen Bebauungsplan Grünstraße als auch in der vorliegenden Änderung - diese Struktur mit zeitgemäßer Architektur wieder herzustellen. Mit der typischen Baustruktur einher geht jedoch eine Überbauung der Grundstücke von 50% - 60%, teilweise sogar noch höher. Dies war bei der bisher geplanten gemischten Bebauung zulässig (GRZ 0,6), bei einer Wohnnutzung (WA) ist als Obergrenze durch die BauNVO die 0,4 vorgesehen, die definitiv nicht ausreicht, auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken die beabsichtigte geschlossene Bebauung zu realisieren. Deshalb soll hier von der Möglichkeit, nach § 17(2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze von 0,4 zu überschreiten, Gebrauch gemacht werden. Durch die geplante Begrünung der rückwärtigen Grundstücksteile wird Vorsorge getragen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich des Bebauungsplanes trotzdem gewährleistet werden.

Im WR beträgt die GRZ 0,4. Damit dürfen 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche von baulichen Anlagen bedeckt werden.

Nach § 19 (4) BauNVO können diese Werte unter Berücksichtigung erforderlicher Stellplätze und Zufahrten nochmals um bis zu 50 v.H. (im WR bis 0,6, im WA bis maximal 0,65) überschritten werden. Damit ist die Realisierungsmöglichkeit der Bauaufgaben entsprechend der technischen und funktionalen Erfordernisse abgesichert.

Die Festsetzungen zur max. **Gebäudehöhe** in Bezug auf Traufhöhen in Verbindung mit Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung etc.) berücksichtigen den Maßstab der angrenzenden Bebauung und lassen ausreichend Spielraum für evtl. erforderliche Änderungen offen.

2.2 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen zum Abweichen von der Baugrenze (Gebäudevorsprünge und Gebäuderücksprünge) sollen verhindern, dass die geschlossene Bauflucht zu stark aufgelöst wird, und dennoch ausreichend Freiheiten für individuelle Baulösungen ermöglichen.

2.3 Nebenanlagen, Höhenlage der Gebäude

Für die Wohnbebauung entlang der Grünstraße und der Spremberger Straße sind gemeinsame Nebenanlagen sowie eine Zufahrt zur Tiefgarage unter den Wohngebäuden erforderlich. Diese objektbezogenen Nebenanlagen (z.B. Müllplatzeinhausung, Abstellanlage für Fahrräder, Tiefgaragenabfahrt) sind in ihrer Art und Größe zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zu integrieren.

Kleinere Nebenanlagen bis zu 10 m² sollen auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

Die Festsetzung zur Höhenlage gewährleistet, dass eine erlebbare Erdgeschosszone entlang der Straßen entsteht.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), öffentliche Erschließung

Die vorhandenen Straßen Grünstraße und Spremberger Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Anbindung der inneren Erschließung an die Spremberger Straße wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Ein Ergänzungsbedarf besteht nicht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes geklärt und in der 2. Änderung des Bebauungsplanes geprüft.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen in dieser Hinsicht. Anfallendes Niederschlagswasser ist über die örtliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

2.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Leitungsrechte

Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt. Jedoch verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine übergeordnete Regenwasserentsorgungsleitung DN 900. Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin wird die bestehende Stromversorgungsleitung auf dem Flurstück 34/8 mit Leitungsrecht gesichert.

2.7 Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bereiches der 3. Änderung befinden sich keine festgesetzten Grünflächen.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Umgrenzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.8.1 M 1

Diese Maßnahme wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Sie gilt für die unbebauten Flächen im reinen Wohngebiet WR1:

Auf den Grundstücken des reinen Wohngebietes wird die Begrünung von mindestens 40 % Grundstücksanteil sowie die Anpflanzung von Gehölzen (Obst- oder Laubgehölzen) festgesetzt. Die Maßnahme dient der Sicherung einer ökologischen Qualität auf den privaten Freiflächen. Die zugehörige Artenliste aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde erweitert.

2.8.2 M 2

Die Festsetzung der Anpflanzung von Gehölzen (Obst- oder Laubgehölzen) auf dem unbebauten Grundstücksbereich des allgemeinen Wohngebietes WA dient ebenfalls der Sicherung einer ökologischen und sozialen Freiraumqualität im Wohngebiet.

