

## **Stadt Hoyerswerda**

**Bebauungsplan Nr. K2 „Ernst-Thälmann-Straße“,**

**1. Änderung**

**Wobtwarjenski plan č. K2 „Ernsta-Thälmannowa-dróha**

**1. změna**

### **Begründung**

*Satzung i. d. F. vom Juli 2025*

## 1. Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zeitgemäßen Wohngebäuden zu schaffen. Hierzu sollen die Baugrenzen erweitert sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude geändert werden.

Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes ein. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Grünflächen und des Waldes bleiben unverändert bestehen.

## 2. Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße“ in der Fassung der 1. Änderung ist 12.439 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Ortsteil Knappenrode unmittelbar angrenzend an die Energiefabrik. Das Baugebiet ist vollständig erschlossen.

Der Geltungsbereich bleibt unverändert bestehen. Der B-Plan befand sich im Verfahrensgebiet der Flurneuordnung. Dieses Verfahren ist abgeschlossen. Der Geltungsbereich umfasst jetzt folgende Flurstücke: 260, 261, 262, 263, 264 und T. v. 259 der Gemarkung Knappenrode, Flur 2.



Auszug aus Flächennutzungsplan 2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. 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. In den vergangenen Jahren hat die LMBV mbH die Gebäude vollständig, einschließlich Fundamente zurück gebaut. Alle Abfälle wurden ordnungsgemäß entsorgt.

### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan „Ernst-Thälmann-Straße“ ist seit dem 25.07.2019 rechtswirksam.

Die 1. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen und der Wald bleiben bestehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind, wird abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, erkennbar.

### **5. Begründung der textlichen Festsetzungen**

Die Erweiterung der Baugrenze dient der besseren Auslastung des Plangebietes. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt durch diese Änderungen gewahrt (§1 Abs. 7 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke). Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude waren so eng gefasst, dass alle potentiellen Bauherren vom Bauvorhaben Abstand genommen haben. Um eine Bebauung des Gebietes zu erreichen und damit die Spange zwischen Dorf und Energiefabrik wiederherzustellen, wurden die Festsetzungen insbesondere zu Dachform und Farbe angepasst. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die zukünftigen Gebäude in das Ortsbild Knappenrode einfügen.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einzäunungen mit einer Bodenfreiheit von 10- 15 cm wurde gewählt, um die natürlichen Lebensräume von Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen.

## 6. Bodendenkmale

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 Kulturdenkmälern (§ 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. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

## 7. Grundwasser/ Bergbau/ Baugrund

Das Plangebiet liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich zum aktuellen Zeitpunkt quasi stationäre Grundwasserstände eingestellt. Der Grundwasserstand liegt im vom Bergbau beeinflussten Haupthangend-Grundwasserleiter im Betrachtungsbereich bei + 115,0 m NHN (Stand 11/2016). Aufgrund von oberflächennahen Stauhohizonten 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 Plangebiet 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.

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 Stauhohizonten 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](http://www.geologie.Sachsen.de) recherchiert werden. Ergebnisse geologischer Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten) sollen an die Abteilung 10 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 Bergbauverwaltungs-gesellschaft 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.

## 8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	12.439
Wohnbaufläche insgesamt	5.925
überbaubare Fläche	2.459
Verkehrsfläche	826
private Grünfläche	2.982
Wald	2.706

## 9. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Der naturschutzrechtliche Ausgleich i. S. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen zur Grünordnung, zum Wald und zum Artenschutz erhalten bleiben.

Damit ist durch diese Änderung keine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange erkennbar.

Für den Bebauungsplan wurde eine Umwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG, AZ: 68.1-854.43:2018-1125 erteilt.