

Bebauungsplan

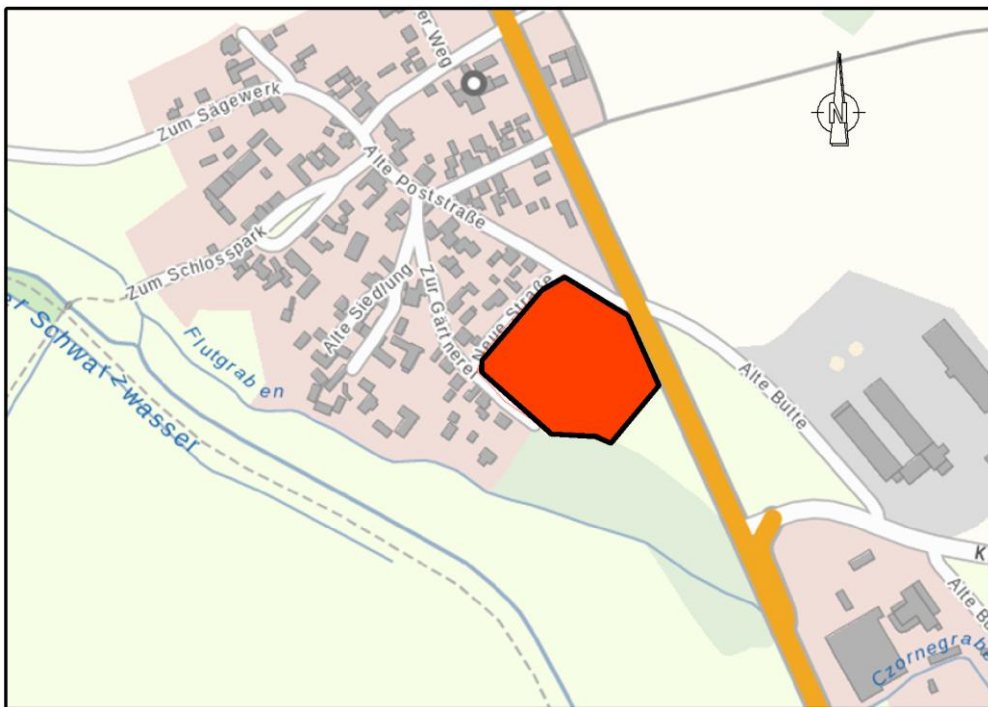
Wohnbebauung „Neue Straße im Ortsteil Neudorf“

Entwurf

Stand 10.08.2022

Teil C - Begründung

Ortsteil: Neudorf
Gemeinde: Neschwitz
Landkreis: Bautzen
Land: Freistaat Sachsen



Planungsträger: Gemeinde Neschwitz
Bahnhofstraße 1
02699 Neschwitz

Planverfasser: Architektur- & Ingenieurbüro Gerhard Freitag
Drachenweg 9
09224 Chemnitz OT Grüna
e-mail: mail@aib-freitag.de

Begründung zum Bebauungsplan

Wohnbebauung „Neue Straße im Ortsteil Neudorf“

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe
- 1.1.2 Plangrundlage
- 1.2 Veranlassung und Planziel
- 1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

- 2.1 Naturräumliche Lage und Topografie
- 2.2 Bisherige und bestehende Nutzung
- 2.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung
- 2.4 Nutzungseignung
- 2.5 Verkehrserschließung
- 2.6 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Natur und Landschaft
- 2.7.1 Vegetationsbestand, Biotoptypen
- 2.7.2 Geschützte Tier- und Pflanzenarten
- 2.7.3 Böden und Grundwasser
- 2.7.4 Schutzgebiete
- 2.8 Altlasten, Kampfmittel

3. Planungsbindungen

- 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4. Planungskonzept

- 4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept
- 4.2 Geplante verkehrliche Erschließung
- 4.3 Stadttechnische Erschließung

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.2.1 Zulässige Grundfläche, Überschreitungsmöglichkeiten
- 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- 5.5 Verkehrsflächen

- 5.6 Festsetzungen zur Grünordnung
- 5.6.1 Erhalt von Einzelbäumen
- 5.6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 5.6.3 Befestigung von Zufahrten und Stellplätze
- 5.6.4 Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung
- 5.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz
- 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.10 Hinweise

6. Flächenbilanz

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 7.2 Verkehrliche Auswirkungen
- 7.3 Ver- und Entsorgung

8. Gutachten/Quellen

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 56/5 der Gemarkung Neudorf/Neschwitz und liegt im Ortsteil Neudorf der Gemeinde Neschwitz.