2.8.3 U 1

Die Fläche U1 sieht die „Grüne Abgrenzung“ zwischen den rein privaten Vorgärten des reinen Wohngebietes und den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen der neuen Wohnbebauung (Randbebauung der Grünstraße und Spremberger Straße) vor. Sie kann selbstverständlich mit einem Zaun kombiniert werden. Die vorgesehene heckenartige Bepflanzung aus frei wachsenden Sträuchern hat sowohl ökologische als auch soziale Effekte, spendet Schatten, bietet Verstecke für Vögel und gibt Sichtschutz.

Die Festsetzung, dass 50 % der Gehölze in M2 und U1 entsprechend der Artenliste zu wählen sind, trägt einerseits dem Zier- und Repräsentationscharakter der Freiräume Rechnung, sichert aber auch eine ökologische Qualität durch Verwendung einheimischer Arten.

2.8.4 Artenliste

Die Artenliste wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entnommen und ergänzt. Sie dient der Orientierung bei der Pflanzenauswahl und kann durchaus durch andere Gehölze ergänzt werden.

2.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf den Bauflächen zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig, um ausreichend begrünte unversiegelte Freiflächen zu erhalten. Davon unabhängig müssen die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung insbesondere bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen beachtet werden.

2.10 Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von der Spremberger Straße wirken voraussichtlich Verkehrslärmemissionen auf das Gebiet, die die schalltechnische Orientierung eines WA überschreiten. Deshalb wird für das WA eine Festsetzung zur kontrollierten schalldämmten Wohnraumlüftung in den Bebauungsplan übernommen. Der Einbau dieser Lüftungssysteme gewährleistet bei geschlossenen Fenstern die kontinuierliche Zufuhr von Frischluft, die Ableitung von Feuchtigkeit, Gerüchen und Kohlenmonoxid nach außen und gleichzeitig die Rückgewinnung eines Großteils der in der Abluft enthaltenen Wärme.

2.11 Festsetzungen zur Gestaltung nach SächsBO

Die **Gestaltungssatzung Altstadt Hoyerswerda** vom Dezember 2008 gilt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Um eine zeitgemäße Architektursprache zu ermöglichen und dennoch ein Einfügen in die Bebauung der Altstadt zu gewährleisten, werden zu den wichtigen gestalterischen Fragestellungen angepasste Festsetzungen getroffen.

Gebäudegliederung:

Fassaden entlang der Grünstraße und der Spremberger Straße im allgemeinen Wohngebiet WA sollen in ihrer Gestaltung, Gliederung und Farbgebung die Umgebungsbebauung berücksichtigen. Die in der näheren Umgebung im Bestand vorhandene kleingliedrige Bebauung ist dazu als Maßstab mit heranzuziehen.

Dachgestaltung:

Das Dach als oberer Abschluss der Gebäude mit knappen Dachüberständen, mit den für die Altstadt typischen Dachneigungen, kleinteiligen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und nur sehr dezenten Dacheinbauten ist wesentlich für die Wirkung der Gesamtgebäude im städtebaulichen Raum. Deshalb werden entsprechend den Möglichkeiten der Sächsischen Bauordnung verschiedene Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen der neuen Bebauung in das historische Stadtbild trotz moderner Elemente gewährleisten soll.

Diese betreffen neben Dachneigung, Dachmaterial und Farbgebung auch die Gestaltung und Anordnung von Gauben und Dacheinschnitten, Dachaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Solar-

energie, technische Dachaufbauten wie Antennen- oder Satellitenanlagen, Schneefanggitter, Entlüftungshauben, Verblendungen usw. Dachneigung, Firstrichtung.

