

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
4.0 Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB	4
5.0 Planinhalte und Festsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	5
5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	6
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB	6
5.5 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB	6
6.0 Erschließung des Gebietes	8
6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	8
6.2 Abwassererschließung	8
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung	8

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Eigentümer des hier beschriebenen Grundstücks möchte die brachgefallene ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche wandeln. Die eigene Familie soll sich dort ansiedeln. Hinter diesem Ansinnen steht nicht nur der Wunsch für die Familie einen Bauplatz in ihrer Heimat zu schaffen sondern auch der Wille die brachgefallene und mit Bauschutt und abbruchreifen Gebäuden belegte Fläche zu revitalisieren.

Nachdem nun der Ortsteil Tschaschwitz im vergangenen Jahr mit einer Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen wurde, die bis an die Bebauungsplanfläche herangeführt wurde sind die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung erfüllt.

Weiterhin wurde mit Schreiben vom 02.11.2022 des LRA Bautzen (Aktenzeichen 63.2-365.D1877.221593) mitgeteilt, dass die Objekte östliches Wohnstallhaus, nördliches und westliches Seitengebäude aus der Aufstellung der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen gestrichen wurden und somit keine geschützten Kulturdenkmale im Sinne des § 2 SächsDSchG mehr sind.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

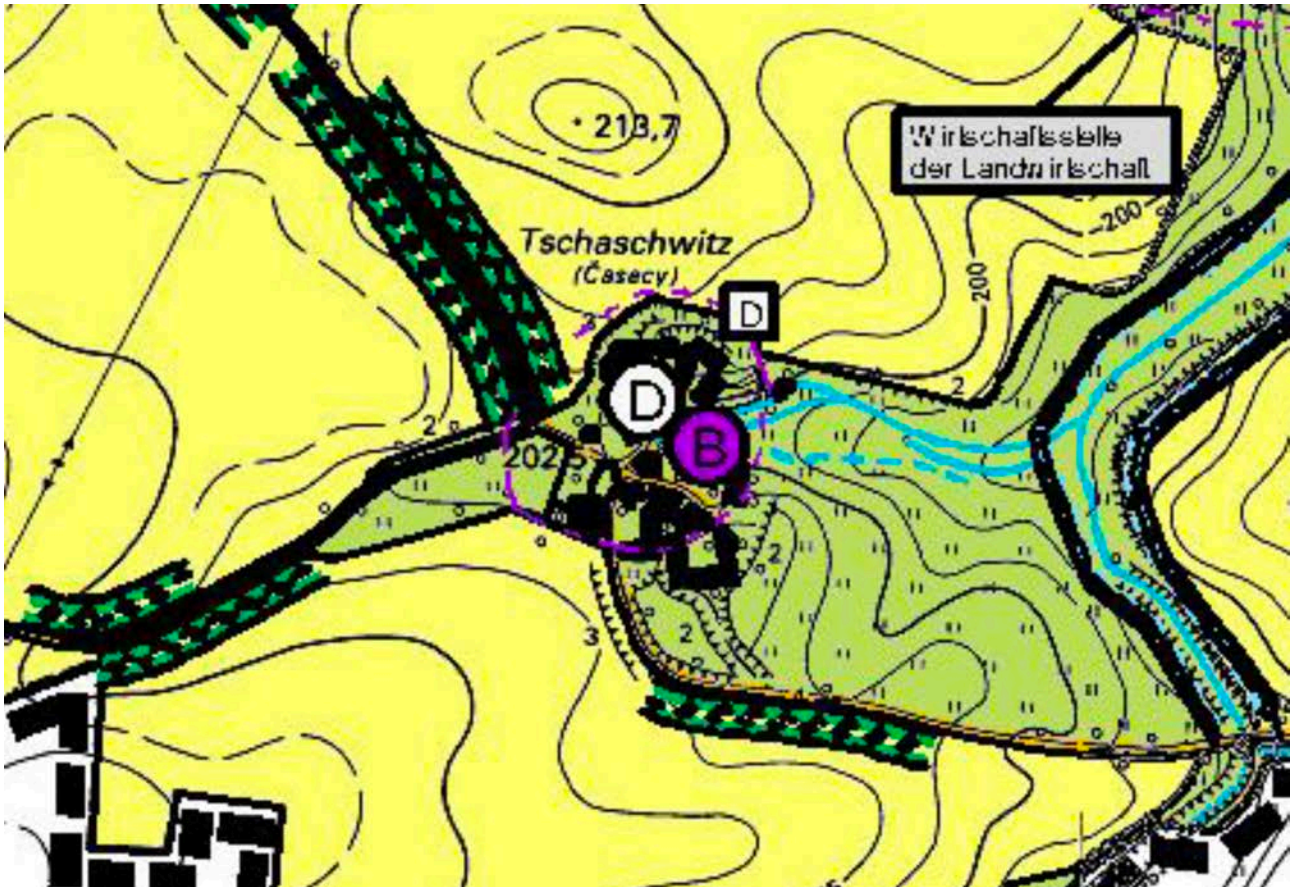
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 18/3, Gemarkung Tschaschwitz.
Bei dem Flurstück 18/3 handelt es sich um eine Grünfläche die sich im Eigentum des Vorhabenträger befindet.
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.
- Im Westen durch die vorhandene Bebauung und
- Im Süden durch landwirtschaftliche Fläche, die sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.
- Folgende Flurstücke sind von der Bebauungsplanung betroffen:
TF 1, TF 18/2, TF 18/3

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,68 ha.

