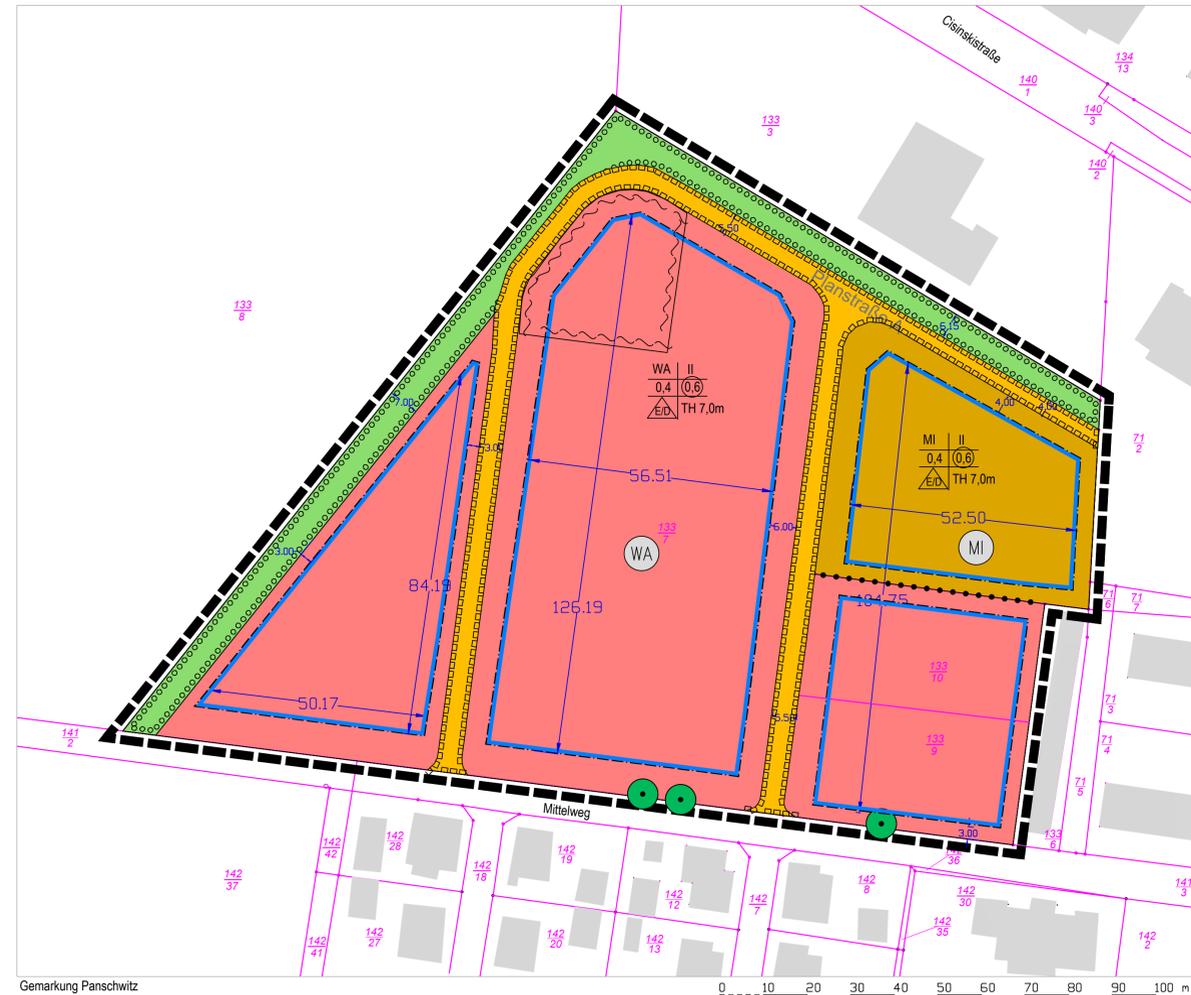


# Bebauungsplan "Am Mittelweg"

## Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Gemarkung Panschwitz

## Erklärung der verwendeten Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Nutzungsschablone
- 0,4 Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- TH 7,0 m max. Traufhöhe
- II max. Zahl der Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt der bestehenden, straßenbegleitenden Bäume

### sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestandsgebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen
- Umgrenzung der Baufläche ohne zentrale Niederschlagswasserbeseitigung; Vorort versickern

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)
- Bemaßung in m

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

### B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

#### B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 6 BauNVO]
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiet (MI).
  - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.
  - 1.3 Nicht zugelassen im WA werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - 1.4 Im Mischgebiet gemäß § 6 (1) i.V.m. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
  - 1.5 Nicht zugelassen im MI sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 u. 19 BauNVO]

- 2.1 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie Mischgebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Traufhöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straßennorm der Planstraße A mittig vor jedem Baugrundstück (unterer Bezugspunkt). Als Traufhöhe (TH) wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut angenommen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]
  - 3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - 3.2 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
  - 3.3 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

#### 4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- 4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die Planstraße A zugelassen.
- 5 Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist [§ 5 Abs. 2 Nr.1 und Abs. 4 BauGB]
  - 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbracht werden.