Laut dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neschwitz befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise in Landwirtschafts-, Grünfläche sowie in geplanter Wohnbaufläche.

1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet befindet sich zwischen 3 Ortsstraßen des Ortsteiles Neudorf und der Bundesstraße B 96 zwischen Bautzen und Hoyerswerda.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße B 96,
- im Süden durch Landwirtschafts- und Grünfläche,
- im Nordwesten durch die Ortsstraße – Neue Straße,
- im Nordosten durch die Ortsstraße – Alte Poststraße,
- im Südwesten durch die Ortsstraße – Zur Gärtnerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 14.544 m². Im Bebauungsplangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der SachsenEnergie AG, der Gemeinde Neschwitz, der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Deutsche Telekom Technik GmbH.

1.1.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet die digitale Karte des Landratsamtes Bautzen - Vermessungsamt.

1.2 Veranlassung und Planziel

Der Vorhabenträger GEWOSA Immobilien GmbH beantragte mit Schreiben vom 28.03.2022 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung eines Wohngebietes auf dem Flurstück 56/5 der Gemarkung Neudorf/Neschwitz.

Planziel ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) nach § 5a BauNVO. Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Nutzbarmachung der Fläche zur Errichtung von circa 16 Wohngebäuden auf rund 1,45 ha Grün- und Landwirtschaftsfläche geschaffen werden. Als Gebäude sind Einfamilien- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

1.3 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Nach § 13b gilt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich (beschleunigtes Verfahren). Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren: „... wenn durch

den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.“

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung notwendig ist und damit das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 Absätze 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Naturräumliche Lage und Topographie

Das rund 14.544 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Neudorf der sächsischen Gemeinde Neschwitz im Landkreis Bautzen. Es gehört zum sorbischen Siedlungsgebiet der Oberlausitz und ist in der sächsischen Lausitz gelegen.

Der Ortsteil Neudorf liegt ca. 22 km südöstlich der Großen Kreisstadt Hoyerswerda und ca. 14 km nordwestlich der Großen Kreisstadt Bautzen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 96 zwischen Hoyerswerda und Bautzen.

Das Gelände ist relativ eben. Die Geländehöhe liegt bei circa 150,00 m bis 151,00 m über HHN.

2.2 Bisherige und bestehende Nutzung

Derzeit befindet sich auf dem Flurstück eine brachliegende Wiese. Es sind keine Gebäude vorhanden.



2.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Im Westen und Norden des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 96 und dahinter liegt das Gewerbegebiet „Alte Butte“. Im Süden befindet sich Grün- und Landwirtschaftsfläche.

2.4 Nutzungseignung

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner ländlich geprägten Lage, seiner guten verkehrlichen Anbindung und der weitgehend vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur zur Schaffung von Wohnraum mit zeitgemäßen Gebäudetypen.

Vor allem die angrenzenden naturnahen Grünbereiche, wie das Hoyerswerdaer Schwarzwasser und die Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft tragen maßgeblich zur Lagequalität bei. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Barockschloss Neschwitz mit dem dazugehörigen Schlosspark, welches als Gesamtheit zu den kulturhistorisch bedeutsamen Schlossanlagen der Lausitz zählen. Der Schlosspark gehört zum „Gartenkulturpfad Oberlausitz e.V.“.

2.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Neue Straße.

Das Plangebiet ist an das Liniennetz des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO) angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 500 befindet sich in ca. 160 m Entfernung.

Unmittelbar am Plangebiet entlang verläuft der bekannte und schöne Radwanderweg „Froschradweg“.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet erfolgt in den angrenzenden Straßen (Alte Poststraße, Neue Straße, Zur Gärtnerei). Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Telekommunikation und Elektroenergie sowie die Schmutz- und Regenwasserleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßen bzw. im Plangebiet, so dass die Versorgung des Gebietes grundsätzlich gesichert ist. Die vorhandene Regenwasserleitung sowie die vorhandene Trinkwasserleitung müssen in Richtung Grundstücksgrenze Neue Straße umverlegt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im öffentlichen Straßenkanal und wird durch die Gemeinde Neschwitz sichergestellt.

