

## COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft  
Tief- und Straßenbau  
Vermessungsleistungen  
Sportanlagen  
Infrastruktur  
**Bauleitplanung**  
Abrissbegleitung

# Begründung zum Entwurf

# Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.0 Einfügung in die Bauleitplanung	4
5.0 Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	6
5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	7
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB	7
6. Belange des Umweltschutzes	7
7.0 Erschließung des Gebietes	10
7.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	10
7.2 Abwassererschließung	10
7.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung	11

## 1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Eine in Ostro ansässige Familie möchte für Ihren Sohn die Möglichkeit schaffen auf eigenem Grund- und Boden ein Einfamilienhaus zu errichten und hat sich darum an die Gemeindeverwaltung von Panschwitz-Kuckau gewendet und um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gebeten.

Das Flurstück Nr. 84 in Ostro soll diesbezüglich geteilt werden. Die geplante Grundstücksgrenze deckt sich im Bebauungsplan mit einer Seite des Geltungsbereichs.

Die Gemeinde Panschwitz- Kuckau hat das hier beschriebene Bauleitplanverfahren bisher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13 b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt.

Nach § 13 b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13 b BauGB nicht greifen.

Da das Bauleitplanverfahren im vorliegenden Fall noch nicht abgeschlossen wurde ist es nun erforderlich geworden in das Verfahren nach § 9 BauGB zu wechseln.

## 2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

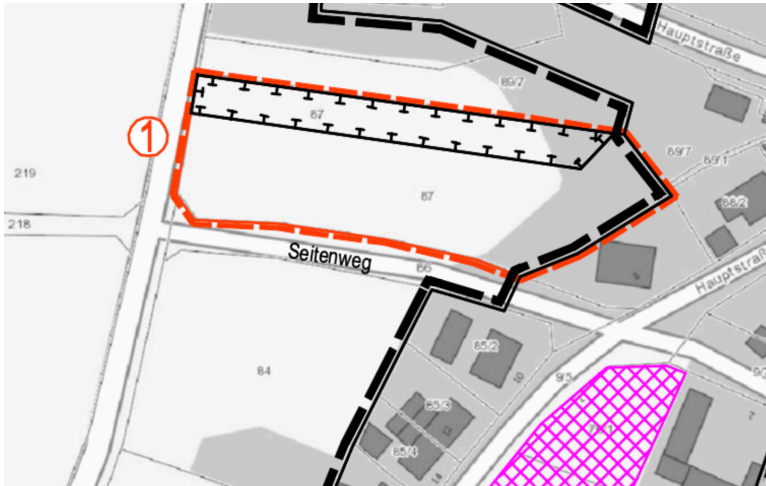
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 86, Gemarkung Ostro zum Flurstück 87.  
Bei dem Flurstück 86 handelt es sich um das Straßengrundstück des Seitenweges bestehend aus einem befestigten Bereich (im Lageplan als Verkehrsfläche dargestellt) und beidseitigen Grünstreifen
- Im Osten durch die Grundstücksgrenze mit den Nachbargrundstücken 85/2, 85/3, 85/4 und 85, die bereits bebaut sind.
- Im Westen durch die neu festgesetzte Grenze der Grundstücksteilung von Flurstück Nr. 84.
- Im Süden durch die Grenze mit dem Flurstück 83/2, unbebaut.
- Folgende Flurstücke sind von der Bebauungsplanung betroffen:  
TF 84, TF 86.