## B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 15° bis 48° auszubilden, mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- 1.2 Die Dachformen und Farbgestaltung der Dachungen sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flachdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer (auch erweitert), Satteldächer (auch erweitert und -waldmächer), Mansardendächer sowie Walmdächer (auch -kehldächer), Schleppdächer, Zwerchdächer und Zeldächer zulässig.
- 1.4 Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 1.5 Eine sichtbare Blockhohlenbauweise sowie Klinker- und Ständerbauweise sind unzulässig.
- 1.6 Teilvertiefungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig.
- 1.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

### 2 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- 2.1 Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der festgesetzten Planstraße A abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.
- 2.2 Eine Teilfriedung aus geschlossenem Mauerwerk ist zulässig.

## B III Grünordnerische Festsetzungen

### 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 1.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind zu als Gärten (mind. Rasen- oder Wiesenansatz) zu gestalten. Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung innerhalb der festgesetzten Fläche ist mindestens zweireihig auszubilden. Dabei ist die westlich verlaufende Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 7,00 m vorzusehen.
- 1.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Nebenanlagen) umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

### 2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 2.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## Pflanzliste

### Sträucher

- |                                     |                               |                         |                  |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| <i>Corylus avellana</i>             | - Haselnuss                   | <i>Acer campestre</i>   | - Feld-Ahorn     |
| <i>Craetagus monogyne/taevigata</i> | - Weißdorn                    | <i>Acer platanoides</i> | - Spitz-Ahorn    |
| <i>Juniperus communis</i>           | - Wacholder                   | <i>Betula pendula</i>   | - Sandbirke      |
| <i>Euonimus europaea</i>            | - Gewöhnlicher Spindelstrauch | <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche      |
| <i>Prunus spinosa</i>               | - Schlehe                     | <i>Prunus avium</i>     | - Vogelkirsche   |
| <i>Rhamnus cathartica</i>           | - Kreuzdorn                   | <i>Prunus padus</i>     | - Traubenkirsche |
| <i>Rosa canina</i>                  | - Gemeine Heckenrose          | <i>Tilia cordata</i>    | - Winterlinde    |
| <i>Rubus fruticosus</i>             | - Brombeere                   |                         |                  |
| <i>Sambucus nigra</i>               | - Schwarzer Holunder          |                         |                  |
| <i>Viburnum opulus</i>              | - Gewöhnlicher Schneeball     |                         |                  |

### Bäume



## Hinweise

### Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LIA im von Baulitigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### Artenschutz

Die Fällung von Gehölzen muss zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres erfolgen. Dadurch kann eine Verletzung oder Tötung von Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es ist folgende Maßnahme umzusetzen:  
- 2x Nisthöhle ZGR mit 30x45 mm Fluglochweite für Meisen, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling (Schwegler-Natur)

Die Anbringung artenspezifischer Kästen der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ an Gehölzen wird empfohlen. Alternativ können vergleichbare Modelle anderer Firmen verwendet werden. Der vorhandene Holzkastrahl sollte nach Möglichkeit ebenfalls erhalten und an einen anderen Baum umgehängt werden. Eine baubedingte Störung der nachaktiven Fließmäuse kann durch eine Einschränkung der Bauzeiten für Arbeiten außerhalb der Gebäudehöhe auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Die Beleuchtung der Baustelle ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dadurch können die Arten den Geltungsbereich auch während der Bauzeit zur Nahrungssuche nutzen. Um dem allgemeinen Artenschutz entgegenzuwirken, wird empfohlen, entlang der neu entstehenden mehrreihigen Hecke aus standorttypischen, einheimischen Arten im Westen und Norden um den Geltungsbereich einen Saumbereich zum Acker hin vorzulegen, der durch regelmäßige Mahd offengehalten wird.

### Baugrund

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse verwiesen (Verweis auf §15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes).