Folgender Leitungsbestand als Anschlussmöglichkeiten liegt vor:

Schmutzwasserkanal DN 200 PVC in der Straße Zur Gärtnerei

Schmutzwasserkanal DN 200 PVC in der Neue Straße

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes. Eine Anbindung an den öffentlichen Kanal DN 300 B der Gemeinde Neschwitz erfolgt nicht.

Gas- und Energieversorgung

Die Gas-, und Energieversorgung für das Plangebiet wird durch die SachsenNetze HS.HD GmbH bereitgestellt.

Das Versorgungsmedium Gas liegt wie folgt an:
MD 100 PE in der Neue Straße

Das Versorgungsmedium Energie liegt wie folgt an:
Im Plangebiet nahe der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Niederspannungs-Freileitung.
Im Plangebiet nahe der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Mittelspannungsleitung.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH sichergestellt.

Folgender Leitungsbestand ist vorhanden:
DN 100 PVC in der Straße Zur Gärtnerei
DN 100 PVC im Plangebiet nahe der Neue Straße

Feuerlöschversorgung

Im Umkreis von max. 300 m befinden sich mehrere Hydranten.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Standortes ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH gesichert.

2.7 Natur und Landschaft

2.7.1 Vegetationsbestand, Biotoptypen

Bei den künftigen Baugebietsflächen handelt es sich um eine derzeit brachliegende Wiese. Erhaltenswerte Baumbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Biotoptypen gibt es keine Anhaltspunkte.

2.7.2 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

2.7.3 Böden und Grundwasser

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des eiszeitlich überprägten Lausitzer Becken. Nach einem bis zu 40cm mächtigen schwach humosen und sandigen Oberbodens folgt bis in 2,00m Tiefe fluvialer Sand und Kies. In circa 1,80 m Tiefe wurde auf Schichtenwasser getroffen.

2.7.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Schutzgebiete.

2.8 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

Sollten bei der Ausführung von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, ist das Landesamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz unverzüglich zu unterrichten.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele werden für Neschwitz durch den Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 des Freistaates Sachsen festgelegt. Der LEP 2013 wurde am 12. Juli 2013 durch die sächsische Staatsregierung als Rechtsverordnung beschlossen und trat nach öffentlicher Bekanntmachung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11/2013 vom 30. August 2013 in Kraft.

Laut Landesentwicklungsplan ist der Ortsteil Neudorf als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Planung steht den Belangen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung (überwiegend Wohnen) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben entspricht dem Ziel einer bedarfsgerechten Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neschwitz ist genehmigt und seit dem 13.03.1998 rechtswirksam.

Darin wird der Standort teilweise als Landwirtschafts-, Grünfläche und geplante Wohnbebauung ausgewiesen.



4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das Ziel des städtebaulichen Grundkonzepts besteht darin, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weiterführende Bebauung des vorhandenen Siedlungskörpers planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei soll die im Norden und Westen vorhandene Struktur der Bebauung durch eine Wohnsiedlung im Plangebiet fortgesetzt werden.

4.2 Geplante verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über die Neue Straße.

Innerhalb des Plangebietes wird ein befahrbarer Anliegerweg mit zwei Ein- und Ausfahrten von und zur Neue Straße geschaffen.

Der Einmündungsbereich des Anliegerweges in die Neue Straße sollte so bemessen werden, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur der kommunalen Straße nicht benutzt werden muss. Als Bemessungsfahrzeug ist ein PKW heranzuziehen.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Die innere Erschließung der geplanten Bebauung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation erfolgt von den Bestandsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen und ist gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt in die öffentlichen Kanäle der angrenzenden Straßen.

Die Niederschlagswasserentsorgung der geplanten Anliegerstraße erfolgt über eine Regenwasserbehandlungsanlage und einer Versickerungsanlage im Plangebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke soll im jeweiligen Grundstück verbleiben und versickern.

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h mit Dauer von 2 Stunden wird durch das öffentliche Netz bereitgestellt.

Abfallentsorgung

Die abfallrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Einordnung und Errichtung eines entsprechenden Standplatzes für die Abfallbehälter auf dem Grundstück sowie der Anschluss- und Benutzungspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung sind mit dem Abfallentsorgungsbetrieb abzuklären bzw. einzuhalten.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Für die gestalterische Ausbildung der Einzelbaukörper wurden in den Festsetzungen Rahmenbedingungen vorgegeben, die ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes und eine harmonische Einfügung in den Landschaftsraum und die umgebende Bebauung sicherstellen, aber jedem einzelnen noch ausreichende gestalterische Spielräume belassen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im § 17 Abs. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung als baugebietsbezogene Obergrenze bestimmt.

