

**Stadt Hoyerswerda**

**Bebauungsplan Nr. S4 „KRABAT-Mühle“,**

**2. Änderung**

**Wobtwarjenski plan č. S4 „Krabatowy młyn“**

**2. změna**

**Begründung**

*August 2024*

## 1. Ziel der Planänderung, städtebauliches Erfordernis

Ziel der Planänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Tourist Information sowie Räume für die Verwaltung des Sondergebietes zu schaffen. Hierzu sollen die Baugrenzen erweitert werden.

Zusätzlich soll die Grundflächenzahl zur besseren Auslastung des Planbereiches auf 0,8 erhöht werden.

Die Inhalte der vorliegenden 2. Änderung zu diesem Bebauungsplan fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung ein. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen.

## 2. Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „KRABAT-Mühle“ in der Fassung der 1. Änderung ist 16.522 m<sup>2</sup> groß und befindet sich östlich der Ortslage Schwarzkollm. Das Baugebiet ist vollständig erschlossen.

Gegenstand der 1. Änderung war die räumliche Erweiterung des Ursprungsbebauungsplanes.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant nur eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Von dieser Änderung sind die Flurstücke 8/ 1 und T. v. 31 der Gemarkung Schwarzkollm Flur 3 umfasst. Der in der 1. Änderung festgesetzte Parkplatz bleibt unverändert bestehen.



Änderungsbereich - rot umrandete Fläche

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



*Auszug Flächennutzungsplan 2020*

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan „KRABAT-Mühle“ ist seit dem 23.10.2006 rechtswirksam.

Die 1. Änderung, welche den gesamten Bebauungsplan zum Gegenstand hatte, wurde am 12.04.2018 rechtswirksam.

Die 2. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die tatsächlich überbaubare Fläche i. S. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 2 ha. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung und damit maximale Auslastung des vorhandenen Baugebietes erfolgen.

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.

#### 4. Begründung der textlichen Festsetzungen

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

#### 5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	11.915
Sonderbaufläche	10.282
Grundfläche i. S. § 19 II BauNVO	8.226
Verkehrsfläche	792
private Grünfläche	750

#### 6. Umweltauswirkungen/ Artenschutz

Der naturschutzrechtliche Ausgleich i. S. § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist nicht erforderlich, da dieser bereits vor der planerischen Entscheidung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässig ist.

Die Änderungsfläche befindet sich im Bebauungsplangebiet. Die gegenständlichen Bauflächen sind bereits bebaut. Durch die dauerhaft hohe Frequentierung der KRABAT-Mühle durch Menschen ist das Plangebiet zur Ansiedlung von besonders geschützten Tierarten vorgeschädigt. Das zusätzlich geplante Gebäude dient der Unterbringung der derzeit bereits vorhandenen Mitarbeiter sowie der Lenkung der Besucherströme.

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

Die geplante zusätzliche Versiegelung des Baugebietes führt zur Erhöhung der Regenwassermengen. Es besteht eine Einleitgenehmigung zur Ableitung von Regenwasser in den angrenzenden Feuerlöschteichgraben. Das vorliegende Abwasser- und Regenwasserentsorgungskonzept für den Bebauungsplan wird auf Grundlage der neu festgesetzten Grundflächenzahl überarbeitet. Die sich daraus ergebenden Forderungen, z. B. Erhöhung der Regenwassereinleitmenge werden im nachfolgenden Bauverfahren berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt und Geologie Sachsen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.