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### Gehölze

Die als Erhalt festgesetzten Laubgehölze sind während der Bauphase gemäß den Vorgaben der RAS-LP 4 und DIN 18920 wirksam zu schützen. Bei unvermeidbaren Fällmaßnahmen ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausführungszeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind auf den Besatz durch Vögel und Fließmäuse zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze durch Neupflanzungen mit standortgerechten Arten in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Fertigstellung von einem Jahr und eine anschließende Entwicklungspflege von mindestens zwei Jahren ist sicherzustellen.

§9 SächsNRG ist entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Abstand zu Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m. Ist das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.

### Grenzpunkte

Neu gesetzte Grenzpunkte sind Vermessungszeichen, die laut § 17 AGFlurbG nicht beseitigt bzw. beschädigt werden dürfen.

### Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenseitigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

### Schalleistungspegel

[dB(A)] Abstand

[m]

62 20

60 15

56 10

### Meliorationsanlagen

In der Nähe aber außerhalb des Planungsbereiches befinden sich Meliorationsanlagen (vgl. Meliorationskataster des Landkreises Bautzen). Gemäß § 2 MaAnG (Meliorationsanlagengesetz) sind diese baulichen Anlagen mit dem Erdboden verbunden und dienen der Sicherstellung der land- oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

### Oberflächenwasser

Zur Sicherung des Baugabesites, ist an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Erdwall vorzusehen.

Für die partielle Versickerung von Oberflächenwasser sind weitere Baugrundaufschlüsse zur Erkundung der Verbreitung von Schicht 3 (Sand – schluffige Bodengruppe) im Nordwesten des Untersuchungsgebietes erforderlich. Der vorhandene Baugrund gestattet die Errichtung von Wohngebäuden ohne besondere Zusatzmaßnahmen zur Gründung. Zur Planung und Ausführung der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken machen sich standortspezifische Baugrunduntersuchungen erforderlich.

### Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der neuartigen Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG [B] §§ 153 - 158 StrSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftfeuchtheit führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz: Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 461 24-221; Telefax: (0371) 461 24-299; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de; Internet: www.smul.sachsen.de/bul Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich; Besucheradresse: Öffnungszeiten: dienstags 09:30 - 11:30 Uhr und 12:30 - 16:30 Uhr Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus) P Kontaktadresse: Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 091 31 Chemnitz

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen  
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom \_\_\_\_20\_\_ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
Kamenz, ..... Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_2018 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom \_\_\_\_2018 bis \_\_\_\_2018.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_2018 bis \_\_\_\_2018.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf  
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_20\_\_ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_20\_\_ im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen und über den Aushang vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden zum Entwurf  
Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes  
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am \_\_\_\_20\_\_.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gebilligt.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

10. Das Landratsamt Bautzen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_20\_\_ AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

11. Ausfertigung der Satzung  
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ..... ausgefertigt.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

12. Bekanntmachung  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen am \_\_\_\_20\_\_ und über Aushang vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.  
Panschwitz-Kuckau, ..... Bürgermeister

Grenz- und Vermessungsmarken:  
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Obrihtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421 zuständig.

## Bebauungsplan "Am Mittelweg"

### Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Satzung		
PLANFASSUNG:	20.04.2020		
GEMEINDE:	Panschwitz-Kuckau Poststraße 8 01920 Panschwitz-Kuckau	PLANER:	Landschaftsarchitekt Panse Martin-Hoop-Straße 12 02625 Bautzen
GEMARKUNG:	Panschwitz		
MAßSTAB:	M 1:750		

# Gemeinde Panschwitz-Kuckau

## **Bebauungsplan „Am Mittelweg“**

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	20.04.2020
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Panschwitz-Kuckau Poststraße 8 01920 Panschwitz-Kuckau
<b>Gemarkung:</b>	Panschwitz

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung .....	1
2 örtliche Gegebenheiten .....	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	2
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	5
2.3 Erschließung.....	5
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	5
3.1 Landesentwicklungsplan .....	5
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan .....	7
4 Schutzgebiete und –bestimmungen .....	8
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	8
5 Städtebauliche Konzeption.....	8
5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	8
5.2 Erschließung.....	9
5.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2.2 Ver- und Entsorgung .....	9
5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	12
6 Begründung der Festsetzungen .....	13
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Begründung .....	13
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze und Nebenanlagen .....	14
6.1.3 Verkehr-, Ver- und Entsorgungsanlagen .....	14
6.1.4 Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist .....	15
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung.....	15
6.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	15
7 Flächenbilanz .....	16
8 Bodenordnung.....	16
9 Quellen .....	17