Die Festsetzung zur Firstrichtung im Teilbereich reines Wohngebiet WR 1 garantiert einerseits die städtebauliche Ordnung mit der parallelen Stellung zur Erschließung, andererseits eine nahezu optimale Ausrichtung nach Süden. Bei einer Abweichung von 26° zur absoluten Südausrichtung kann noch ein sehr guter Wirkungsgrad der Solarelemente (95 %) erreicht werden. Die optimale Neigung einer Photovoltaikanlage liegt bei 30° - 35°; die optimale Dachneigung bei Solarthermie liegt bei etwa 45°; dem wird mit der Festsetzung zur Dachneigung Rechnung getragen. Diese Festsetzung ermöglicht somit die optimale Ausnutzung der Sonnenenergie in unseren Breiten. Sie wird aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

Fenster und Fassade

Ebenfalls dem gestalterischen Ziel des Einfügens in das Stadtbild dienen die gestalterischen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet an der Seite zur Spremberger Straße und zur Grünstraße, die Fensterformate bzw. ihre Unterteilungen, Rollläden, Farbe der Fensterrahmen sowie die Oberflächen der Fassaden und Ausstattungselemente betreffen.

Einfriedungen

Die Festsetzung zu entlang der Erschließungsstraße „Kleine Bleiche“ entstammt dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Artenliste wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplanes noch erweitert. Es gibt keine Gründe, sie für die betroffenen Grundstücke aufzuheben.

2.12 Werbung

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im WR1 und WA gewährleisten, dass hier der Charakter des Wohnens gewahrt bleibt und keine Werbung angeordnet wird, die der Altstadttypik widerspricht.

3 Umweltschutz

3.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren auf die Umwelt beschrieben, welche erwartet werden können, wenn die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen auf derzeit unbebauten Grundstücksteilen wird potenziell Boden erneut versiegelt. Durch die Festsetzung einer geringeren Obergrenze für die Überbaubarkeit im Vergleich zum gültigen Baurecht wird eine geringere Neuversiegelung gesichert. Bei den Flächen handelt es sich um bereits stark veränderte Böden, die früher bereits bebaut waren und bis jetzt als PKW-Stellflächen und Nebenfläche zu den vorhandenen Baulichkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft genutzt wurden.

Positiv für das Schutzgut Boden wirkt sich die Festsetzung der geringeren Überbaubarkeit aus.

Schutzgut Wasser

Die durch eine weitere Bebauung mögliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist vor dem Hintergrund des wieder ansteigenden Grundwassers nicht negativ zu bewerten. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die Erweiterung der Bebauung wird als gering eingeschätzt. Das Regenwasser von neu bebauten und neu versiegelten Flächen wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet, um einen punktuellen oder linienartigen Eintrag von konzentrierten

Regenwassermengen zum Schutz der Grundwasserniederhaltung der Stadt Hoyerswerda zu vermeiden.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die zulässige Neubebauung sind Auswirkungen auf das lokale Mikroklima zu erwarten. So ist mit einer geringeren Luftfeuchte, mit einer Verringerung der Windgeschwindigkeit und mit einer Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten zu rechnen. Gründe hierfür sind die Erhöhung der Baumassen, eventuell sich aufheizende versiegelte Flächen, wodurch die Kühlwirkung durch Transpiration verringert wird.

Es entsteht kaum ein Verlust an Vegetationsdecke, die Festsetzung der Bepflanzungen auf den Wohngrundstücken wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, so dass in der Gesamtschau nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Lufthygiene zu erwarten ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf den bestehenden wild genutzten Park- und Nebennutzungsflächen sind keine wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden, die nicht durch die festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze und Hecken ausgeglichen werden könnten.

Eine Störung von Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe (Park) kann mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden, da im WR eine geringere Überbauung und intensivere Bepflanzung der unversiegelten Flächen festgesetzt ist als angrenzend an die innerstädtischen Straßen Grünstraße und Spremberger Straße.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung an einer wichtigen städtebaulichen Kante wird eine schmerzhaft Lücke im Stadtgrundriss geschlossen. Es werden positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorgerufen.

Schutzgut Menschen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Die Bereitstellung von Wohnungen in Randlage zur Altstadt hat sehr positive Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen (fußläufiges Einkaufen in der unmittelbaren Nachbarschaft möglich.) Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnen (insbesondere entlang der Spremberger Straße) wird durch eine Festsetzung zur kontrollierten schalldämmten Wohnraumlüftung gewährleistet.

Schutzgut Kultur- und andere Schutzgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und anderen Schutzgüter bekannt. Die Schutzgüter im Umfeld werden nicht beeinträchtigt, das Schutzgut „Stadtbild“ erhält eine Aufwertung.

