

**STADT HOYERSWERDA**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"AM NEIDAER WEG"**

Bearbeiter:

ARCHITEKT DIPL.-ING. KIRSTEN BÖHME  
02977 HOYERSWERDA SENFTENBERGERSTR. 18  
STADT HOYERSWERDA, AMT FÜR PLANUNG, HOCHBAU BAUAUFSICHT UND LIEGENSCHAFTEN  
02977 HOYERSWERDA, MARKT 1

März 2007

**BEGRÜNDUNG gem. § 9 Abs. 8 BauGB****INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Anlass und Zielsetzung	S. 3
2.	Standortbewertung	S. 3
3.	Umweltverträglichkeitsprüfung	S. 4
4.	Festsetzungen nach BauGB	S. 4
5.	Festsetzungen nach SächsBO	S. 4
6.	Verkehrsflächen, Erschließung	S. 6
7.	wesentliche Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Umwelt	S. 8
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	S. 11
9.	Melioration	S. 11
10.	Flächenaufstellung	S. 11
11.	Zusammenfassende Erklärung	S. 11
12.	Anhang:	
12.1.	Umweltbericht	
12.2.	Baugrundgutachten + 1. Ergänzung	
12.3.	Schalltechnische Untersuchung	

## ***1. Anlass und Zielsetzung***

Die Kreisfreie Stadt Hoyerswerda hat aufgrund ihrer speziellen Struktur und ihres Überhanges an Wohnungsangebot in Plattenbauten besonderen Bedarf an Wohnbauflächen für den Eigenheimbau nahe der Kernstadt. Die Berücksichtigung des Wunsches nach differenzierten Wohnformen erlaubt es, trotz Rückbaumaßnahmen leer stehender Gebäude und teilweiser Wiederbebauung der Rückbauflächen, in begrenztem Maße attraktive kleine Eigenheimstandorte zu erschließen. Mit der Befriedigung der Marktnachfrage in diesem Bereich können Einwohner räumlich gebunden werden. Nur durch die Stabilisierung der Bevölkerung kann die Stadt dem Anspruch des Oberzentralen Städteverbundes mit Bautzen und Görlitz gerecht werden.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich schwerpunktmäßig an der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung einer maßvollen baulichen Eigenentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Neidaer Weg“ wird dem Bedarf der Nachfrage nach anderen Wohnformen mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur entsprochen. Das vorhandene Angebotsspektrum an Bauland für den Eigenheimbau soll durch die Bebauung des Neidaer Weges in zweiter Reihe (0,64 ha, etwa 6 bis 9 Parzellen) sinnvoll abgerundet werden.

Die Möglichkeit der Bebauung einer weiteren Reihe im südlichen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt wird aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen neuen Zielausrichtung zur städtebaulichen Entwicklung nicht weiter verfolgt.

## ***2. Standortbewertung***

### *2.1. Allgemeine Standortbewertung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungsabsichten der Flächennutzungsplanung und der damit verbundenen grundsätzlich neuen städtebaulichen Ausrichtung. Das geplante Wohngebiet wird sinnvoll und effizient mit dem Bestand verbunden.

### *2.2. Standortbewertung nach immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten*

Zur Berücksichtigung der Immissionsbelastung und zur Ermittlung und Absicherung von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anhang Pkt. 10.3).

Das schalltechnische Gutachten untersucht die Nutzungsverträglichkeit der umliegenden vorhandenen gewerblichen Nutzung (einschließlich des Verkehrs) mit dem geplanten Wohngebiet. Das Schallgutachten berücksichtigt gleichzeitig die neuen Nutzungsfestsetzungen der geplanten 2. Änderung des „Gewerbegebietes Neida“ mit dem darin enthaltenen Lärmschutzwahl.

Als Hauptemittenten wurden das McDonald`s Restaurant, das Reifencenter sowie der Parkplatz des Globus-Marktes innerhalb des „Gewerbegebietes Neida“ und die Haupteinfahrungsstraße zwischen der B 97 und dem Parkplatz von Globus betrachtet. Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes wurden vernachlässigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für den Städtebau nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl tagsüber als auch nachts an den Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

### *2.3 Standortbewertung nach geologischen Gesichtspunkten*

Aufgrund der erhöhten Grundwasserstände im Zusammenhang mit dem Grundwasserwiederanstieg und den sich in den letzten Jahren häufenden extremen Niederschlagsereignissen wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anhang Pkt. 10.2).