## 1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Im Zuge des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die Gemeinde nachhaltig wirtschaftet und seine verfügbaren Ressourcen, für ein neues Wohn- und Mischgebiet einsetzt, um die Bevölkerung zu halten bzw. geringfügig zu entwickeln und den Bedürfnissen nach Lebensqualität (u.a. neue Ansprüche an Wohnformen) gerecht zu werden. Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat das städtebauliche Ziel westlich der Ortschaft Panschwitz-Kuckau, ein neues Wohn- und Mischgebiet zu errichten, um den gemeindlichen Eigenbedarf an neuen Flächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe im ländlichen Raum gerecht zu werden. In der Gemeinde Panschwitz-Kuckau liegen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, doch es fehlen Flächen für Neubauten. Der Großteil der Bau- oder Gewerbeflächen ist im Besitz des Klosters. Demnach kann die Gemeinde keine bzw. kaum eigene Flächen zur Verfügung stellen, obwohl der Bedarf nach ländlichem Wohnen und Gewerbeeinrichtungen besteht. Anhand der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ziehen immer mehr Menschen, aufgrund der fehlenden Bau- und Gewerbeflächen aus der Gemeinde weg. Demnach verfolgt die Gemeinde Panschwitz-Kuckau das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung herzustellen und in Form des neuen Wohn- und Mischgebietes voranzutreiben. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ist eine Wohnbauflächenanalyse durchgeführt worden. Diese weist zweifelsfrei nach, dass bspw. aufgrund der Veränderungen in der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad der Bevölkerung (Nachholebedarf) und dem Zustand vorhandener Wohnhäuser (Ersatzbedarf) in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Nachfrage und der örtliche Bedarf nach Wohn- und nicht störenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet, speziell im Hauptort Panschwitz-Kuckau begründen sich mit der zentralen Lage und der vorhandenen, gut ausgebauten Infrastruktur im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“. Neben medizinischen und dienstleistenden Einrichtungen (u.a. Physiotherapie, Zahnarzt, Apotheke, Bäcker, Discounter), gibt es in Panschwitz-Kuckau kulturelle Einrichtungen und die überregionale Sehenswürdigkeit Kloster Sankt Marienstern. Mit seinen vielfältigen Angeboten, u.a. mit einer Förderschule, einer behindertengerechten Werkstatt, einem Ernährungs- und Kräuterzentrum, ist das Kloster ein zentraler Bildungs- und Arbeitgeber in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

Die bestehende Ackerfläche zwischen der nördlich befindlichen Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau sowie den bestehenden umliegenden Wohngebäuden stellt sich dabei als optimalen Standort heraus. Die vorhandene Baulücke soll geschlossen werden.

Die Ortschaft Panschwitz-Kuckau ist Sitz des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“, welcher sich aus den Gemeinden Crostwitz, Nebelschütz, Panschwitz-Kuckau, Ralbitz-Rosenthal und Räckelwitz zusammensetzt. Diese sind die fünf Kerngemeinden des heutigen sorbischen Siedlungsgebietes im Freistaat Sachsen. In den Dörfern werden die sorbische Kultur und Bräuche gepflegt. Die Förderung, Entwicklung sowie der Erhalt der sorbischen Sprache und des kulturellen Lebens sind wesentliche Ziele in den Verbandsgemeinden. Den Zielen zum Erhalt der sorbischen Sprache und Kultur folgend und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an flexible und zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung tragend, sollen Wohnbau- und gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Diese sind notwendig, um junge sorbische Familien in der zweisprachigen Gemeinde zu halten und die Kleinunternehmen zu unterstützen. Junge Erwachsene, oftmals Rückkehrer, sollen die Möglichkeit bekommen im sorbischen Siedlungsgebiet, speziell Panschwitz-Kuckau dauerhaft ansässig zu werden und eine Familie zu gründen.

Ziel ist es, ein ortstypisches ländliches und attraktives Wohn- und Mischgebiet in der Gemeinde in zentraler Lage vorzubereiten, um den v. g. Bedürfnissen gerecht zu werden sowie lange Anfahrtswege aus den umliegenden Ortschaften zu vermeiden und eine fußläufige Erreichbarkeit zu den v. g. verschiedenen Angeboten zu gewährleisten. In Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Panschwitz-Kuckau soll südlich der S 100 „Cisinskistraße“ ein Standort für bis zu 18 Baugrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen die Grundstücke jeweils eine Fläche zwischen 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> umfassen.

