

# **Textliche Begründung**

entspr. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Gersdorfer Weg“**

**Gemeinde Haselbachtal, OT Bischheim**

Bearbeitungsstand: 26.09.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 07.03.2018

1. **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
2. **Verfahren**
3. **Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**
  - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 3.2 Beschreibung des Gebietes
4. **Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan**
5. **Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nachbargemeinden**
6. **Planinhalt und Festsetzungen**
  - 6.1 **Bebauung**
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
    - 6.1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
  - 6.2 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - 6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
  - 6.5 Grünflächen
7. **Maßnahmen zur Verwirklichung**
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließung
8. **Flächenbilanz**
9. **Textliche Hinweise**
10. **Wohnflächenbilanzierung**

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Haselbachtal möchte in zentraler Lage dringenden Wohnbedarf im gemeindeeigenen Territorium erfüllen.

Es soll die Wohnbebauung im Ortskern der Gemeinde Haselbachtal OT Bischheim nachverdichtet werden. Das Wohngebiet schließt dreiseitig an vorhandene Wohnbauflächen bzw. deren Erschließungsflächen an.

Die geplante Wohnbebauung rundet die, im Zusammenhang bebaute Ortslage ab, verdichtet die vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums von Bischheim und schließt eine größere Baulücke, welche zwischen der Einfamilienhaussiedlung an der Gemeindeverwaltung und der Ortskernbebauung über viele Jahre vorhanden war.

Anlass für die Auswahl des Standortes war neben der Verfügbarkeit der Grundstücke, die vorhandene Erschließung (Abwasser, Trinkwasser, Anliegerstrasse), die zentrale Ortslage und die Nähe zum öffentlichen Verkehrsmittel ‚Städtebahn‘.

Aus städtebaulichen Gründen soll die vorhandene Einfamilienhaussiedlung, in der sich die Gemeindeverwaltung befindet, an die Bebauung beidseitig der Hauptstrasse anschließen.

Diese wichtigen Standortfaktoren verbunden mit städtebaulichen Gründen, haben die Gemeinde bewogen, den Standort für neue Wohnbebauung auszuwählen und ein B-Planverfahren zu eröffnen.

Im Gegenzug wird die Gemeinde den, am 07.08.2000 vom RP Dresden genehmigten B-Plan ‚Am Lindenberg 1‘ aufheben. Dieser B-Plan befindet sich in der Ortslage Reichenbach und hat aufgrund seiner dezentralen Lage und dem erforderlichen hohen Erschließungsaufwand keine Chancen zur Umsetzung. Die Gemeinde Haselbachtal ist zu dem Entschluss gekommen, diesen Standort in Reichenbach aufzugeben und an einen, aus städtebaulich und infrastrukturell günstigerem Standort innerhalb der Gemeinde zur Baulandentwicklung zu wechseln.

Aufgrund der positiven Entwicklung in Bezug auf öffentliche Nutzung der Verkehrsmittel (gute Anbindung zur Landeshauptstadt) werden Baugrundstücke verstärkt in Bahnhofsnähe nachgefragt, welcher in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet an einer Tarifzonengrenze liegt. Die Tendenz der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel möchte die Gemeinde unterstützen und fördern.

In Reichenbach werden 6.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche entfallen. Demgegenüber stehen 4.500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche im OT Bischheim.