Ziel der Untersuchung war es, den Baugrund unter der besonderen Beachtung der für das Plangebiet maßgeblichen geologischen Besonderheiten und Grundwasserstände zu beurteilen und im Ergebnis Empfehlungen an die Bauausführung zu geben.

In geologischer Hinsicht befindet sich das Untersuchungsgebiet im Lausitzer Urstromtal und ist geprägt durch eine Folge tertiärer und quartärer Lockersedimente.

Die Aufschlüsse zur Baugrunderkundung erfolgten in Form von Rammkernsondierungen sowie mittels einer Erkundungsbohrung. Die Bohrungen der Rammkernsondierung wurden erweitert und jeweils mit einem Rammpegel versehen. Während der Bearbeitung des Gutachtens wurden mehrere Stichtagsmessungen durchgeführt und ausgewertet.

Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner örtlichen Stauerhochlage nicht von den Sumpfungsmaßnahmen der Tagebaue betroffen war und somit auch nicht vom Grundwasserwiederanstieg betroffen sein wird. Grundwasserschwankungen sind deshalb erstrangig den natürlichen meteorologischen Gegebenheiten zuzuordnen.

Aufgrund der derzeit angetroffenen Grundwasserstände muss in Zukunft an allen Untersuchungsstandorten weiterhin mit sehr flurnahem Grundwasser gerechnet werden.

Aufgrund der geologischen, hydrologischen und geohydraulischen Eigenschaften im Untersuchungsgebiet ist von dezentralen Anlagen für die Versickerung am Standort Abstand zu nehmen.

Bei Berücksichtigung der aufgezeigten gutachterlichen Empfehlungen bestehen gegen die Durchführung der Maßnahmen entsprechend des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Der Bauherr wird über die textlichen Festsetzungen und Hinweise in Verbindung mit dem Baugrundgutachten über die Grundwasserentwicklung und der besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen den flurnahen Grundwasserstand aufgeklärt.

## **3. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der Größe des Plangebietes von 6.385 m<sup>2</sup> besteht laut Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG - „UVP-pflichtiger Vorhaben“ Pkt. 18.7.2. – keine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung.

## **4. Festsetzungen nach BauGB**

### *4.1. Art der baulichen Nutzung*

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet soll vor allem der Schaffung von Eigenheimen dienen und die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ermöglichen.

### *4.2. Maß der baulichen Nutzung*

(1) Da der gewachsene Stadtrand von Hoyerswerda an dieser Stelle besonders gut ablesbar ist, wird eine gut durchgrünte Wohnbebauung angestrebt. Für das allgemeine Wohngebiet

wird aus diesen Gründen das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung auf die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, um eine angemessene Kompensation für die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

- (2) Die Bebauung im Planbereich soll sich harmonisch in die vorhandene, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung am Neidaer Weg einfügen. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.
- (3) Die Höhe der baulichen Anlagen ist über den First definiert (FH max.  $\leq 9,40\text{m}$ ). Als Bezugspunkt wird die Oberfläche der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche vorgegeben. Der nächstliegende eingemessene Punkt im Plan (Teil A) liegt bei 118,85 m über HN, daraus wird eine definierte Firsthöhe von 128,25 m ü HN ermittelt.

#### 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- (1) Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- (2) Bei Festsetzung der nördlichen Baugrenze wird ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung am Neidaer Weg berücksichtigt.
- (3) Die festgesetzte offene Bauweise garantiert die Lockerheit der Bebauung.
- (4) Das städtebauliche Erscheinungsbild soll vor allem durch Einzelhausbebauung geprägt werden. Doppelhäuser werden nicht ausgeschlossen.
- (4) Die Neubebauung wird sich größtenteils mit ihren Gartenbereichen nach Süden, zur Straße hin, orientieren. Dabei ist optisch die von grünen Freiflächen und Anpflanzungen geprägte (Vor-) Gartenzone von großer Bedeutung.