Das Plangebiet wird in Wohn- und Mischgebiet strukturiert. Nördlich vom Plangebiet (siehe Abb. 2: Luftbild mit (A) gekennzeichnet) wird die bestehende gewerbliche Nutzung (Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau, Isenman Drahtsiebe GmbH Sachsen, Gastronomie „Zur alten Herberge“, BayWa AG (Technik)) im festgesetzten Mischgebiet in Form von nicht störenden Gewerbe weitergeführt. Das Mischgebiet wird als „Pufferbereich“ (siehe Abb. 2: Luftbild mit (B) gekennzeichnet) zwischen den v. g. bestehenden Unternehmen und der vorhandenen Wohnbebauung am „Mittelweg“ im Osten und Süden des Plangebietes errichtet (siehe Abb. 2: Luftbild mit (C) gekennzeichnet).

Innerhalb des Mischgebietes sind das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Dadurch wird ein städtebaulicher Übergang von Gewerbe zum Wohnen geschaffen. Insgesamt schließt der Bebauungsplan eine Baulücke und rundet den Ortsrand ab. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit konkreten gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt.

Durch das Anbinden an den „Mittelweg“ im Süden des Plangebietes einschließlich Medien, sind die Erschließungsvoraussetzungen gegeben. Mit der Sicherung von vielfältigen Baugrundstücken und das vorsorgliche Bereitstellen von Bauland in der sorbisch sprachigen Gemeinde, verfolgt die Gemeinde Panschwitz-Kuckau auch das Ziel, die Bevölkerungszahlen in ihrem Gebiet langfristig zu stabilisieren

Die Flächen für die geplante Wohn- und Mischnutzung befinden sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und ordnet die städtebauliche Entwicklung. Der wirksame Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ wird im Parallelverfahren geändert.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Panschwitz-Kuckau am 26.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Mittelweg“ im Ort Panschwitz-Kuckau gefasst.

## **2 örtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Panschwitz-Kuckau ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde liegt nordwestlich der großen Kreisstadt Bautzen.

Die Gemeinde gehört zusammen mit den Gemeinden Crostwitz, Nebelschütz, Ralbitz-Rosenthal und Räckelwitz und deren dazugehörigen Ortsteilen zum Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

Die Ortschaft Panschwitz-Kuckau befindet sich im Norden der Gemeinde Panschwitz-Kuckau und wird durch die S 100 „Cisinskistraße“ durchquert. Umgeben ist der Ort von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

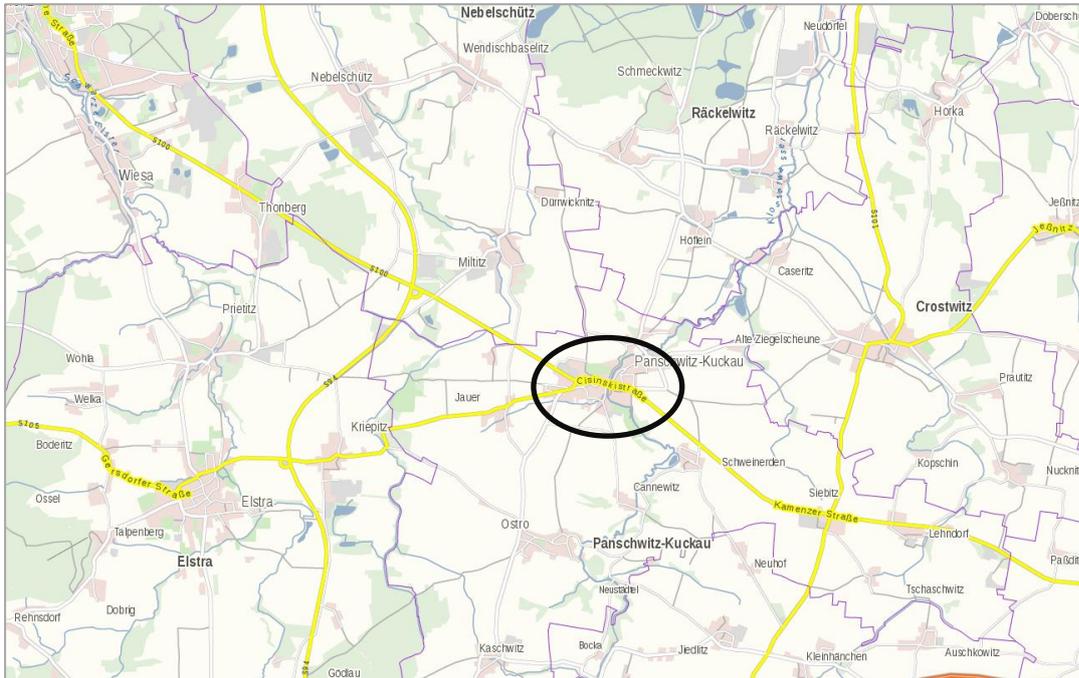


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse)



