

STADT BAUTZEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET SÜDHÖHE BAUTZEN-OBORKAINA“

ENTWURF i.d.F. vom 01.03.2024

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3	Planungskonzeption	4
3.1	Städtebauliches Konzept	4
3.2	Verkehrerschließung	4
3.3	Stadttechnische Erschließung	5
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	7
4.5	Verkehrsflächen	8
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	8
4.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
4.8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	9
4.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen.....	9
4.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	11
6	Hinweise.....	11
7	Durchführungsvertrag	11
8	Flächenbilanz	11
9	Rechtsgrundlagen	12

1 Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis

Bautzen ist das Wirtschaftszentrum der Region Oberlausitz und der wirtschaftlich stärkste Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda.

Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung verbunden mit den hohen Beschäftigtenzahlen (33.000) und der hohen Einpendlerquote (70%) werden in Bautzen kontinuierlich Wohnbaugrundstücke insbesondere für Eigenheime nachgefragt. Auch besteht eine große Nachfrage nach Wohneigentum von Einwohnern, welche in der Phase der Familiengründung leben und zurzeit zur Miete wohnen.

Diesen Bedarf kann die Stadt Bautzen jedoch derzeit nicht bedienen, da im gesamten Stadtgebiet kaum Baugrundstücke für Eigenheimbebauung in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung stehen. Im bundesweiten Vergleich verfügt Bautzen über einen geringen Anteil an Eigentumswohnformen.

Um die Abwanderung junger Bautzener Familien und von Fachkräften zu verhindern, muss die Stadt Bautzen marktgerechte und nachfrageorientierte Angebote für Wohnbaustandorte schaffen.

Das Areal im Bautzener Stadtteil Oberkaina ist seit der Erstellung des Flächennutzungsplans Bautzen für die Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen. Dieses Ziel wurde im Konzept des INSEK 2030+ nochmals bekräftigt. Um die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche "Oberkaina - Pappelweg" nun für Wohnbebauung zu entwickeln, hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Südhöhe Bautzen-Oberkaina“ gefasst. Das Quartier Pappelweg / Neusalzaer Straße / Siedlerweg soll so städtebaulich arrondiert und als Wohnbauland für Eigenheime erschlossen werden. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll so Rechnung getragen werden.

Vorhabenträger ist die schinkel.projects GmbH.

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich am südlichen Stadtrand von Bautzen im Stadtteil Oberkaina. Im Südwesten grenzt die Neusalzaer Straße (B 96) an das Plangebiet an.

Die Fläche wird in weiten Teilen als Grünland genutzt. Im Osten bestehen Obstbäume (aus ehemaliger Gärtnereinzugung), welche als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG erfasst sind (Streuobstwiese mit der Biotop-Nr. 1409-003).

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen von der bebauten Ortslage von Oberkaina mit Wohnbebauung umgeben sowie im Osten von einer als Biotop geschützten Streuobstwiese.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Südöstlich des Plangebietes besteht das Bebauungsplangebiet "Oberkaina - Erweiterung Südost". Die darin festgesetzten Wohnbauflächen wurden bereits vollständig mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut.

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ befindet sich ca. 600 m östlich des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 119 „Spreegebiet oberhalb Bautzen“) befindet sich nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1,9 km.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baubeschränkungsbereiches des Verkehrslandeplatzes Bautzen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Bautzen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche "Oberkaina - Pappelweg" sowie im östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit entsprochen.



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Bautzen

3 Planungskonzeption

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel ist es, den Stadtteil städtebaulich zu komplettieren. Dazu ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes vorgesehen. Die geplante Bebauung soll die Siedlungsstrukturen entlang von Neusalzaer Straße, Pappelweg und Siedlerweg ergänzen. Insgesamt entstehen ca. 30 Wohnhäuser.

Entlang der Planstraßen A, B und C ist die straßenbegleitende Einordnung von Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern angedacht.

Durch den Erhalt der Streuobstwiese im östlichen Plangebiet ist das Baugebiet zum umgebenden offenen Landschaftsraum wirkungsvoll eingegrünt.



Abb.: Bebauungsvorschlag

3.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten über die Anbindung an die Neusalzaer Straße (B 96). Dazu ist an der Neusalzaer Straße (B 96) eine neue Zufahrt zu errichten.

Von der Zufahrt an der Neusalzaer Straße führt die Planstraße A nach Osten ins Plangebiet. An diese binden die beiden nach Norden führenden Stichstraßen Planstraße B und C an. Diese enden jeweils in einer Wendeanlage.