### 5. Festsetzungen nach SächsBO

- (1) Um das Ortsbild zu erhalten, sind im Plangebiet für die Wohnhäuser nur Satteldächer zulässig. Um den Übergang in die Landschaft harmonischer zu gestalten, wird die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße festgesetzt.
- (2) Die Dachneigung ist auf das ortstypische Maß von 45 - 49° eingeschränkt.
- (3) Als Dacheindeckung sind natürliche und harte Materialien zulässig. Als Farbton ist ein abgedunkelter Farbton wie z.B. rot, rotbraun, braun zu wählen. Grelle, glänzende oder helle Farbtöne sind für die Dacheindeckung unzulässig, da sie das Ortsbild stören.
- (4) Um die Dachflächen nicht zu unruhig zu gestalten, sind Dachaufbauten und Einschnitte nur zulässig, wenn deren Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet.
- (5) Traufseitig ist ein Dachüberstand bis 50 cm zulässig. Am Ortsgang ist der Dachüberstand landschaftstypisch gering auszubilden und nur bis maximal 30 cm zulässig.
- (6) Die Gründung der Gebäude ist mittels Streifenfundament wie folgt auszuführen:
  - a) Die Gründungssole ist in dem, unter der Mutterbodenschicht, anstehendem Sand vorzunehmen.
    - Für die ermittelte Bodengruppe der Baugrundsicht 2 des Baugrundgutachtens kann bei Streifenfundamenten bis 0,5 m Breite und einer Einbindetiefe bis 1,0 m eine zulässige Sollpressung 270 kN/m<sup>2</sup> angenommen werden.
    - Die Einbindetiefe sollte 1 m nicht überschreiten, um
      - o mindestens 1m (entspricht 2 x Fundamentbreite) tragfähiges Material über dem anstehenden Ton vorhanden zu haben;
      - o das Fundament nicht unmittelbar in den Grundwasseranschnitt zu gründen und damit einer ständigen Vernässung auszusetzen (siehe Baugrundgutachten Tabelle 4.3– 1).

- b) Sollte eine Gründung auf dem Ton (Baugrund II des Baugrundgutachtens) vorgesehen werden, kann bei einer Fundamentbreite von 0,5 m und einer Einbindetiefe von 0,5 m eine zulässige Bodenpressung von 200 kN/m<sup>2</sup> angenommen werden.
- Zu beachten ist, dass bei Gründungen im bindigen Baugrund mit Setzungen zu rechnen ist, da hier eine Einbindung ins Grundwasser erfolgt.
  - Das Bauwerk muss entsprechend druckwasserdicht ausgeführt werden.
- (7) Für die Erschließungsstraße ist die als Planum anzunehmende Schicht die Baugrundschiebt II des Baugrundgutachtens. Der Aufbau des Oberbaus ist entsprechend der voraussichtlichen Verkehrsstärke zu bemessen.
- (8) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis 1,0 m Höhe zulässig.

## **6. Verkehrsflächen, Erschließung**

Die an der Bebauung anliegende Erschließungsstraße wird nach dem Entwurfsprinzip des Anliegerweges als Mischverkehrsfläche geplant. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche beträgt 4,75 m. Sie erhält einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge. Eine spätere Erweiterung der Wohnbebauung südlich der Straße, wie ursprünglich angedacht, ist aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen neuen Zielausrichtung zur städtebaulichen Entwicklung nicht mehr von Bedeutung.

### **6.1. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplanes „Am Neidaer Weg“ ist im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung des Bebauungsplanes „GE Neida“ sowie der Erschließung des Gastronomiebetriebes „McDonald`s“, dessen Standort ebenfalls aus dem Bebauungsplan „GE Neida“ entwickelt wurde, zu betrachten.

Es ist von insgesamt ca. 18 neuen Wohneinheiten sowie dem bereits bestehenden „McDonald`s“ auszugehen. Das McDonald`s Restaurant kann von zwei Richtungen aus angefahren werden, über die Tankstellenzufahrt sowie direkt von der Hauptzu-/ausfahrt des Parkplatzes vom Globus-Marktes, den Neidaer Weg querend. Diese Erschließungsstraße ist derzeit ca. 3 m breit.