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse)  
Plangebiet: rote Umrandung

Die zu beplanende Fläche befindet sich am westlichen Ortsrand von Panschwitz-Kuckau, südlich der S 100 „Cisinskistraße“ und schließt im Süden bündig an die kommunale Straße „Mittelweg“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ umfasst die Flurstücke 133/7, 133/9 und 133/10 der Gemarkung Panschwitz mit einer Gesamtfläche von ca. 22.624 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten und Süden durch Wohnbebauung
- im Norden durch gewerbliche Anlagen, bspw. die Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau sowie die S 100 „Cisinskistraße“
- im Westen befinden sich Ackerflächen

Der Bebauungsplan „Am Mittelweg“ schließt die am Randbereich bestehende bauliche Lücke zwischen der bestehenden ländlichen Siedlungsstruktur im Süden und den gewerblichen Anlagen im Norden von Panschwitz-Kuckau. Die städtebauliche Struktur am westlichen Ortsrand wird dadurch abgerundet und ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft entsteht.

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 185 m ü. NN und ist in südöstliche Richtung leicht abfallend, auf ca. 182 m ü. NN. Von Norden und Süden gibt es einen Abhang zu verzeichnen, so dass sich das Gelände in einer Mulde befindet.

## 2.3 Erschließung

### Öffentlicher Nahverkehr

Die Ortschaft Panschwitz-Kuckau ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Panschwitz-Kuckau“ befindet sich etwa 345 m östlich vom Plangebiet, an der „Cisinskistraße“ und ist gut über einen Geh- und Radweg fußläufig zu erreichen.

### Verkehrerschließung

Die weiträumigere verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über den südlich verlaufenden „Mittelweg“. Dieser ist über die S 105 „Elstraer Straße“ gut zu erreichen.

## 3. Übergeordnete planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>

Der Landesentwicklungsplan Sachsen [LEP 2013] als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Panschwitz-Kuckau dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den Bebauungsplan „Am Mittelweg“ von Relevanz:

**Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

**Z 2.2.1.4** [...] Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Das Gebiet westlich der Ortschaft Panschwitz-Kuckau fügt sich an die umgebenden gewerblichen Strukturen und Siedlungseinheiten an. Mit Hilfe des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung zur umgebenden Bebauung. Die Ausweisung der Flächen in der aktuellen Planung basiert auf dem Bedarf zur Bauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung im Ortsteil Panschwitz-Kuckau. In der Gemeinde fehlen Flächen für Neubauten. Der Großteil der Bau- und Gewerbeflächen ist im Besitz des Klosters. Dieser erhöhte

---

<sup>1</sup> erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): vom 12.07.2013, bekannt gemacht am 30.08.2013.

Bedarf von vor allem jungen Bauwilligen, begründet sich mit der gut ausgebauten Infrastruktur und der zentralen Lage der Ortschaft in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau. Neben medizinischen und dienstleistenden Angeboten im Ort, zählt das Kloster Sankt Marienstern, mit seinen vielfältigen Angeboten, u.a. mit einer Förderschule, einer behindertengerechten Werkstatt, einem Ernährungs- und Kräuterzentrum zu einem Bildungs- und Arbeitgeber in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau. Die Attraktivität verschiedener Angebote im Ort sind eng mit dem Standort gekoppelt. Aufgrund dessen sollen Wohn- und Gewerbeflächen in qualitativ hochwertiger Lage entstehen, welche durch die gut ausgebauten und erreichbaren Versorgungszentren entstehen.