Die Planstraßen A und C werden öffentlich gewidmet und mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Die Planstraße B ist als Privatstraße vorgesehen.

Die nicht an einer Planstraße anliegenden Baugrundstücke im Norden und Südosten werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Entlang der Planstraße A wird ein Fußweg angelegt, der das Plangebiet an den Fußweg an der Neusalzaer Straße anbindet.

Ruhender Verkehr

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über die Bushaltestelle „Oberkainaer Straße“ ca. 200 m südlich des Plangebietes ist der Standort gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

3.3 Stadttechnische Erschließung

Im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt das Ingenieurbüro W. Gootz die Erschließungsplanung für das Baugebiet. Danach ist die Ver- und Entsorgung wie folgt vorgesehen:

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die in der Neusalzaer Straße vorhandene Versorgungsleitung. Von dort werden Leitungen in den Planstraßen A, B und C geführt. An den Enden der Stichleitungen in Planstraße B und C sind Spülhydranten als Unterflurhydranten vorgesehen. Nach Fertigstellung wird das neue Trinkwassernetz in das Eigentum der Energie- und Wasserwerke Bautzen GmbH (EWB) übernommen.

Löschwasser

Neben der Trinkwasserversorgung dienen die Trinkwasserleitungen im Plangebiet auch der Löschwasserversorgung des geplanten Wohngebietes. In Planstraße B und C ist dazu jeweils ein Unterflurhydrant DN 80 vorgesehen. Ein weiterer Hydrant ist in der Neusalzaer Straße vorhanden.

Gemäß Stellungnahme der Stadtverwaltung Bautzen (Feuerwehr) wird ein maximaler Abstand von 150 m zwischen den Hydranten empfohlen. Außerdem darf die maximale Laufentfernung zwischen Hydrant und entferntestem Grundstückszugang nicht mehr als 75 m betragen. Beide Empfehlungen wurden berücksichtigt. Gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) Tabelle 1 müssen für den Grundschutz im Wohngebiet 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung gestellt werden. Bei Bereitstellung dieser Gesamtmenge aus 2 Hydranten ergibt sich pro Hydrant eine erforderliche Entnahmemenge von 48 m³/h.

Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im nordwestlichen Plangebiet eingeleitet (Anschlusspunkt Kontrollschacht 041 in der Nordwest-Ecke des Plangebietes). Dieser mündet im Nordwesten in den Schmutzwasserkanal am Pappelweg. Aufgrund der vorhandenen Geländetopografie kann vollständig im Freigefälle entwässert werden. Zuständig ist der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Bautzen.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen der Nachbargrundstücke Pappelweg 4, 6 und 8 sind in das neue Schmutzwassernetz einzubinden.

Die Schmutzwasseranlagen werden durch den Vorhabenträger errichtet und nach der Fertigstellung an die Stadt Bautzen übertragen und in die öffentliche Betreuung übergeben.

Niederschlagswasser

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses wird für Kfz-Stellplätze und für den öffentlichen Fußweg entlang der Planstraße A die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgeschrieben.

Für die Ableitung des Regenwassers des geplanten Baugebiets stehen keine Vorflutgewässer oder -leitungen zur Verfügung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten (*Anlage 1*) und Hydrogeologischer Stellungnahme (*Anlage 2*) befinden sich im Plangebiet teilweise versickerungsfähige Böden. Aufgrund der teilweise stark eingeschränkten Versickerungsfähigkeit bzw. des vorgefundenen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung jedoch nur in bestimmten Bereichen und auch nur als breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone möglich.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist daher folgendermaßen vorgesehen: Das auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes in zwei zentralen Versickerungsanlagen zurückgehalten und versickert:

- Versickerungsanlage I im südwestlichen Plangebiet an der zukünftigen Wohngebietszufahrt: Hierhin wird das im westlichen Teil der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser eingeleitet. Die vorgesehene Versickerungsmulde erhält keinen Notüberlauf sondern nutzt eine Einstaureserve. Die vorhandene Zufahrt soll zur Wartung der Anlage genutzt werden.
- Versickerungsanlage II im nördlichen Plangebiet: Hierhin werden die im übrigen Plangebiet auf Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer eingeleitet. Das Versickerungsbecken wird mit einem Notüberlauf ausgestattet, der in das Standgewässer auf dem nordöstlich benachbarten Flurstück 194/a abgeleitet wird. (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan)

Für den Notüberlauf und zugehörige notwendige Wartungszufahrten werden durch den Investor zugunsten des Eigentümers und Betreibers der Abwasseranlagen entsprechende Gestattungen mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 194/11, 194/a und 194/b vertraglich vereinbart und durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Die Errichtung des Notüberlaufs bedarf der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Diese ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zu beantragen. Die baulichen Eingriffe für die Führung des überschüssigen Regenwassers in das benachbarte Standgewässer sollen auf das Notwendigste beschränkt werden.