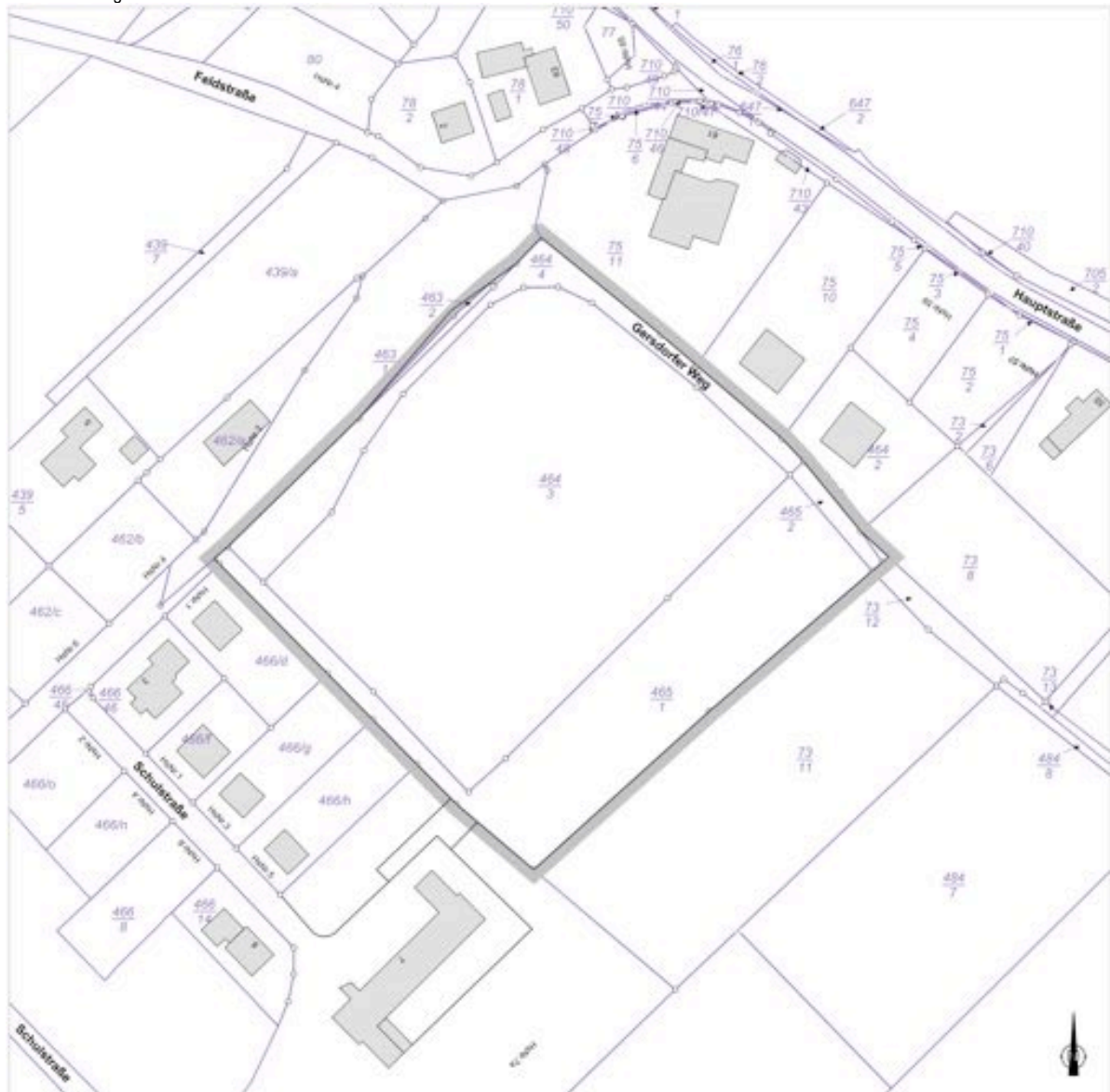
## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 463/2, 464/3, 464/4, 465/1, 465/2, sowie Teile von 73/12, Gemarkung Bischheim, Gemeinde Haselbachtal / Landkreis Bautzen. Im Norden, Süden und Westen schließen sich Flächen mit Wohnbebauung an und im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das zukünftige B-Plangebiet.

Das zukünftige Baugebiet schließt eine größere Baulücke zwischen der Ortslage und vorhandener Wohnbebauung. Für die landwirtschaftliche Nutzfähigkeit hat diese Fläche eine Insellage.

Abb. 1: Geltungsbereich



### 3.2 Beschreibung des Gebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich in zentraler Ortslage des Ortsteils Bischheim der Gemeinde Haselbachtal. Es wird von der Hauptstrasse aus bzw. vom Gersdorfer Weg aus erschlossen. Südwestlich an das B-Plangebiet grenzt ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an, in welchem sich auch die Gemeindeverwaltung befindet.

Mit der Fertigstellung der geplanten Bebauung wird das ältere Einfamilienhausgebiet am ehemaligen Schulstandort mit der Baustruktur an der Hauptstrasse und damit dem Ortszentrum verbunden.