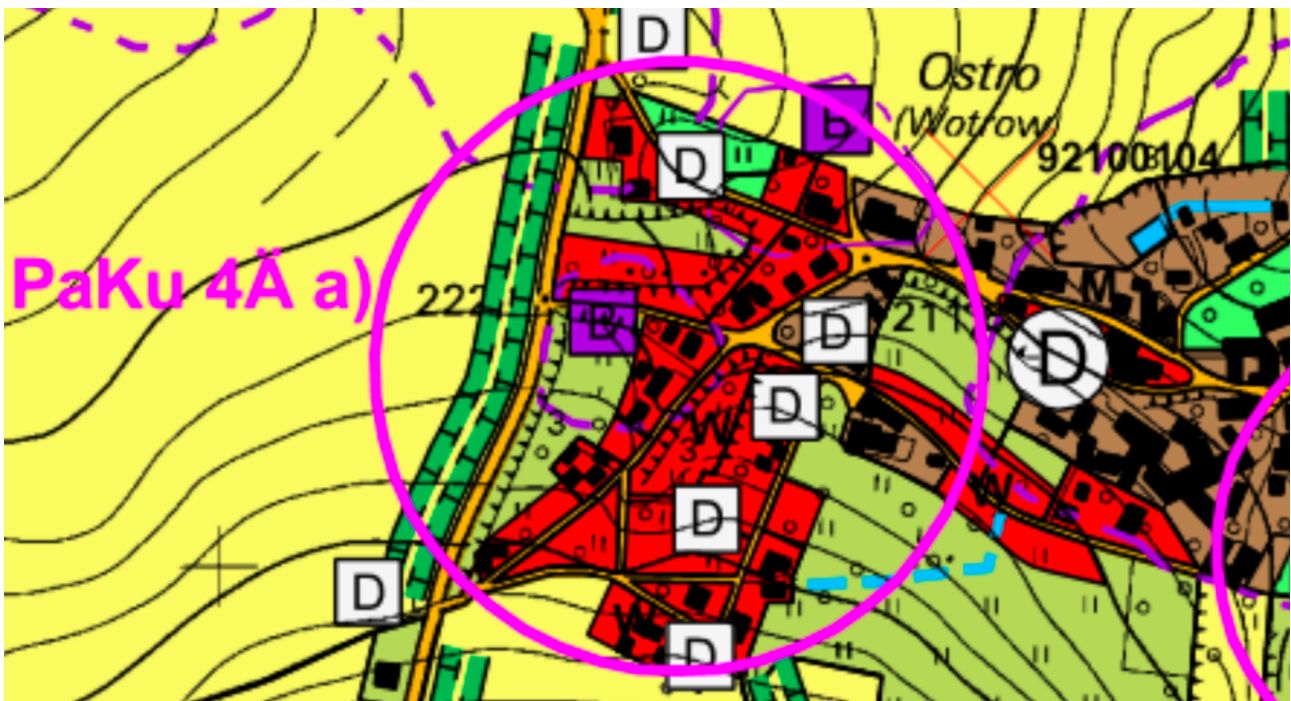
Die bebaubare Fläche im Bebauungsplan beträgt ca. 895 m<sup>2</sup>.

### 3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

In der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ostro“ vom 04.05.2017 wurde auf der anderen Straßenseite des Seitenweges eine Fläche zur Bebauung ausgewiesen.



Im Flächennutzungsplan (6. Änderung i.d.F. vom 07.09.2020) des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ist die Fläche des hier beschriebenen Bebauungsplanes als Grünfläche mit dem Eintrag archäologisches Denkmal geführt.



Hier wird die Gemeinde Panschwitz- Kuckau im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Verwaltungsverband eine Änderung vornehmen lassen, in der auch die hier beschriebene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

**Bebauungsplan „Seitenweg II“ in Ostro, Gemeinde Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen,  
i.d.F. vom 25.01.2024**

In der o.g. Satzung werden zur Archäologie und Denkmalschutz folgende Hinweise gegeben:

*...“Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.“...*

Der Vorhabenträger der hier beschriebenen Maßnahme wird vor Beginn der Bauarbeiten die Genehmigung bei der Denkmalschutzbehörde einholen.

Im Fachbeitrag *Landschaftsrahmenplan* zum *Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien* im Kapitel *Landschaftsbild, Landschaftserleben und landschaftsbezogene Erholung* werden Schanzen bei Drehsa, Nedaschütz, Niethen, Ostro und Kuckau und mehrere am Gödaer Schanzenweg als Kulturelle Besonderheiten hervorgehoben.

Im Flächennutzungsplan wird daher die hier beschriebene Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landschaftsbild/Landschaftserleben festgesetzt. Diese Ausweisung fungiert als Pufferzone für das Landschaftsschutzgebiet „Ostro- Neustädtel“ aufgrund der schützenswerten Schanzen bei Ostro. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet ermöglicht der Gemeinde eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen der Landschaftsbilderhaltung.