Die Lage der Versickerungsanlagen wurde entsprechend der Geländetopografie und den Untersuchungsergebnissen von Baugrundgutachten (Anlage 1) und Hydrogeologischer Stellungnahme (Anlage 2) gewählt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserversickerung ins Grundwasser und den Notüberlauf ins Standgewässer wurde durch die Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 01.02.2022 erteilt.

Die Regenentwässerungsanlagen werden durch den Vorhabenträger errichtet und nach der Fertigstellung an die Stadt Bautzen übertragen und in die öffentliche Betreuung übergeben. Die Versickerungsanlage I durch das Hoch- und Tiefbauamt Bautzen und die Versickerungsanlage II durch den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Bautzen übernommen.

Die Errichtung von zusätzlichen Regenwasserzisternen zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung auf den einzelnen Baugrundstücken wird empfohlen.

Der geplante Überlauf der Entwässerungsanlage führt durch gesetzlich geschützte Biotope (Hohlweg, Einzelbäume, Streuobstwiese). Die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotope bedarf der Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde und ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zu beantragen.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Neusalzaer Straße. Von dort werden die Leitungen in den Planstraßen A, B und C geführt. Zuständiger Versorgungsträger sind die Energie- und Wasserwerke Bautzen GmbH (EWB).

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH liegen im Bereich der Neusalzaer Straße an. Von dort werden zur Versorgung des Plangebietes die Leitungen in den Planstraßen A, B und C geführt.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung mit Gas oder Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Beheizung der Wohngebäude erfolgt dezentral (z.B. über Wärmepumpen).

4 Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 195 der Gemarkung Strehla sowie die Flurstücke 121/c und 121/d der Gemarkung Oberkaina.

Für eine geordnete städtebauliche Erweiterung ist es erforderlich, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um Teile der Flurstücke 159/1 und 159/4 der Gemarkung Oberkaina zu erweitern. Dadurch wird das Baurecht für die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B96 (Neusalzaer Straße) über das Bebauungsplanverfahren hergestellt und es ist kein separates straßenrechtliches Verfahren erforderlich. *Die einbezogenen Flächen sind gegenüber dem Vorhabengebiet nur von untergeordneter Größe und Bedeutung.*

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur den für die Einordnung des Vorhabens vorgesehenen Bereich. Die Grenze des ca. 2,3 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (einschließlich umfangreicher Besucherparkplätze) im Plangebiet vermieden werden soll, werden folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke. Außerdem werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

In weiten Teilen des Plangebietes wurde die Grundflächenzahl (GRZ) niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt (WA1 & WA4: GRZ 0,25; WA3: GRZ 0,3). Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte begrenzt werden.

Nur im südlichen Baugebiet WA2 wurde aufgrund der in diesem Bereich angestrebten dichteren Bebauung mit Kettenhäusern im Zusammenhang mit den kleinen Grundstücksgrößen die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Durch dieses Ausschöpfen des zulässigen Höchstmaßes gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossigkeiten entsprechen der Bebauung der Umgebung und sind ausreichend, um die beabsichtigte Wohnbebauung zu realisieren.

Das zulässige dritte Geschoss ist gemäß der gestalterischen Festsetzungen bei geneigten Dächern als Dachgeschoss und bei Flachdächern als Staffelgeschoss auszubilden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Zusätzlich zur offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Kettenhausbebauung zuzulassen. Die Gesamtlänge der Verkettung der Häuser über 50 m ist zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zu den Verkehrsflächen werden mindestens 3 m Abstand gewahrt.

Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücke von Straße und Fußweg der Neusalzaer Straße (T.v. Flst. 159/1 und 159/4) werden gemäß dem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsflächen wurde nicht in Fahrbahnen und Fußwege untergliedert.

Von der Neusalzaer Straße führt die Planstraße A ins Plangebiet. Diese wird mit einer Bruttoverkehrsfläche von 5,5 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde und öffentlicher Beleuchtung ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von 4,5 m.