Die geplante Erschließung der neuen Wohneinheiten soll über die bestehende Achse der McDonald`s-Erschließungsstraße erfolgen. Diese soll auf eine Gesamtbreite von 6,25 m ausgebaut werden, davon 4,75 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg. Der Ausbau ist über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE Neida“ gesichert. Es entsteht ein Knotenpunkt mit vier Ästen:

- Neidaer Weg in Richtung B 97
- Parkplatzzufahrt Globus-Markt
- Erschließung neue Wohnbebauung einschließlich einer McDonald`s-Zufahrt.
- Neidaer Weg in Richtung Dresdener Straße (Radfahrer)

Das gesamte Gebiet ist über den Neidaer Weg an die B 97 (Kamenzer Bogen) als übergeordnete Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Querverkehr zwischen der B 97 und der Wittichenauer/Dresdener Straße ist weiterhin nicht möglich. Um Rückstau auf dem Neidaer Weg mit entsprechenden möglichen Störungen auf der B 97 zu verhindern, wird für den neuen Knotenpunkt in der Zufahrt Neidaer Weg eine Linksabbiegespur mit der Breite von 2,50 m geplant, damit der Zielverkehr des Wohngebietes nicht den stärkeren Einkaufsverkehr behindert. Die Linksabbiegespur hat eine Aufstelllänge von 20 m, das entspricht ca. 4 bis 5 Pkw.

Die Berechnung des neu induzierten Verkehrs durch die ca. 18 Wohneinheiten kann anhand der Ausgangsdaten und der folgenden Tabellen 1 und 2 nachvollzogen werden.

### Ausgangsdaten

Anzahl der Haushalte	18 *
HH-Größe	2,38
Anzahl Einwohner	43
Anzahl Wege/Tag und Einwohner	2,80
Wege pro Tag insgesamt	120

\* - ca. 12 Häuser, Summe möglicher Wohneinheiten, unter Berücksichtigung von Einliegerwohnungen (B-Plan "Am Neidaer Weg" und "GE Neida")

### Aufteilung der Wege auf die Verkehrsmittel im Makroverkehrsbezirk "H", Neida enthalten

Quelle: Haushaltsbefragung zum Mobilitätsverhalten 2004

Verkehrsmittel Anteil am Gesamtaufkommen

	[%]	Fahrten/d
Fußgänger	4	5
Radfahrer	20	24
Pkw-Fahrten	57	68
Pkw-Mitfahrten	16	
ÖPNV	3	3

Tabelle 1

### Summe neu induzierter Kfz-Verkehr durch Wohnbebauung

Kfz-Fahrten am Tag insgesamt	68	Kfz/24h
Anteil der Spitzenbelastung (nachmittags)	10 %	
Kfz-Fahrten zur Hauptbelastungszeit	7	Kfz/h

Tabelle 2

Unter der üblichen Annahme, dass der Anteil der Spitzenbelastung am Tagesverkehr ca. 10 % beträgt, werden durch die neue Wohnbebauung nur ca. 7 Kfz/h zusätzlich die neu ausgebaute Verkehrsfläche befahren. Mit dem Ausbau der Linksabbiegespur ist somit die Verkehrserschließung ohne Störung des Hauptstromes zum Globus-Markt gesichert.

Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße wird nach dem „McDonald`s“ Restaurant der Gesamtquerschnitt reduziert. Die Querschnittsverringerung beginnt innerhalb des Geltungsgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE Neida“.

Es handelt sich um einen Anliegerweg für ca. 18 Wohneinheiten, für den 4,75 m Gesamtbreite ausreichend sind. Der Straßenquerschnitt wird als Mischverkehrsfläche gestaltet. Er wird baulich gegliedert in eine 3 m breite Fahrgasse und einen 1,75 m breiten Seitenstreifen entlang der Wohnbebauung. Die niveaugleiche bauliche Gliederung soll durch geeignetes Befestigungsmaterial erfolgen (z. B. Asphalt für die Straße und Öko-Pflaster für den Seitenstreifen). Der Seitenstreifen dient gleichzeitig dem bevorzugten Gehbereich und dem Ausweichverkehr. Er nimmt außerdem die Beleuchtung auf. Vereinzelt Stellplätze sind möglich. Der Seitenstreifen enthält keine Baumpflanzungen.

Der Anliegerweg erhält einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge bzw. 22 t. Damit ist die Einfahrt der Feuerwehr und der Müllfahrzeuge gewährleistet. Vor dem Wendehammer beträgt die Querschnittsbreite 5,50 m, um eine optimale Nutzung des Wendehammers zu ermöglichen.