Abb. 2: Territoriale Einordnung des Bauvorhabens, Quelle: geoweb, Landratsamt Bautzen

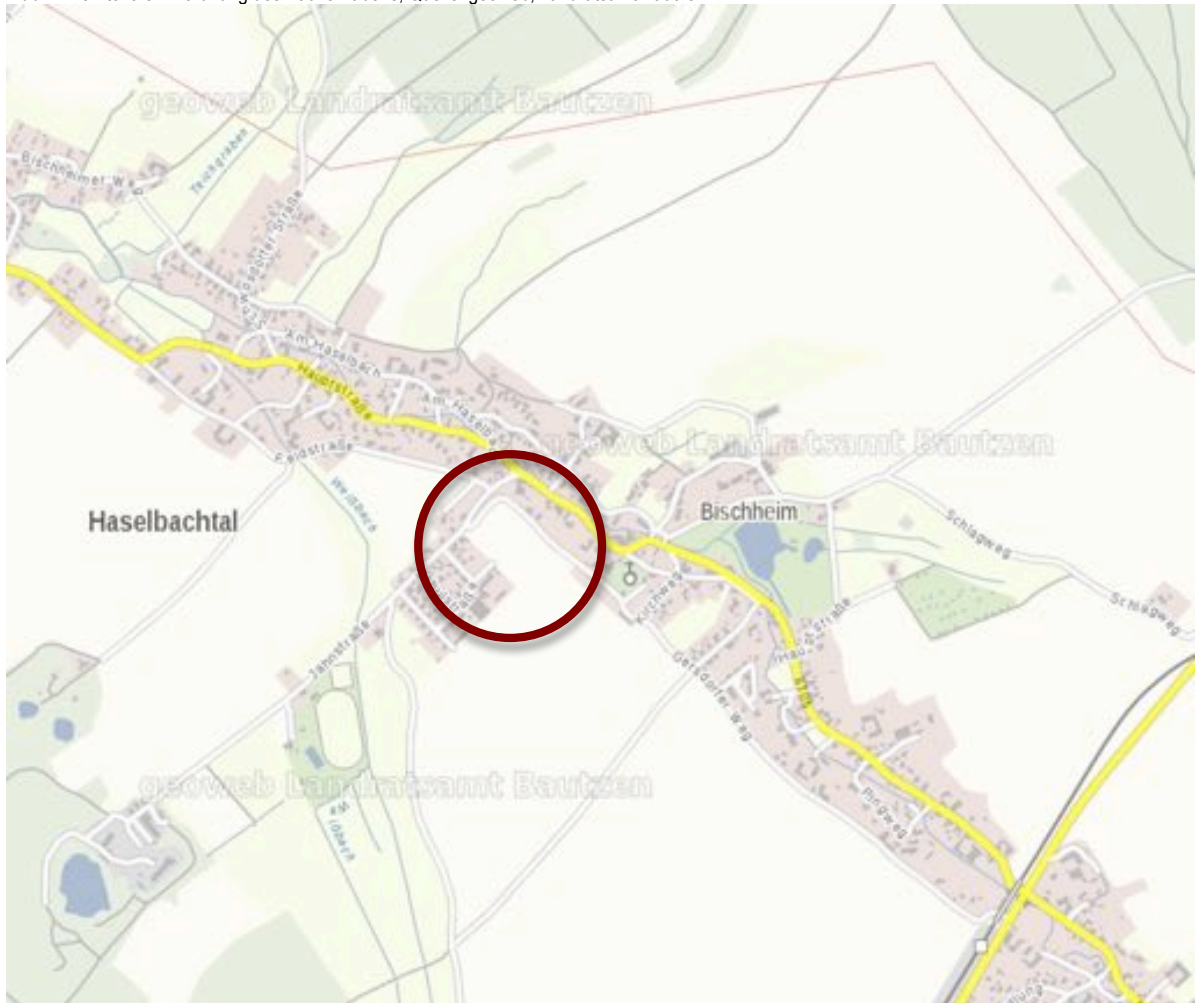




Abb. 3: Luftbild des B-Plan-Gebietes, Quelle: geoweb, Landratsamt Bautzen



### 3. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Haselbachtal hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das zukünftige Baugebiet ist jetzt eine inselartige Ackerfläche, die dreiseitig von Wohnbebauung umgeben ist.