Entlang der Planstraße A wird aufgrund geringer Frequentierung einseitig ein Fußweg in einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Dieser bindet das Wohngebiet an den Fußweg an der Neusalzaer Straße an.

Die Planstraße C wird ebenfalls in einer Bruttoverkehrsfläche von 5,5 m Breite festgesetzt. Diese wird als Verkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebildet.

Die Planstraßen A und C werden im Anschluss an ihre Herstellung öffentlich gewidmet.

Die Planstraße B bleibt eine Privatstraße. Diese wird in einer Brutto-Breite von 3,5 m festgesetzt und ebenfalls als Verkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebildet. Im mittleren Straßenabschnitt wird eine 5,5 m breite Ausweichstelle eingeordnet.

Entlang der Planstraßen B und C ist kein separater Gehweg erforderlich, da es sich um Stichstraßen ohne Durchgangsverkehr mit nur geringen Anliegerzahlen handelt. Daraus ergeben sich geringe Verkehrsbelegungszahlen. Zusammen mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf diesen Wohnstraßen kann die Gefährdung von Fußgängern ausgeschlossen werden.

Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis und die Wendeanlagen wird bei allen Planstraßen das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.

Folgende verkehrsorganisatorischen Maßnahmen sind vorgesehen:

- Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h (Planstraßen A, B und C)
- Halteverbot in Planstraße B
- Halteverbot im Wendehammer Planstraße C

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Da das zuständige Abfallentsorgungsunternehmen Privatstraßen nicht befährt, wird am südlichen Ende der privaten Planstraße B im Kreuzungsbereich zur öffentlichen Planstraße A eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Abfallbehälter am Abholtag festgesetzt. Diese ist entsprechend zu befestigen und zu kennzeichnen. Auf dieser Fläche sind die Abfallbehälter der Wohnhäuser der Planstraße B am Entleerungstag bereitzustellen. Damit wird eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraums ausgeschlossen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der privaten Stichstraße werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt zur Sicherung der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung (einschließlich Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllabfuhr) der anliegenden Wohngrundstücke.

Innerhalb der Wohnbau- und Grünflächen werden folgende Rechte eingeräumt:

- GFLR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der im Norden anliegenden Wohngrundstücke sowie zur Sicherung der in diesem Bereich vorgesehenen Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen für die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnhäuser (*Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt*)

persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch) sowie zur Sicherung und Wartung des im Nordwesten vorhandenen Schmutzwasserkontrollschachtes 041 einschließlich Leitung,

- GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung der im Südosten anliegenden Wohngrundstücke.
- LR1: Leitungsrecht zur Sicherung der vorhandenen Mitteldruckgasleitung (*bereits dinglich gesichert*),
- LR 2: Leitungsrecht zur Sicherung eines Schutzstreifens für Wartungsarbeiten an der geplanten Regenwasserversickerungsanlage sowie zur Sicherung eines Notüberlaufs nach Nordosten in das Standgewässer.

Die Schutzstreifen sind von Überbauung, Gehölzpflanzungen und Einfriedungen frei zu halten.

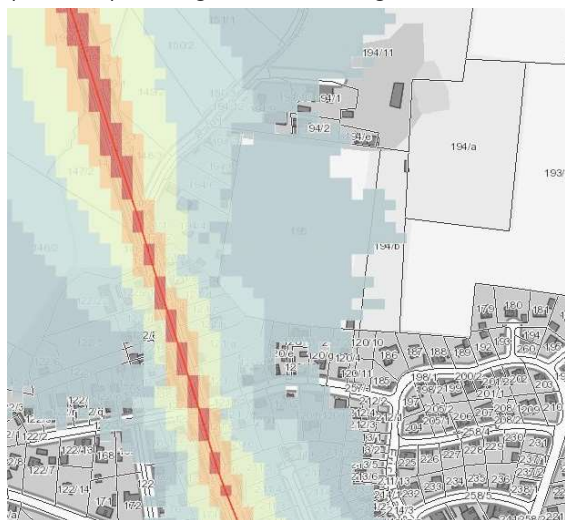
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der privaten Stichstraße sowie der Wohnbau- und Grünflächen sind in den Kaufverträgen zu diesen Grundstücksflächen verbindlich festzuschreiben und durch Eintragung im Grundbuch zu sichern.

4.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in zwei zentrale Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen eingeleitet und dort zurückgehalten und versickert. Dafür wurden in der Planzeichnung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgt auf Grundlage der Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138. *Das Versickerungsbecken im Nordosten wird mit einem Notüberlauf zum benachbarten Standgewässer (Flst. 194/a) ausgestattet.*

4.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Gemäß der Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen des LfULG werden durch den Verkehrslärm der B 96 (Neusalzaer Straße) im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von nachts 45 dB(A) überschritten.