3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ist die Fläche des hier beschriebenen Bebauungsplanes als Grünfläche mit dem Eintrag 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.

4.0 Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2024 gilt § 13b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Flächen im Außenbereich) werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

**Bebauungsplan „Tschaschwitz Vierseitenhof“ gemäß § 13 b BauGB in Tschaschwitz, Gemeinde
Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen,
i.d.F. vom 30.03.2023**

Die Gemeinde Panschwitz- Kuckau hat den Aufstellungsbeschluss noch im Jahr 2022 gefasst um dieses Verfahren durchführen zu können.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt deutlich unter 10.000 m².
Das Grundstück stellt sich als begrünte mit Kulturrasen bedeckte Fläche dar.
Das Verfahren wurde rechtzeitig vor dem 31. Dezember 2022 durch die Gemeinde Panschwitz- Kuckau eingeleitet.

5.0 Planinhalte und Festsetzungen

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

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, abgeleitet aus der angrenzenden Bebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Auch zugelassen sind hier sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Mit diesen Festsetzungen soll eine umfängliche Nutzung der Fläche in der Zukunft gesichert werden. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich zum einen durch die Größe der Gemeinde Tschaschwitz, die abseits der größeren Verkehrsrouten angesiedelt ist und zum anderen durch die Nähe zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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 Tschaschwitz verhindert und die Fläche soll gegenüber der derzeitigen Bebauung deutlich entsiegelt 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 die erforderlichen Bezugspunkte festzulegen. Da sich im Umfeld der geplanten Bebauung keine dauerhaft vorhandenen Bezugspunkte befinden wurde die maximal zulässige Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe in absoluter Höhe als Bezugspunkt festgesetzt.

Mit der weiteren Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m bezogen auf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe wird sichergestellt, dass die neue Bebauung nicht über die vorhandenen Stallanlagen hinausragt. Damit bleibt die Ansicht der baulichen Anlagen erhalten oder wird sofern die maximalen Werte nicht ausgeschöpft werden sogar etwas reduziert.

Eine Bebauung mit Flachdächern soll um das Ortsbild zu erhalten nicht zugelassen werden. Ausgenommen davon sind Garagen und Nebengebäude. Daher wurde im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

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.

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 über die Straße Am Dorfteich erschlossen. Dieser endet am Grundstück der hier bebaubaren Fläche. Der Zuschnitt der Straße Am Dorfteich lässt das Wenden von Müllfahrzeugen und anderen größeren Fahrzeugen nicht zu, er dient eigentlich nur als Grundstückszufahrt. Durch die Gemeinde Panschwitz- Kuckau wird hier noch eine entsprechende Beschilderung aufgestellt, die auf die fehlende Wendemöglichkeit hinweist.

5.5 Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB

Im Verfahren nach § 13b BauGB kann von einem einen Umweltbericht abgesehen werden.

Auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde verzichtet, da am Standort im Zuge der geplanten Bebauung eine umfangreiche Entsiegelung, s. nachfolgende Bilder, vorgenommen wird.



Abbruchgebäude mit Bauschutthaufwerk

Bebauungsplan „Tschaschwitzer Vierseitenhof“ gemäß § 13 b BauGB in Tschaschwitz, Gemeinde Panschwitz- Kuckau, Landkreis Bautzen, i.d.F. vom 30.03.2023



Abbruchgebäude mit Bauschutthaufwerk mit befestigtem Weg.



Abbruchgebäude mit befestigtem Weg

6.0 Erschließung des Gebietes

6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz ist bis an das Grundstück herangelegt worden und endet dort in einem Wasserzählerschacht.

Die Löschwasserversorgung wird durch den vorhandenen Löschwasserteich in Tschaschwitz bereitgestellt, der sich in ausreichender Entfernung der geplanten Bebauung befindet.

6.2 Abwassererschließung

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Grundstückes kann über eine Abwasserdruckleitung erfolgen, die ebenfalls bis an das Grundstück herangelegt wurde. Das Niederschlagswasser soll breitflächig in den angrenzenden Grünflächen versickert.

6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung

Stromleitungen und Leitungen der Telekommunikation befinden sich in unmittelbarer Nähe und müssen von dort bis auf das Grundstück herangeführt werden. Eine Gasversorgung für das geplante Grundstück ist nicht vorgesehen.