Der gewählte Straßenquerschnitt vermindert die Geschwindigkeit entlang der Wohnbebauung. Der fließende Verkehr hat eine durchgehende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m. Um die Gesamtlänge nochmals zu gliedern, wird nach ca. 150 m ein Versatz in die Verkehrsfläche eingeordnet, der ebenfalls die Geschwindigkeit vermindern soll.

## *6.2. Technische Erschließung*

- (1) Das allgemeine Wohngebiet kann durch die zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an das Klärwerk Bergen erschlossen werden.
- (2) Das Regenwasser der Dachflächen ist aufzufangen, zwischen zu speichern (mit Notüberlauf in zentrale RW-Entsorgung) und im Grauwasserkreislauf zu nutzen.
- (3) Für den Ablauf des Regenwasser von allen versiegelten Flächen (außer Dachflächen), ist neben dezentralen Regenwasserrückhaltesystemen, z. B. Kiesmulden oder Kiesrigolen, die Anbindung an den vorhandenen Regenwasserkanal zwischen dem Reifencenter und dem Globus-Parkplatz, als zentrale Entsorgung, herzustellen.
- (4) Der Trinkwasseranschluss kann über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße zwischen dem Reifencenter und dem Globus-Parkplatz erfolgen.
- (5) Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Unterbringung der benötigten Leitungen ist mit der Realisierung des B-Planes und entsprechender Erschließung zu koordinieren (Nutzung des Seitenstreifens).
- (6) Der Anschluss des Plangebietes an die Stromversorgung ist über die Transformatorstation „McDonald´s“ der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH möglich. Die Unterbringung der benötigten Leitungen ist mit der Realisierung des B-Planes und entsprechender Erschließung zu koordinieren (Nutzung des Seitenstreifens).
- (7) Die Gasversorgung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die vorhandene Gasleitung der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH möglich.

## **7. Wesentliche Auswirkung der Planung, insbesondere auf die Umwelt**

### *7.1. Grundlagen/Bestand*

Das Plangebiet wird durch stark sandige, von Natur aus nährstoffarme Böden dominiert. Es handelt sich jedoch um ein traditionelles Vernässungsgebiet bzw. meliorierte Ackerfläche. Das langjährig intensiv genutzte Ackerland wird gegenwärtig als Stilllegungsfläche genutzt (max. einmal jährlich Mahd).

Die potentielle natürliche Vegetation würde durch den Kiefer-, Birken-, Stieleichenwald (*Molinio-Quercetum Pinetosum*) gebildet werden (vergleiche Scamoni 1964, Kartierungseinheit 146).

### *7.2. Eingriff in Natur und Landschaft*

Die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die Umwelt unter Beachtung der Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Schachgüter sowie die Wechselwirkung

---



zwischen den vorgenannten Schützgütern werden im Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Frase ausführlich beschrieben.

#### *7.4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen/Einfriedungen*

Der Umweltbericht beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen. Besondere Maßnahmen zur Kompensation, zum Schutz und Erhalt des Baumestandes und Vorgaben zur Neupflanzung regeln die textlichen Festsetzungen, ebenfalls die Vorgaben zur Einfriedung.

#### *7.5. Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur Bepflanzung*

Im Grünordnungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und einen Ausgleich der Eingriffe. Sie wurden vor allem aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen aufgenommen. Gestalterisches Ziel der Festsetzungen ist es, das Wohngebiet gut zu durchgrünen, damit der Stadtrand neben den Ziegeldächern vor allem durch die Bepflanzung geprägt wird.