3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Baurechtlich grenzt das Bodendenkmal der historischen Altstadt an. Auch das Stadtbild der Altstadt unterliegt einem Schutzstatus (Denkmalschutz, Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzungsgebiet). Ziel der Stadtsanierung ist es, bei Beachtung und Wiederherstellung der geschlossenen kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Straßen in den Höfen und

Quartieren soviel wie möglich unversiegelte Fläche zu erhalten und diese wirksam zu begrünen und vernetzen. Dieses Ziel wird durch die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im allgemeinen Wohngebiet WA und im reinen Wohngebiet WR1 umgesetzt.

3.3 Artenschutz

3.3.1 rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage für den Artenschutz bildet der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes. Demnach ist es unter anderem verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten sind erhebliche Störungen zu unterlassen. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten dürfen nicht aus der Natur entnommen werden. Ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Der § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz präzisiert, dass es sich trotz des Eintretens einer der oben genannten Störungen bei baurechtlich zulässigen Vorhaben nicht um einen Verbotstatbestand handelt, wenn sichergestellt ist, dass „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind auf jeden Fall dennoch zu unterlassen.

3.3.2 Beschreibung des Untersuchungsraumes

Bei der Baufläche handelt es sich um eine innerstädtische voll erschlossene Fläche. Der gesamte Untersuchungsraum ist anthropogen überformt und wird seit Jahren intensiv genutzt.

Das Planänderungsgebiet besteht aus verschiedenen Kleinsthabitaten, wie zum Beispiel unbefestigte Stellplatzflächen und regelmäßig gemähten Wiesenflächen. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Fläche wird intensiv begangen und genutzt, insbesondere von privaten Personen, die tagsüber ihren PKW dort abstellen.

3.3.3 Bewertung der relevanten Daten

Im Interesse einer einfachen und kostengünstigen Bewertung, welche aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsbereiches und des überschaubaren Umfanges der geplanten Maßnahmen zu vertreten ist, wird die Untersuchung des Plangebiets auf geschützte Arten im Sinne einer „worst-case-Unterstellung“ durchgeführt, da begründete Verdachtsmomente aufgrund einer Potentialabschätzung der Lebensraumgestaltung des Gebietes und der Verbreitung der Arten angenommen werden können.

3.3.4 Relevanzprüfung

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Zusammenhang der Freiräume, der durch den befristeten Wegfall der ursprünglich auf dieser Quartierecke vorhandenen Bebauung möglich wurde, bereits durch die innerstädtische Bebauung auf dem ebenfalls einige Jahre brach liegenden Areal auf der gegenüberliegenden Seite der Spremberger Straße wieder unterbrochen ist. Die Verknüpfung der neu zu begrünenden und mit Gehölzen (derzeit nicht vorhanden) zu bepflanzenden Gärten und Höfe bleibt auch bei Umsetzung der baulichen Maßnahmen weiter erhalten. Damit können erhebliche Auswirkungen und Gefährdungen ausgeschlossen werden.

Für geschützte Säugetiere ist das von der Maßnahme betroffene Untersuchungsgebiet durch die intensive anthropogene Nutzung nicht als Habitat geeignet. Alte Gebäude oder Gehölze sind nicht vorhanden, damit ist das Areal auch für Fledermäuse nicht geeignet. Für geschützte Reptilien oder Amphibien sind die Habitatstrukturen wegen der intensiven Nutzung und des vollkommenen Fehlens von Verstecken nicht geeignet. Amseln, Meisenarten und Hausrotschwanz kommen mit hoher Wahrscheinlichkeit angrenzend an den Untersuchungsraum in den Hausgärten und Parkflächen vor, nicht jedoch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes (keine Verstecke, hohe Nutzungsdichte Autos, Hunde, Menschen). Sie gelten außerdem artspezifisch als relativ unempfindlich gegenüber Störungen und unterliegen keinem Schutzstatus nach der Roten Liste Sachsen. Sie werden deshalb im Sinne der artenschutzrechtlichen Abschichtung als nicht relevant angesehen, da der gute Erhaltungszustand der ortsansässigen Population dieser Arten trotz möglicher geringfügiger Auswirkungen des Vorhabens im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben sein wird.