Daher wurde in der nachfolgenden Planung der Einbindung des geplanten Gebäudes in die Landschaft eine besondere Rolle zugewiesen.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 findet sich folgender grundsätzlicher Wortlaut:

*...“Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehender Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig“...*

Zur Klärung des Sachverhalts für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern herangezogen:

Kriterien für die Eigenentwicklung

Die Ermittlung des Bedarfs für Wohnbauflächen setzt sich in der Regel also aus den drei Komponenten natürliche Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf (steigende Wohnflächenansprüche der Bevölkerung) und Ersatzbedarf zusammen: Der Anteil jugendlicher Altersgruppen ist ausschlaggebend für potenzielle Haushaltsneugründungen oder Haushaltsvergrößerungen.

Für den hier beschriebenen Fall kann angemerkt werden, dass das geplante Bauvorhaben sich im wesentlichen auf potenzielle Haushaltsneugründungen oder Haushaltsvergrößerungen zurückführen lässt.

Abschließend verweisen wir noch auf den Punkt 2.3.2 der Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern.

Raumbedeutsamkeit

*...“Die Plansätze des LEP 2013 gelten nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit kann insbesondere die Größe des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes herangezogen werden. Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der Maßgaben der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme handelt. Dies betrifft unter anderem Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die angrenzende Außenbereichsflächen einbeziehen“...*

Bei der geringen Flächen des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass es sich hier um keine raumbedeutsame Planung handelt.

In der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz- Niederschlesien findet man zur hier beschriebenen Fläche folgende Hinweise:

*...“Auf Grund der über die unmittelbare Umgebung hinaus das Landschaftsbild prägenden Schanzen bei Ostro wurden über das Landschaftsschutzgebiet „Ostro- Neustädte!“ hinausgehende Pufferbereiche als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild/ Landschaftserleben festgelegt...”*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb dieses Vorhaltegebietes. Gemäß der Begründung zu Kap. 4.2 des Regionalplanes schränkt die Ausweisung eines Vorhaltegebietes Landschaftsbild/ Landschaftserleben die Siedlungsentwicklung nicht ein. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet ermöglicht der Gemeinde eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen der Landschaftsbildung. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen A1 (Anlage einer Feldgehölzhecke) sowie A2 (Anlage einer Streuobstwiese) berücksichtigen diese regionalplanerische Festlegung ausreichend.

## **5.0 Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, abgeleitet aus den Nachbarflächen des aktualisierten Flächennutzungsplan. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der umliegenden Bebauung.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen begründet sich durch die geplante und vorhandene Bebauung bei der Wohnen im Vordergrund steht. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich durch die vorhandene Tankstelle in Panschwitz- Kuckau in erreichbarer Entfernung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am Empfehlungswert der BauNVO. Damit soll eine verdichtete Bebauung am Ortsrand von Ostro verhindert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (maximal 2 Vollgeschosse sind zugelassen) orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Gemäß § 18 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) die erforderlichen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind durch die Höhenlage der Erschließungsstraße von der das jeweilige Grundstück erreicht werden kann bestimmt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird die Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe mit maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt der Straßenoberkante (Ok Bordstein) der vorhandenen Straße festgesetzt. Der Bezugspunkt der Straßenoberkante (Ok Bord) wird gemessen in der Mitte der Außenwand des Gebäudes, die der Straße zugewandt ist.

Damit soll gewährleistet werden, dass sich das Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügt und im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht.

Das Erdgeschoss soll in den vorhandenen Hang hineingebaut werden. Dort sollen neben einer Garage im Haus auch der Medienraum und der Heizraum untergebracht werden.

### **5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**

Die Festlegung der offenen Bauweise lässt hier nur theoretisch Gebäudelängen von bis zu 50,00 m zu. Durch die örtlichen Verhältnisse sind die Gebäudeabmessungen jedoch weitestgehend vorgegeben.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen erfolgt die Regelung der Anordnung der baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken.

### **5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB**

Das Baugrundstück wird grundsätzlich über den Seitenweg erschlossen. Der Seitenweg ist als Verkehrsfläche errichtet mit beidseitigen Bordsteinen, Straßenabläufen und einem im Grünstreifen verlaufenden Grünstreifen, an den die Straßenabläufe angebunden sind.

## **6. Belange des Umweltschutzes**

Ziel dieser Unterlage ist die landschaftspflegerische Beurteilung der vorgesehenen Bebauung.

Inhalte dieser Prüfung sind:

- Die Belange der § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB (Umweltschutz im weitesten Sinne),
- die Feststellung von unvermeidlichen Beeinträchtigungen der vorgenannten Schutzvorschriften sowie
- die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung solcher Beeinträchtigungen und
- die Kompensationsbilanz.