### 4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden

Die Belange der Nachbargemeinden werden vom geplanten Vorhaben nicht berührt. Das ausgewiesene Wohngebiet dient der Eigenversorgung der Gemeinde. Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist innerhalb der Entwurfsphase erfolgt. Es wurden keine Einwände gegen die Planung geäußert.

### 5. Planinhalt und Festsetzungen

#### 5.1 Bebauung

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet entspr. § 4 BauNVO.

Das Allgemeine Wohngebiet dient dem Wohnen (§4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind entspr. §4 Abs.2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können entspr. §3 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe , die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind, ansonsten entspr. §4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen wie

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Mit dem Ausschluss der Nutzungen soll das neue Wohngebiet den Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung bekommen.

Aufgrund der relativ schmalen Anliegerstrassen soll die Verkehrsbelastung minimiert werden. Das geschieht sowohl im Interesse der zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes als auch im Interesse der Anwohner des Gersdorfer Weges.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)**

Als Grundflächenzahl wird 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Als Geschoßflächenzahl wird 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

#### **6.1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Das angrenzende Wohngebiet ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt. Die offene lockere Bauweise soll dem Umgebungscharakter der Nachbarbebauungen entsprechen.

#### **6.1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das ist ortsüblich und entspricht den Siedlungsgewohnheiten im ländlichen Raum.

#### **6.2 Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

Als Verkehrsfläche wird der Gersdorfer Weg ausgewiesen. Er erschließt die Grundstücke auf der Nord- und Ostseite. Er ist öffentlich gewidmet. Aufgrund seiner jetzigen geringen Breite wird der Gersdorfer Weg als schmale Anliegerstrasse ausgebaut und um ca. 1m verbreitert.

Eine Anliegerstrasse mit Wendemöglichkeit und 2 Parkplätzen erschließt die Grundstücke im inneren Teil des Baugebietes sowie die Grundstücke auf der Südseite.

#### **6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 (1) 21 BauGB)**

Für die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ein 2 m breiter Streifen innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang des Gersdorfer Weges als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich umlaufend von der Südwestseite des Baugebietes bis zur Nordostseite des B-Plangebietes. Diese Flächen sind als Schotterrasenflächen anzulegen und von Bepflanzung freizuhalten.

Innerhalb der Anliegerstrasse mit Wendemöglichkeit wird ebenfalls ein 2 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten ausgewiesen.

Weiterhin wird zugunsten der Allgemeinheit sowie für die Verlegung von Versorgungsleitungen und damit zur Minimierung von Erschließungskosten innerhalb der Wohnbaufläche und der Grünfläche im Südwesten des B-Plangebietes ein 2 m breiter durchgängiger Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Dadurch kann vor allem die Leitungsverlegung insbesondere für Trinkwasser entscheidend optimiert werden.

#### **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§9 (1) 14 BauGB)**

##### **ABWASSER**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die ewag kamenz als Geschäftsbesorger für den AZV ‚Schwarze Elster‘. Die Schmutzwasserentsorgung ist über die in der Jahnstraße befindliche Schmutzwasserleitung DN 250 PVC möglich. Die Anbindung sollte vorzugsweise am Schachtbauwerk BS129 erfolgen.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu belassen und vor Ort zu versickern. Sollte dies nicht auf allen Bauflächen möglich sein, besteht die Möglichkeit des Anschlusses an zwei Anschlusspunkten in der Jahnstraße bzw. in der Schulstraße/Jahnstraße.

##### **TRINKWASSER**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die ewag kamenz. Die Erschließung ist über eine, auf den Flurstücken 463/1, 464/4 und 465/1 vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 möglich.

##### **ENERGIEVERSORGUNG**

Die Energieversorgung erfolgt durch die ENSO. Am Standort kann durch die ENSO NETZ GmbH Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasseraufbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

##### **GASVERSORGUNG**

Eine Gasversorgung liegt am Standort nicht an.

##### **DEUTSCHE TELEKOM**

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Anbindung erfolgt aus nördlicher Richtung des Gersdorfer Weges.

#### **6.6 Grünflächen (9 (1) 15 BauGB)**

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Die Errichtung einer Zufahrt für die einzelnen Flurstücke ist bis zu einer Breite von 3,50 m jeweils auf der Grünfläche zulässig.