Als eines von fünf Verbandsgemeinden des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ liegt die Gemeinde Panschwitz-Kuckau zentral im sorbischen Siedlungsgebiet von Sachsen. Die sorbische Sprache und Kultur sind ein bedeutendes Merkmal der Verbandsgemeinden, die es zu fördern und erhalten gilt. Um die Haltefaktoren für junge sorbische Familien in der zweisprachigen Gemeinde zu stärken, ist es notwendig Flächen zur Verfügung zu stellen. Junge Erwachsene, die bisher im elterlichen Haushalt lebten, sollen die Möglichkeit bekommen im sorbischen Siedlungsgebiet, speziell Panschwitz-Kuckau dauerhaft ansässig zu werden und eine eigene Familie zu gründen. Ebenfalls sollen, das Wohnen nicht störende gewerbliche Einrichtungen die Möglichkeit erhalten, sich in der Ortschaft, an diesem Standort zu integrieren. Die Standortgunst soll genutzt werden. Zwischen bestehenden Gewerbeeinrichtungen und Wohnbauten, können sich nicht störende Gewerbe niederlassen. Die Gemeinde verfügt nur sehr eingeschränkt über vermarktbare Baugrundstücke und hat begrenzte Ressourcen gewerblicher Flächen. Dieser Standort soll wirtschaftlich nachhaltig entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan soll tatsächlich nutzbares Bauland am westlichen Ortsrand von Panschwitz-Kuckau arrondiert werden. Die Fläche befindet sich nicht auf hochwertigen Ackerflächen. Mit diesem Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde Panschwitz-Kuckau, den aktuellen, spezifischen Wohnbauflächen- sowie gewerblichen Bedarf zu decken und geringfügig eine gewerbliche Nutzung zu zulassen. Der neue Standort für Wohnen und Gewerbe soll in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung sowie Gewerbeeinrichtungen (u.a. Tankstelle der Agrargenossenschaft) an dem konzentrierten Standort in der Gemeinde den lokalen Bedarf decken.

Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es bezahlbare, attraktiv gelegene Flächen im sorbischen Siedlungsgebiet bereitzustellen, um somit die gemeindliche Eigenentwicklung zu sichern. Für das Plangebiet in Panschwitz-Kuckau bestehen bereits verbindliche Anfragen von Bauwilligen.

Aufgrund der Ergänzung der Wohn- und Mischbaufläche fand in Panschwitz-Kuckau eine detaillierte Betrachtung im Hinblick auf die Zersiedelungsgefahr statt. Eine Störung der Freiraumfunktion über Gebühr wird bei Ausweisung der Baufläche, unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs, nicht verursacht. Die Wohn- und Mischbaufläche schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es wird die Lücke zwischen der umgebenden, ortstypischen Bebauung und der im Norden befindlichen gewerblichen Anlagen (u.a. zur Tankstelle) geschlossen, so dass die städtebauliche, ländliche Struktur am westlichen Ortsrand abgerundet wird. Von einem unregelmäßigen und ungegliederten Wachstum in die offene Landschaft wird bei diesem Bebauungsplanverfahren nicht ausgegangen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt konnten durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, außerhalb von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden werden. Der Standort im westlichen Bereich von Panschwitz-Kuckau, befindet sich nicht in einer Tallage. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch konkrete Festsetzungen, bspw. Eingrünungsmaßnahmen, Durchgrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Mindestbepflanzungen kompensiert werden.

Ziel ist es, eine ortstypische Wohn- und Mischbaufläche aus modernen Gebäuden in ländlicher Bauweise planerisch vorzubereiten. Dabei soll der zeitgemäße und flexible Lebensstil in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau integriert werden. Mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen zur Bauordnung wird eine für die Gegend typische bauliche Nutzung vorbereitet.

### 3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau wird lt. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