Der Haussperling als in Siedlungen verbreiteter Jahresvogel ist ein häufiger Brutvogel in der Region. Er nutzt zum Nisten meist Mauerlöcher oder -spalten, sowie Dächer oder andere Höhlungen. Solche Habitate sind im Bereich des Planänderungsgebietes nicht vorhanden, so dass der Haussperling das Planänderungsgebiet nicht als Bruthabitat nutzen kann.

3.3.5 Betroffenheitsabschätzung

Aus Sicht des Artenschutzes ergibt sich die Beurteilung, dass bei der geplanten Bebauung entsprechend der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes innerhalb einer derzeit bereits intensiv genutzten Fläche keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten bei Durchführung des Vorhabens verbleiben.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten, wenn Störungen durch geeignete Maßnahmen während der Bauphase minimiert werden.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen Störungen, Schädigungen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Arten im Falle der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zu erwarten sind.

3.4 Maßnahmen zur Sicherung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes

3.4.1 Versiegelung und Bodenlockerung

Da eine Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens gegeben ist und als allgemeine Umweltziele die Versickerung und Atmungsaktivität des Bodens zu fördern ist und die Standortbedingungen der Vegetation zu verbessern sind, sind alle nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten und der zugelassenen Terrassen und Nebennutzungsflächen zu begrünen.

Zur Wiederherstellung der Luftdurchlässigkeit und Sickerfähigkeit des Bodens auf unversiegelten Flächen sind vorhandene und baubedingte Verdichtungen zu lockern. Es wird eine Tiefenlockerung bis zu 0,50 m Tiefe empfohlen, um gleichzeitig eventuelle Verdichtungen durch die vorangegangene ackerbauliche Nutzung (Pflugsohlenverdichtung) zu lockern.

3.4.2 Schutz vor Schadstoffeinträgen

Die Verwendung von Baustoffen und Baumaterialien mit nicht auszuschließender wassergefährdender Auswirkung ist entsprechend DIN-Regelung nicht zulässig. Bei der Baustoffwahl für Regenrinnen und Fallrohre sollte auf Materialien verzichtet werden, die durch Ausscheidung zu einem erhöhten Eintrag von Schwermetallen wie Kupfer und Zink in die Entwässerungssysteme bzw. Oberflächen-gewässer und in das Grundwasser führen können.

4 Denkmalschutz

4.1 Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet der 3. Änderung befinden sich keine Kulturdenkmale entsprechend den Festsetzungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG).

4.2 Bodendenkmale

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Innere Altstadt an, Bodendenkmale sind nicht auszuschließen. Sollten Bodenfunde gemacht werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen. Diese Hinweise sind bereits im wirksamen Bebauungsplan auf der Plandarstellung vermerkt.

Die archäologische Relevanz des Bebauungsplangebietes wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt (mittelalterlicher Ortskern). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb archäologische Grabungen notwendig. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes neu in den Plan aufgenommen.

5 Grundwasser / Bergbau / Baugrund

Die Vorhabensfläche liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Sie unterliegt dem Grundwasserwiederanstieg. Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +112 m NHN (Stand Oktober 2011).

Der Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter wird sich auf der Vorhabensfläche prognostisch wie folgt einstellen:

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen mit 15, 7 m³/min und Betreiben des Wasserwerkes ZeiBig: bei +111,2 m NHN
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und einem Betreiben des Wasserwerkes ZeiBig: bei +114,3 m NHN.

Der Grundwasserflurabstand beträgt bei Zugrundelegung einer Geländehöhe von +115 m NHN rein rechnerisch

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen 3,8 m
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen 0,7 m.

Die Angaben zu den prognostizierten Endwasserständen haben nur einschätzenden Charakter und entsprechen dem jetzigen Kenntnisstand.

Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen. Die jahreszeitlichen Grundwasserschwankungen am Standort sind aus ingenieurgeologischer Sicht zu beachten.

Da die Vorhabensfläche innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß § 12 Durchführungsverordnung zur Sächsischen Bauordnung,
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement.

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 / werden.