5.2.1 Zulässige Grundfläche, Überschreitungsmöglichkeiten

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,6 wird so weit als möglich Bezug genommen auf einen Übergang von einer dichten Bebauung zu einer aufgelockerten Bebauung und intensiveren Durchgrünung hin zur Landschaft. Umgerechnet entspricht dies im Plangebiet einer Grundfläche von 8.726 m².

Überschreitungen können im Plangebiet für Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 zugelassen werden.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Traufhöhe der Gebäude geregelt. Hierbei werden im Plangebiet 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzungen der Traufhöhe (TH) orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der am jeweiligen Flurstück anliegenden Verkehrsfläche im Mittel.

Aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der umliegenden Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Festsetzung der Baugrenze noch einen Spielraum für die Einordnung der Gebäude ermöglicht.

Das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen ist zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zulässig. Jedoch sind die Garagen mindestens 5 m von der Verkehrsfläche im Grundstück einzuordnen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist im Sinne der Nutzung von regenerierbaren Energieformen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche mit 2 Ein- und Ausfahrten von und zur Neue Straße vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich von Straßen und Gehwegen sind Sichtfelder entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – Ausgabe 2006 (RASt 06), Punkt 6.3.9.3 Sichtfelder ff. freizuhalten. Dies gilt auch für Bepflanzungen und die Errichtung von baulichen Anlagen (Zäunen, Werbeanlagen usw.).

Die Einleitung von Niederschlagswasser und / oder Abwasser aus privaten Grundstücken und Verkehrsflächen in die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße B 96 oder auf deren Fahrbahn ist nicht gestattet.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes dienen der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Bodendeckern.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. auf einer externen Fläche sind nicht notwendig.

5.6.1 Erhalt von Einzelbäumen

Im Plangebiet gibt es keinen erhaltenswerten Baumbestand.

5.6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gestalterische Maßnahmen auf den unbebauten Grundstücksflächen in den Baufeldern.

Je 200 m² zusammenhängender unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Festsetzung einer Bepflanzungsdichte mit Flächenbezug anstelle einer konkreten Anzahl zu pflanzender Bäume empfiehlt sich vorliegend, da die spätere Grundstücksaufteilung und die jeweiligen Grundstücksgrößen noch nicht bekannt sind.

Die Randbegrünung an der südöstlichen und östlichen Baugebietsgrenze sowie die mittig im Plangebiet liegende Begrünung werden als Strauch- bzw. Heckenbepflanzung festgesetzt.

Die Grünflächen der festgesetzten Schutzstreifen für Leitungsrechte sind als Rasen zu begrünen bzw. mit flachwurzelnden Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.

Es sind einheimische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.6.3 Befestigung von Zufahrten und Stellplätze

Die Ausführung der Stellplätze und ihrer Zufahrten erfolgt in wasserdurchlässiger Bauweise. Durch diese Festsetzung werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung durch die

genannten Nebenanlagen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope gemindert und die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung verbessert.

5.6.4 Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Anliegerstraße wird gesammelt und über eine Regenwasserbehandlungsanlage in eine Regenwasserversickerungsanlage im südöstlichen Teil des Plangebietes geleitet und soll dort versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser in den jeweiligen Grundstücken ist grundstücksbezogen zu versickern. Die Einordnung der Versickerungsanlagen ist standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen.

5.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - Tagzeitraum (6,00 – 22,00 Uhr) | 60 dB(A) |
| - Nachtzeitraum (22,00 – 6,00 Uhr) | 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) |

Der niedrigere Wert für den Nachtzeitraum wäre für die Beurteilung von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm heranzuziehen. Der höhere Wert im Nachtzeitraum dient dem Vergleich der Orientierungswerte mit dem Beurteilungspegel des Verkehrslärms.

Zur Einschätzung der Lärmsituation liegt ein Schalltechnisches Gutachten ABD 43640-01/22 der Akustik * Bureau * Dresden Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.02.2022 vor.