- (1) Um den Übergang zwischen Bebauung und Landschaft harmonisch zu gestalten, ist mit der Maßnahme M1 des Grünordnungsplanes eine straßenbegleitende Bepflanzung von 4,00 m bis 7,75 m Breite vorgesehen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Auf der öffentlichen Grünfläche sind hochstämmige Einzelbäume (Artenliste A) sowie standortheimisch Feldgehölze (vorzugsweise Artenliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß Artenliste B ist dabei 1 Strauch je qm festgesetzte Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzung bietet darüber hinaus Schutz vor Wind und Staub.  
In Abhängigkeit von der Erschließungsplanung kann in den öffentlichen Grünstreifen eine Kiesmulde oder Kiesrigole als dezentrales Regenwasserrückhaltesystem integriert werden. Der Naturzustand der Grünfläche verändert sich dadurch nicht.
- (2) Die Abgrenzungen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum (M2) sind mit einer Laubholzhecke auszubilden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Ausnahmsweise sind statt der Hecken (bis 1,0 m Höhe) Holzzäune in gleicher Höhe zulässig.
- (3) An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan und teilweise an der nördlichen Grenze wird ein Streifen als „privates Gartenland“ (M3) festgesetzt. Auf dem Gartenland ist je 100 m<sup>2</sup> ein Hochstamm entsprechend der Liste regionaltypischer Obstbäume zu pflanzen.
- (4) In der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Teil 1 „Gewerbegebiet Neida“ befindet sich eine externe Ausgleichsfläche (M4E). Die 2. Änderung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf dem nördlichen Teilstück des Lärmschutzwalles sind schnell wachsende, gegen Trockenheit unempfindliche Pflanzen der Artenliste A und B gemäß Pflanzplan der Baugenehmigung zu pflanzen.
- (5) Zwischen Bepflanzung und Kabelanlagen sind, entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Anlagenbetreiber, die notwendigen Abstände einzuhalten (Baumschutzrichtlinie bei Neupflanzungen bzw. Hinweise in DIN 1998). Dies betrifft insbesondere die Pflanzungen im Bereich der Festsetzungen nach M2, Grünordnungsplan.

### 7.6. Hinweise zu weiteren Maßnahmen

Über die Festsetzungen hinaus werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- (1) Zur Reduzierung des abzuleitenden Regenwassers sind Zufahrten und Wege mit geeigneten wasserdurchlässigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, -platten o.ä.) zu befestigen. Die Versiegelung dieser Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- (2) Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander kann alternativ zu Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 100 cm durch Gehölzhecken geschehen. Dazu werden vor allem einheimische Gehölze vorgeschlagen.
- (3) Um eine hohe Arten- und Strukturvielfalt zu schaffen, sind sämtliche nicht bebauten und nicht befestigten Flächen als strukturreiche Wohn- und Hausgärten anzulegen und zu erhalten. Bestandteile des strukturreichen Hausgartens sind insbesondere frei wachsende Hecken, Baumpflanzungen, Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünung, Feuchtbiootope und Trockenmauern.
- (4) Als Ausgleich zu den versiegelten Flächen wird empfohlen, Hausfassaden und ggf. vorhandene Flachdächer von Nebengebäuden standortgerecht und artenreich zu begrünen.

### 7.7. Größenordnung des Eingriffs und der Ausgleichsflächen für den Eingriff

Die Plangebietsfläche besteht aus langjährig intensiv genutztem Ackerland. Gegenwärtig handelt es sich um eine Stilllegungsfläche mit höchstens einer jährlichen Mahd. Höherwertige Vegetationsbestände finden sich im Randbereich des offenen Entwässerungsgrabens, der das Plangebiet tangiert.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 6.385 m<sup>2</sup> (0,64 ha).

Demgegenüber steht eine auf Bebauung und Versiegelung entfallene Fläche in folgender Größenordnung:

Verkehrsfläche	890 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nebengebäude	3.760 m <sup>2</sup> (GRZ=0,4 = 1.504,4 m <sup>2</sup> )

Den durch Bebauung und Versiegelung beanspruchten Flächen von insgesamt ca. 2.394,4 m<sup>2</sup> stehen insgesamt Flächen in einer Größenordnung von 2.130,00 m<sup>2</sup> (einschließlich externe Ausgleichsfläche M4E) gegenüber, die zur Anpflanzung standortgerechter Arten im Sinne der Ausführungen von Pkt. 7.5. und Pkt. 7.6. vorgesehen sind. Diese Flächen sind vorzugsweise als strukturreiche Hausgärten mit hoher Artenvielfalt anzulegen und zu erhalten.

Am öffentlichen Straßenraum wird als Ausgleich die Schaffung einer straßenbegleitenden Bepflanzung aus Feldgehölzen, Hecken und hochstämmigen Bäumen festgesetzt.