Am östlichen Gebietsrand sowie mittig im B-Plangebiet werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen A1 und A2 beinhalten die Pflanzung von 4 m breiten Feldgehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen. Die Ausweisung der Grünflächen gewährleistet eine Auflockerung im mittleren Bereich des Plangebietes sowie einen Sichtschutz am Ortsrand.

Auf der Südseite sollen in die Feldhecke Einzelbäume integriert werden.



Entlang des Gersdorfer Weges wird als Eingrünung im Bereich der Baugrundstücke wegbegleitend zum Baugebiet ein Grünstreifen ausgewiesen. Dieser Grünstreifen wird als Schotterrasenfläche angelegt und wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Grünordnungsmaßnahmen dienen vordergründig der Eingrünung des Neubaugebietes sowie der Einbindung in das Landschaftsbild. Der außen liegende Grüngürtel ist sowohl Sicht- als auch Windschutz. Er wird aus standortheimischen Gehölzen aus der Empfehlungsliste der UNB des Landratsamtes Bautzen zusammengesetzt.

Die erhöhte Anforderung an die Grünordnerische Einbindung des Baugebietes resultiert aus der Lage des Ortsteiles Bischheim im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz.

Die Ersatzmaßnahme E1 erfolgt auf externen Flächen und wird im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Das zukünftige Wohngebiet besteht aus 2 Grundstücken, die neu parzelliert werden. Der Gersdorfer Weg bleibt in den vorhandenen Grenzen erhalten zuzüglich 1,00 m Verbreiterung.

### 7.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vom Gersdorfer Weg aus. Dieser Weg hat eine Breite von 5,00 m und hat die Funktion einer schmalen Anliegerstraße. Die Gemeinde plant eine Verbreiterung um ca. 1,00 m. Die innere Erschließung erfolgt über eine Zufahrtstraße vom Gersdorfer Weg aus.

Die Zugänge, Zufahrten und Bewegungsfelder für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

## 8. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	11.324,00 m <sup>2</sup>
Davon überbaubar - GRZ 0,4 = 4.526,60 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	2.285,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	444,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	560,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen mit Bindung zur Anpflanzung	882,00 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme Geltungsbereich	<b>15.495,00 m<sup>2</sup></b>

## 9. Textliche Hinweise

Folgende Hinweise wurden von den Trägern öffentlicher Belange zum geplanten Vorhaben gegeben:

### Landesamt für Archäologie:

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. §20 SächsDSchG hinzuweisen.

Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht ganz auszuschließen.

### **Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie**

#### **Natürliche Radioaktivität**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

#### **Geologie**

##### **Baugrunduntersuchungen**

Um Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

##### **Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht**

Werden Erkundungen mit geologischem Belang durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse. Des Weiteren weisen wir auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hin.

### **Enso Netz GmbH**

Allgemeine Hinweise zur Bauausführung:

- Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.
- Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtscheine einholen.

### **Landratsamt Bautzen**

#### **Untere Naturschutzbehörde**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach §15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

#### **Untere Wasserbehörde**

Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort schadlos versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen des §§ 3-6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Planung und Bemessung von notwendigen Versickerungsanlagen haben nach den technischen Regelwerk DWA 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen.

Ist zur Beheizung des Gebäudes die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu notwendigen Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gem. §49 Abs.1 WHG in V.m. §41 Abs.1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 und 9 Abs.2 Ziffer 2 WHG i.V.m. §5 SächsWG bei der zuständigen UWB zu stellen. Die Verlegung von Erdkollektoren bedarf der wasserrechtlichen Anzeigepflicht gemäß §49 WHG i.V.m. 341 SächsWG.

#### **ewag kamenz, AZV Obere Schwarze Elster**

Es müssen unter Berücksichtigung der konkreten Anfallwerte im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband die finanziellen und fachlichen Rahmenbedingungen zur Absicherung der

Schmutzwasserentsorgung geklärt werden. Vorhandene Anlagen sind in den beigefügten Bestandsplänen beigefügt.

ewag kamenz, Trinkwasserversorgung

Nach Feststellung des konkreten Trinkwasserbedarfs ist zwischen dem zukünftigen Bauherrn bzw. Erschließungsträger und der ewagkamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in welchem die finanziellen und fachlichen Rahmenbedingungen festgeschrieben werden.'

## 10. Wohnflächenbilanzierung