In diesem Gutachten wurden die ermittelten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs mit den nach DIN 18005-1 empfohlenen Werten verglichen und Berechnungen des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 angestellt. Aus diesen Untersuchungen ergeben sich folgende Aussagen:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [1] werden an einigen geplanten Gebäuden, insbesondere an den zur B 96 orientierten Fassaden, tags um bis zu 6 dB überschritten. Im Nachtzeitraum fallen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte noch stärker bzw. auch weiträumiger aus (Überschreitung bis zu 10 dB). Die kritischsten Grundstücke sind aufgrund ihrer Nähe zur B 96 dabei die Parzellen 4 und 18.
- An den von der Bundesstraße abgewandten Südwestfassaden aller Häuser werden die schalltechnischen Orientierungswerte bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude jedoch tags wie nachts eingehalten. Diese Fassaden sollten also bevorzugt zur Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern genutzt werden.
- Da es sich bei den zu erwartenden Geräuschimmissionen jedoch um eine Geräuschbelastung durch Verkehrslärm handelt, ist ein Ausgleich durch passiven Schallschutz zulässig (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile).
- Die für die Dimensionierung der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109-1 [2] erforderlichen „maßgeblichen Außenlärmpegel“ (gemäß DIN 4109-2 [3]) wurden unter Berücksichtigung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs sowie der nach TA Lärm [4] maximal zulässigen Immissionen durch Gewerbelärm berechnet und finden sich unter Pkt. 4.3 dieses Gutachtens. Es ergaben sich, je nach Lage zur Bundesstraße und Fassadenseite, Werte für den „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 63 und 73 dB(A).
- Angesichts dieser Werte und der geplanten Wohnnutzung ist erfahrungsgemäß damit zu rechnen, dass die Fenster in schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen)

zumindest an Fassaden mit $L_a \geq 65$ dB(A) für eine Einhaltung des Mindest-Schallschutzes mindestens mit asymmetrischen Schallschutzverglasungen ausgestattet werden sollten. An Fassaden mit Außenlärmpegeln $L_a \geq 68$ dB(A) werden voraussichtlich aufwendigere Fensterkonstruktionen nötig.

- Auch bei der Wahl der Außenwandkonstruktionen sollte auf einen ausreichenden Schallschutz geachtet werden. Geeignet erscheinen dabei insbesondere einschalige Massiv-Konstruktionen mit bewerteten Schalldämmmaßen $R_w \geq 48 \dots 50$ dB. Es ist, angesichts der teils hohen Pegelwerte und ausgehend von der üblichen spektralen Zusammensetzung von Straßenverkehrsgeräuschen, darauf zu achten, schmalbandige, konstruktionsbedingte Einbrüche im Schalldämmespektrum in jedem Fall zu vermeiden.
- An vielen Fassaden wird nachts zudem ein Wert von 45 dB(A) für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrs überschritten. Nach einem Hinweis im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 [1] ist bei diesen Pegeln ein ungestörter Schlaf auch bei teilweise geöffneten Fenstern häufig nicht mehr möglich, sodass in den entsprechenden Räumen, sofern sie zum Schlafen genutzt werden, der Einbau von Belüftungseinrichtungen (z.B. Fensterfalzlüfter) zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustauschs bei geschlossenen Fenstern vorgesehen werden sollte.
- Für die lärmtechnisch kritischsten Gebäude (Parzellen 1 – 4 und 18) wird empfohlen, im weiteren Planungsverlauf (bei Vorliegen konkreter Kubaturen und Raumgeometrien) separate Untersuchungen zur schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile (Schallschutznachweise) durchzuführen.

Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte werden an einem Großteil der Fassaden für Aufenthaltsräume nach DIN 4109 der Einbau von Fenstern mit asymmetrischer Schallschutzverglasung und schallgedämmter Lüftungseinrichtung festgesetzt.

Durch die, unter Textliche Festsetzungen festgeschriebenen Maßnahmen ist eine Wohnnutzung des Standortes möglich.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Minimierung des Aufwandes für die Verkehrserschließung und der effektiven Nutzung des Baulandes ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anwohner und der Versorgungsunternehmen in den als private Verkehrsfläche bezeichnete Flächen festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet aber keineswegs bereits das entsprechende dingliche Recht (Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 BGB oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1090 BGB). Vielmehr kann die Umsetzung in dingliches Recht erst auf dieser Grundlage erfolgen.

Das festgesetzte Leitungsrecht innerhalb der privaten Grundstücksflächen umfasst die Befugnis für die Ver- und Entsorgungsbetriebe SachsenEnergie AG, der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Deutsche Telekom Technik GmbH sowie der Gemeinde Neschwitz und anderer Medienträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Dachaufbauten sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitte) auf die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes begrenzt.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur in Form von geschnittenen Hecken oder Zäunen zugelassen.