Maßgeblich für die naturschutzrechtliche Prüfung sind folgende, über die natur- und landschaftsschutzseitige Lage und Empfindlichkeit des Vorhabensgebietes betroffene Schutzgüter:

- Landschaftsschutzgebiete  
kein Landschaftsschutzgebiet in der Nähe
- Natura 2000- Gebiete  
kein Gebiet in der Nähe
- Geschützte Biotop/ Habitate  
keine kartierten Gebiete in der Nähe

#### Wirkfaktoren

also das Vorhaben selbst unter besonderer Berücksichtigung von potenziell schutzgut- verletzenden Wirkfaktoren, und zwar für die zu errichtenden Objekte und die Vorgänge während der Bauzeit;

Wirkungsfolgenabschätzung:

also die Schutzgüter bzw. Schutzziele im Sinne der obigen Listung in Verbindung mit einer Abschätzung des vorhabenbedingten Beeinträchtigungspotentials insbesondere hinsichtlich folgende Wirkungen:

- Teilverlust, Denaturierung / Funktionsminderung oder Störung von höherwertigen Landschaftsfunktionen von Biotopen (FFH-Lebensraumtypen, §30-BNatSchG- bzw. §21-SächsNatSchG-Biotop), Böden u.A.m.

## Bebauungsplan „Seitenweg II“ in Ostro, Gemeinde Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen, i.d.F. vom 25.01.2024

- Teilverlust, Denaturierung / Funktionsminderung oder Störung von Lebensräumen geschützter Tierarten (Europäische Vögel, Arten gemäß Anhängen der FFH- und der Vogelschutz- Richtlinie resp. der Schutzverordnungen, Rote Liste Sachsen usw.)
- Verletzung von Verbotstatbeständen bezüglich besonders bzw. streng geschützter Pflanzen- bzw. Tierarten im Sinne des §44 BNatSchG
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke.

### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Für Beeinträchtigungen, mit denen zu rechnen ist und für die die Erheblichkeit nicht ausgeschlossen werden kann, sind Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu entwickeln, die auf die Vermeidung oder Minderung zielen. Ist gleichwohl mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, so sind Maßnahmen vorzuschlagen, die vorsorglich, also rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten, den Erhaltungszustand von Schutzobjekten sowie die Unversehrtheit und Störungsfreiheit von Tier- oder Pflanzenarten sichern können.

### Natur- und Lebensraum im Vorhabensbereich

Die landschaftsökologische und gestalterische Situation im Untersuchungsbereich (UB) kann man – abseits spezieller LSG-Qualitäten -wie folgt umreißen:

- Naturraum, Landschaftsstruktur

Die Fläche liegt im Vorhaltegebiet für Landschaftsbild/ Landschaftserleben. Diese Ausweisung fungiert als Pufferzone für das Landschaftsschutzgebiet „Ostro- Neustädtel“ aufgrund der schützenswerten Schanzen bei Ostro.

- Biotope

Das den Vorhabensbereich prägende intensiv genutzte Wiesengrünland (Mähwiese) hat einen relativ geringen Kräuteranteil und ist ökologisch als nicht besonders hochwertig einzuschätzen; wertvolle botanische Vorkommen sind nicht bekannt oder zu erkennen.

- Pflanzenarten

Wertvolle Pflanzenarten kommen im Einflussbereich des Vorhabens nicht vor.

- Landschaftsbild

Der Ortsrand von Ostro im Vorhabensbereich setzt sich deutlich von den strukturarmen Wiesen der Umgebung ab. Das Vorhaben wird lokal eine leichte Veränderung des Ortsrandes bewirken. Mit dem relativ kleinen Einzelgebäude wird sich der Gesamteindruck nicht wesentlich bzw. nachteilig verändern.

### Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahmen

- \* Regenentwässerung

Um den lokalen Bodenverhältnissen kein Wasser zu entziehen (Kanalisation), soll die Regenentwässerung der Dach- und sonstigen versiegelten Grundstücksflächen vollständig auf dem Grundstück erfolgen. Optionen: seitliche Sickerflächen, Rigolen, Bewässerung für Pflanzflächen.

Die zu versiegelnden Flächen sind zu minimieren, sonstige befestigte Flächen versickerungsfähig zu gestalten.