Hauptverkehrsstraßen
Schallpegel Ln nachts
(22-6 Uhr)

ab 45 bis 49 dB(A)
ab 50 bis 54 dB(A)
ab 55 bis 59 dB(A)
ab 60 bis 64 dB(A)
ab 65 bis 69 dB(A)
ab 70 dB(A)



Hauptverkehrsstraßen
Schallpegel LDEN (24h)

ab 50 bis 54 dB(A)
ab 55 bis 59 dB(A)
ab 60 bis 64 dB(A)
ab 65 bis 69 dB(A)
ab 70 bis 74 dB(A)
ab 75 dB(A)

Abb.: Auszug Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen des LfULG (Quelle: Umweltportal Sachsen, 2022)

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm werden im Plangebiet Festsetzungen zur Anordnung und Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese. Diese stellt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Zum dauerhaften Schutz wird die Fläche der Streuobstwiese als Maßnahmenfläche sowie als Grünfläche festgesetzt. Die Obstbäume werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Gleichzeitig wird dadurch eine wirkungsvolle Eingrünung des Baugebietes nach Osten zum umgebenden offenen Landschaftsraum gesichert.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung der Pkw-Stellplätze und des öffentlichen Fußweges an der Planstraße A sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden entlang der Planstraße A straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem wird auf den Baugrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Letztere werden textlich festgesetzt, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können. Die Umsetzung erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Durch die Baumpflanzungen wird das Baugebiet qualitativ durchgrünt. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgewertet und es ergeben sich positive Effekte auf die Schutzgüter Arten & Biotope, Wasser, Klima und Lufthygiene.

Am Eingang zum Wohngebiet sowie am östlichen und westlichen Baugebietsrand wird auf Grünfläche, Wohnbaufläche und Versickerungsflächen die Entwicklung von Blühwiesen (PFG1) festgesetzt. Dadurch werden artenreiche Offenlandbiotop geschaffen, die zahlreichen Arten als Lebensraum dienen können. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches kompensiert.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie innerhalb des Baugebietes WA1 wird die Anlage frei wachsender Hecken festgesetzt (PFG2). Dadurch werden die Baugebiete wirkungsvoll eingegrünt. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Die Festsetzung zur Begrünung der Wohngrundstücke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll dazu beitragen, das Wohngebiet zu durchgrünen. Gleichzeitig ergeben sich daraus positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse, die Niederschlagswasserrückhaltung und das Ortsbild.

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderte Unterlage zum VB-Plan erarbeitet (*vgl. Anlage 3*). Darin wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen: Fällzeitenregelung, Bauzeitenregelung, Baumkontrolle vor Fällarbeiten, Bereitstellen künstlicher Fledermausquartiere und Nisthilfen, Streuobstwiese als Bautabufläche mit Reptilienschutzzäunen, Baumschutzmaßnahmen sowie Erfassen und Umsiedeln von Reptilien. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden als Hinweise in den VB-Plan übernommen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch den vorliegenden VB-Plan ausgeschlossen werden.

Die detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 3 BauGB ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich und ist von Neusalzaer Straße, Pappelweg und Siedlerweg nicht unmittelbar einsehbar. Daher sollen im Plangebiet auch moderne architektonische Gebäudegestaltungen zugelassen werden inklusive moderner Dachformen (bis hin zum Flachdach). Als Rahmen für die äußere Gestaltung der Gebäude werden daher nur wenige einschränkende Festsetzungen getroffen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Plangebietes besteht das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop einer Streuobstwiese. Dieses wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ist dauerhaft zu schützen.

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen (einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände).

7 Durchführungsvertrag

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Bautzen einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	23.540 m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	16.100 m ²
<i>davon:</i>	
WA1 (GRZ 0,25)	7.560 m ²
WA2 (GRZ 0,4)	3.210 m ²
WA3 (GRZ 0,3)	2.740 m ²
WA4 (GRZ 0,25)	2.590 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Neusalzaer Straße	340 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planstraßen A & C	1.480 m ²
Private Straßenverkehrsfläche Planstraße B	660 m ²
Öffentlicher Fußweg (<i>an Planstraße A</i>)	250 m ²
Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung	1.330 m ²
Private Grünflächen	3.380 m ²

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)