Im Plangebiet sind holozäne Ablagerungen über Sanden und Kiesen sowie über pleistozänen Schichten im tieferen Untergrund verbreitet. Aufgrund der vorherigen Nutzung kann der gewachsene Untergrund anthropogen beeinflusst sein. Bei wechselhaftem geologischem Untergrund wird darauf hingewiesen, dass diese Böden als gering tragfähig zu klassifizieren sind. Sie gelten als frost- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Die Sande sind geotechnisch günstiger zu bewerten. Anthropogene Auffüllungen sind im Regelfall als inhomogen, setzungsempfindlich und gering tragfähig zu klassifizieren. Die geotechnischen Randbedingungen sind in der zukünftigen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen, aus diesem Grund werden standortbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6 Hinweise

Auf die Problematik des Grundwasserwiederanstieges wird durch einen Hinweis auf der Planausfertigung verwiesen. Der derzeitige Grundwasserstand (Mai 2013) liegt bei +112,38 m NHN und wird sich auf der Vorhabensfläche prognostisch zwischen 111 m NHN und 114,3 m NHN (unter Zugrundelegung einer Geländehöhe von 117,2 m NHN bei 3 – 6 m unter OKG) einstellen.

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken gemäß Sächsischem Vermessungsgesetz (SächsVermG) durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.

Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- sowie Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation unverzüglich anzuzeigen.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz beim Landratsamt Bautzen, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation einzuholen.

Sollten vor Beginn der Bauarbeiten Rodungsarbeiten erforderlich werden, ist der Hinweis zur notwendigen Untersuchung der Gehölze sowie der jahreszeitlich eingeschränkten Fällzeiten zu beachten.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Gebiet des WR 1 sollen die Entwicklung des Gebietes zu einer energetisch vorbildlichen Siedlung mit einem sehr hohen Einsatz erneuerbarer

Energien ermöglichen (beibehalten aus der 2. Änderung). Für die Festsetzung konkreter Zielstellungen zum Einsatz von Solarenergie gibt § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage.

Der Hinweis auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan bezüglich der Gestaltungssatzung ist bezüglich des Bereiches der 3. Änderung unwirksam. Der Geltungsbereich der 3. Änderung, wird aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgenommen.

7

Flächenbilanz

Gesamtgebiet der 3. Änderung	7.130 m²
davon Baufläche	5.035 m ²
davon reines Wohngebiet	1.694 m ²
davon im Baufeld	672 m ²
davon außerhalb des Baufeldes	1.022 m ²
davon allgemeines Wohngebiet	3.355 m ²
davon im Baufeld	1.736 m ²
davon außerhalb Baufeld	1.618 m ²
Anlegen von Bäumen und Sträuchern auf WA	205 m ²
davon Verkehrsfläche	2.081 m ²
davon Straßenverkehrsfläche	2.081 m ²

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB geführt. Dafür darf im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der BauNVO von 20 000 m² nicht überschritten werden, wobei die Grundflächen der Bebauungspläne in einem engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen sind. Bei der Anwendung des § 13a BauGB muss die Fläche der 2. Änderung mit in Betracht gezogen werden.

Überbaubare Grundfläche im Gebiet der 3. Änderung:

WR (Überbaubarkeit 0,4)	1.694 m ² * 0,4	678 m ²
WA (Überbaubarkeit 0,5)	3.355 m ² * 0,5	1.677 m ²

Überbaubare Grundfläche im Gebiet der 2. Änderung, Teil 2:

WR (Überbaubarkeit 0,4)	5.259 m ² * 0,4	2.104 m ²
-------------------------	----------------------------	----------------------

Gebiet der 2. Änderung, Teil 1 ist erneut in 3. Änderung überplant.

Summe der zulässigen Grundfläche des § 19 BauNVO: 2.355 m² + 2.104 m² = 4.459 m²

Die Voraussetzungen für § 13a BauGB sind erfüllt.

Anlagen

Artenliste des wirksamen Bebauungsplanes sowie der 2. Änderung

Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Haselnuss	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Feldahorn	- Acer campestre
Salweide	- Salix caprea
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
Holzapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	- Cornus mas
Heckenkirsche	- Lonicera

Die Artenliste wird im Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt nochmals ergänzt:

Felsenbirne	- Amelanchier
Apfelrose	- Rosa rigosa
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Hartriegel	- Cornus