Die Höhe darf das Maß von 1,20m, bezogen auf das Niveau der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Sichtfelder entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – Ausgabe 2006 (RASt 06), Punkt 6.3.9.3 Sichtfelder ff. sind freizuhalten.

5.10 Hinweise

Bodenschutz

Zum Erhalt des Bodens im Sinne des § 202 BauGB i.V. mit § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden (Oberboden) im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zuzuführen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, für die keine Wiedereinbaumöglichkeit besteht, sind geeignete anderweitige Verwertungs- bzw. Entsorgungswege vorzusehen.

Abfallrecht

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend §§ 15, 17, 28 und 50 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

Grundstückerschließung

Bei der geplanten Anliegerstraße geht die Bau- und Unterhaltungslast nach Fertigstellung in Eigentum aller Grundstücke im Plangebiet über.

Unabhängig von Genehmigungen Dritter ist beim zuständigen Straßenbaulastträger ein Antrag auf Mitbenutzung zu stellen, insofern Verlegungen von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken erforderlich werden sollten.

6. Flächenbilanz

Vorhandene flächenmäßige Aufteilung:

Gesamtfläche	14.544 m ²	100 %
Grünfläche	14.544 m ²	100 %

Geplante flächenmäßige Aufteilung:

Gesamtfläche	14.544 m ²	100 %
Verkehrsfläche	1.240 m ²	8,5 %
max. befestigte Fläche	10.000 m ²	68,8 %
Grünfläche	3.304 m ²	22,7 %

Bei der Flächengegenüberstellung wurde nur die Fläche des Bebauungsplangebietes betrachtet. Es zeigt eine Erhöhung des Anteils bebauter Flächen sowie eine Verringerung der Vegetationsflächen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan - Wohnbebauung „Neue Straße im Ortsteil Neudorf“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Nach § 13b gilt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unabhängig von der Verfahrensentscheidung gilt, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Verursacher hat auch bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit der integrierten Grünordnung wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die dazu beitragen, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu reduzieren, werden im Abschnitt 5.6 dieser Begründung erläutert und begründet.

Bodenversiegelung und Wasserhaushalt

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht und die Beseitigung von vorhandenen Vegetationsflächen vorbereitet. Die davon betroffenen

Biotopstrukturen weisen jedoch nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Ihr Verlust bleibt insofern ohne wesentliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.

Die Zunahme der Bodenversiegelung bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken. Relevante Auswirkungen auf den Naturhaushalt etwa in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Klima können durch die Festsetzungen zur Bodenversiegelung, dass eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten gefordert wird, gemindert werden.

Biotop und Artenschutz

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf den Biotop- und Artenschutz sind voraussichtlich gering. Für Tier- und Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, bieten die Flächen gegenwärtig in nur eingeschränktem Maße dauerhafte Besiedlungsmöglichkeiten.

Das Plangebiet weist als Grünlandbrache, deren Sukzessionsverlauf durch regelmäßige Mahd beeinflusst ist, und gärtnerische Nutzfläche nur eine strukturarme Vegetation auf. Baum- und Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer deutlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Da dieses im Bestand aber nur eine geringe Wertigkeit aufweist, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan - Wohnbebauung „Neue Straße im Ortsteil Neudorf“ wird die Errichtung von rund 8.700 m² Grundfläche vorrangig für Wohnnutzungen ermöglicht. Das vorhandene Straßennetz ist für die Abwicklung der daraus resultierenden planungsbedingten Verkehre in jedem Fall ausreichend.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das in den Erschließungsstraßen vorhandene Leitungsnetz zur medientechnischen Erschließung ist nach einer ersten Prüfung der Medienträger im Wesentlichen ausreichend, um die Versorgung der Wohnhäuser zu gewährleisten.

8. Gutachten / Quellen

Baugrundgutachten, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Boden Kuntze GmbH
vom 11.02.2022

Schalltechnisches Gutachten, Akustik*Bureau*Dresden Ingenieurgesellschaft mbH
vom 18.02.2022

Bemessungsberichte über RigoPlan 8.0 der Fränkischen Rohrwerke GmbH
Versickerung vom 12.08.2022

Regenwasserbehandlung vom 11.08.2022

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)