Empfehlenswert wäre zudem eine Dachbegrünung, die der Wasserrückhaltung und Verstetigung des auf dem Grundstück zu versickernden Regenwassers dient.

Anmerkung: Ein inzwischen vorliegendes Baugrundgutachten bestätigt die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds.



**Bebauungsplan „Seitenweg II“ in Ostro, Gemeinde Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen,  
i.d.F. vom 25.01.2024**

\* Ortsrand / Landschaftsbild

Die Gebäude sollten bezüglich der verwendeten Farben und Baustoffe eher unauffällig gehalten sein und sich an den Nachbargebäuden bzw. dem Gesamteindruck des Ortsrandes aus der nördlichen Zufahrtsperspektive orientieren

Wünschenswert für den Artenschutz und das Landschaftsbild ist die Entwicklung eines adäquaten Gehölzsaums, dem zur besseren Wahrnehmung ein möglichst breites Glacis aus Wiese bzw. Obstwiese anzumessen wäre. In diesem Sinne ist eine landschaftsgerechte Begrünung des Grundstücks erforderlich.

\* Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Um einen Überblick über die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, erfolgt die Bilanzierung des Ausgangswertes ohne direkte Gegenüberstellung des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand. Beide Zustandswerte werden jeweils separat für das gesamte Gebiet ermittelt und anschließend anhand der Werteinheiten miteinander verglichen.

Ermittlung der Wertigkeit vor dem Eingriff

Ausgangswert der Biotope des gesamten Planungsvorhaben

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Garten/ sonstige Grünfläche	10	1655	16550
95500	Verkehrsbegleitgrün	3	196	588
95100	Straße	0	125	0
95500	Gehölzbestand Verkehrsgrün	3	138	414
<b>Gesamt</b>			<b>2114</b>	<b>17552</b>

Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff

Zustandswert nach dem Eingriff

1	2	4	5	6
Code (CR)	Biotoptyp nach Eingriff	Zustandswert AW	Fläche in m2	Wertigkeit WE
94800/94900	Garten/ sonstige Grünfläche	10	1297	12970
95500	Verkehrsbegleitgrün	3	196	588

Bebauungsplan „Seitenweg II“ in Ostro, Gemeinde Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen,  
i.d.F. vom 25.01.2024

1	2	4	5	6	
95100	Straße		0	125	0
95500	Gehölzbestand Verkehrsgrün		3	138	414
9	Gebäudefläche einschl. Nebenanlagen		0	358	0
<b>Gesamt</b>				<b>2114</b>	<b>13972</b>

Ermittlung der Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme	Code (CR)	Biotop vor Eingriff	Ausgangswert AW	Code (CR)	Biotop nach Eingriff	Zustandswert ZW	Differenzwert DW	Fläche Kompensationsmaßnahme in m <sup>2</sup>	Aufwertung WE
A1	94800	Garten	10	65100	Hecke	22	12	90	1080
A2	94800	Garten	10	67000	Streuobst - wiese	22	12	172	2064
<b>Gesamt</b>									<b>3144</b>

Ausgangswert der Biotope = 17552 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschl. Ausgleichsmaßnahme = 17116 WE

Gesamtbilanz = - 436 WE

## 7.0 Erschließung des Gebietes

### 7.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Grundstück ist grundsätzlich über die in der Straße liegende Trinkwasserversorgungsleitung gegeben. In Ostro wird das Trinkwasser von den Versorgungsbetrieben über einen Einspeisepunkt an das Ortsnetz abgegeben. Dieses Ortsnetz wird von einer Wassergemeinschaft betrieben. Bei Abnahme des Trinkwassers von der Wassergemeinschaft muss noch eine Anschlussleitung bis zum Übergabepunkt im Einmündungsbereich des Seitenweges in die Hauptstraße verlegt werden. Dort befindet sich auch ein Hydrant für die Löschwasserversorgung (vor Haus Nr. 10) Hauptstraße.

### 7.2 Abwassererschließung

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Grundstückes kann über eine Abwasserdruckleitung verlegt neben der befestigten Straßenfläche des Seitenweges erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in einer Retentionszisterne gesammelt und anschließend versickert werden.

### **7.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung**

Stromleitungen und Leitungen der Telekommunikation befinden sich in der Hauptstraße und müssen von dort herangeführt werden.