### 7.8. Einbindung des B-Plangebietes in die freie Landschaft

Der entlang des geplanten Anliegerweges nahezu durchgehend vorgesehene Pflanzstreifen schafft einen harmonischen Übergang in die Landschaft und gewährleistet einen dichten Sichtschutz zum offenen, weitgehend ungeschützten Landschaftsraum. Mit der Breite des festgesetzten Grünstreifens von 4,00 m bis 7,75 m und den festgelegten Pflanzarten gem. Artenliste A und B wird dem Anspruch des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen. Durch die Höhenbeschränkungen für die Bebauung wird die landschaftlich integrierende Wirkung der Anpflanzung noch verstärkt.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das LfA im von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen. Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Vor Beginn der Arbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## **9. Melioration**

Das Gebiet ist melioriert. Um die Zerstörung des Systems zu vermeiden wird mit Beginn der Bautätigkeit vom Bauträger die Funktionsfähigkeit des Drainagesystems überprüft. Der Kaufvertrag erhält die Auflage dieses System funktionsfähig zu erhalten, um eine Verschlechterung der vorherrschenden wasserwirtschaftlichen Situation zu vermeiden.

## **10. Flächenaufstellung**

Verkehrsfläche:	0,09 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,10 ha
Privates Gartenland:	0,07 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,38 ha
Gesamt:	<u>0,64 ha</u>

## **11. Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden Beteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### *11.1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange*

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Die Erarbeitung der planungsrelevanten Umweltbelange wurde wie folgt durchgeführt:

#### Erstellung eines Umweltberichtes

Ergebnis des Umweltberichtes:

- Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz können durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden.
-

- In der Gesamtbetrachtung des Vorhabens bestehen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaft und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen.
- Die erforderlichen Maßnahmen für die Entwässerung und Versickerung sind strikt einzuhalten, da sonst Schäden an geplanten Gebäuden aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen sind.
- Mit dem Baugebiet wird eine homogene Ausbildung des Ortsrandes erreicht. Die örtliche Bebauung wird geschlossen und eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden. Der Lärmschutzwall sorgt für eine Abminderung der Lärmimmission. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und der Flurholzstreifen mit heimischen Gehölzen dient gleichzeitig der Ortsrandverschönerung und bietet neuen Lebensraum für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt.

#### Erarbeitung eines Grünordnungsplanes

##### Ergebnis der Grünordnungsplanung:

- Die vorgesehene Nutzungsänderung und die damit verbunden Überbauung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Ausgleich für die Eingriffe wird nachweisbar innerhalb des Plangebietes und zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches im angrenzenden B-Plangebiet „Gewerbegebiet Neida“ mit der Bepflanzung des nördlichen Teils des Lärmschutzwalls erbracht.
- Mit den Festsetzungen der Grünordnungsmaßnahmen im Bebauungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und gleichzeitig neue Lebensräume geschaffen.

#### Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm

##### Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte werden an den geplanten Wohnbebauungen eingehalten.

#### Baugrundgutachten

##### Ergebnis des Baugrundgutachtens:

- Grundwasserschwankungen sind erstrangig den natürlichen meteorologischen Gegebenheiten zuzuordnen. Es muss mit sehr flurnahen Grundwasser gerechnet werden.
- Aufgrund von geologischen, hydrologischen und geohydraulischen Eigenschaften ist von dezentralen Anlagen für die Versickerung Abstand zu nehmen.
- Der Bauherr wird über die Grundwasserentwicklung und der besonderen Vorkehrungen zum Schutz gegen den flurnahen Grundwasserstand aufgeklärt.

#### *11.2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Mit Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes am 28.11.2006 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan unter Beachtung der geltenden Vorschriften der Neufassung des Baugesetzbuches wieder aufgenommen bzw. weitergeführt. Die aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hervorgebrachten Hinweise wurden geprüft und das Ergebnis der Abwägung führt zu keinen Änderungen der Festsetzungen.

### *11.3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante*

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Stadt Hoyerswerda sich mit dem Wohnungsbedarf im Abgleich mit der Einwohnerentwicklung auseinandergesetzt. Es wurde eine Reduzierung der Wohnbaufläche vorgenommen mit dem Ziel, mit einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung ein sinnvolles Stadtbild zu erreichen.

Die Nachfrage im Eigenheimsektor besteht nach wie vor. Auch speziell für diesen Standort bestehen Ansiedlungswünsche. Diese Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Stadtinneren.