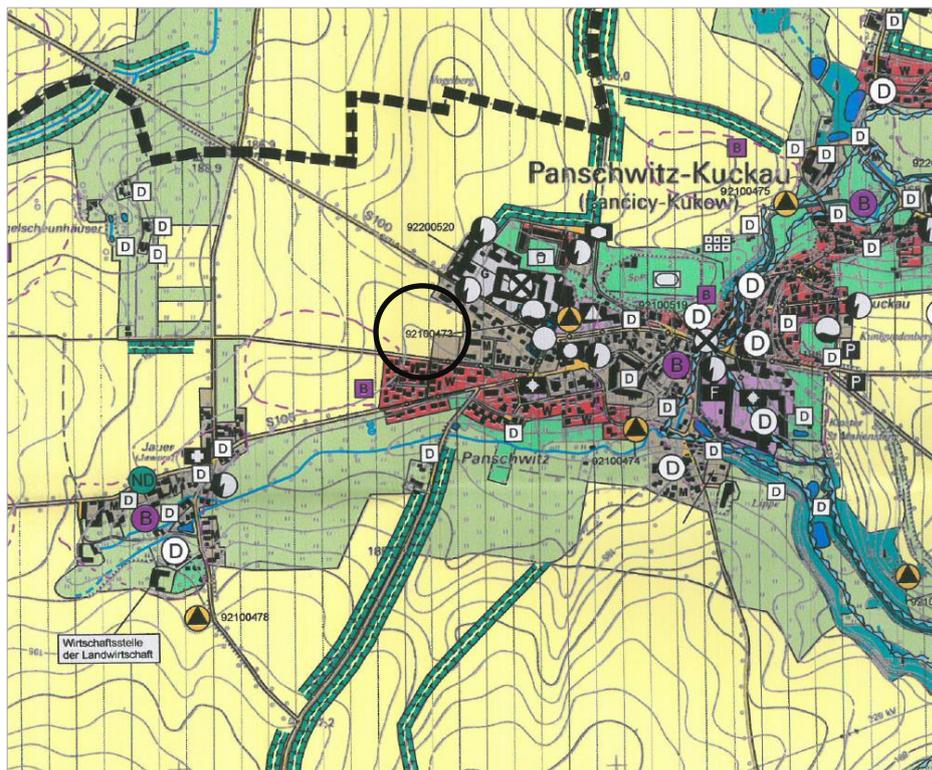


Abbildung 3: Auszug  
Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 133/7) und als gemischte Baufläche (Flurstück 133/5) dargestellt. Die Fläche wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend geändert.

Im Frühjahr 2020 wird in der Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ der ermittelte und begründete Bauflächenbedarf im Gesamtgebiet des Verwaltungsverbandes erörtert. Gegenüber der Raumordnung und Landesplanung wird nachgewiesen, dass im Verwaltungsverband eine expansive Bauflächenentwicklung notwendig ist. Die Bauflächenbedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von

Stellungnahmen der Landesdirektion Dresden vom 24.10.2018 zum Vorentwurf der 6. Änderung des FNP „Am Klosterwasser“ und des Regionalen Planungsverbandes vom 12.11.2018 (Grundlage Ziele des LEP 2013 Punkt 2.2.1.6). Bestimmende Begrifflichkeiten wie Auflockerungs-, Nachhol- und Ersatzbedarfs und der Mobilitäts-, Fluktuationsreserve sowie die besonderen Bedarfe u.a. der Altersgruppenbedarfe im sorbischen Siedlungsgebiet werden zur Bauflächenbedarfsermittlung analysiert und statistisch dargestellt.

Das Dresdner Büro Prognose und Planung (P&P) untersuchte im Gesamtgebiet Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, anhand der Datengrundlagen des Statistischen Landesamtes Sachsen (StaLa Sachsen) sowie der kommunalen Daten, die Entwicklungen der gesamten Bevölkerung und der jeweiligen Altersklassen, der Geburten- und Sterbefälle, der Haushaltsstruktur sowie der Leerstandsquote. Durch verschiedene Modellberechnungen wurden die Prognosen angefertigt. Es kann zweifelsfrei ein Bauflächenbedarf (über 40 Wohneinheiten) nachgewiesen werden. Das Ergebnis wird im Zuge der 6. Flächennutzungsplanänderung des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ausführlich dargestellt.

## **4 Schutzgebiete und –bestimmungen**

### **4.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

### **Radon**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine rechtlichen Bedenken. Im Bebauungsplan werden Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz gegeben.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)**

Das städtebauliche Planungskonzept sieht das Errichten von Eigenheimen und nicht störende gewerbliche Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches vor, um dem Eigenbedarf in Panschwitz-Kuckau gerecht zu werden und Kleinunternehmen zu integrieren. Durch die ländliche Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, wird die Fläche optimal in die bestehende Siedlungslage zwischen Ortsrand und Neubaugebiet eingefügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits im Ort vorhandenen Bebauung. Die vorhandenen Gebäude sind größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser einschließlich Nebengebäuden. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ortstypische ländliche Charakter von Panschwitz-Kuckau erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können.

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll vollständig innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches durch die Anlage von Hecken und Baumpflanzungen erbracht werden.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. In dem Klärungsprozess wurde über die nachfolgende Erschließungsvariante abgestimmt und entschieden: die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt vom „Mittelweg“. Das Mischgebiet wird über die Planstraße A erschlossen. Ausgehend von den Zufahrten im Süden dient eine Siedlungsstraße in U-Form der inneren Erschließung des Wohngebietes. Diese Planstraße A wird als Wohnstraße für die Befahrung mit PKW und LKW ausgebildet. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche (siehe Anhang II: städtebaulicher Entwurf).

Die Verkehrsfläche ist mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausreichend dimensioniert. Neben der asphaltierten Fahrbahn umfasst die Fläche einen Pflasterstrandstreifen als Ausweich- sowie für mögliche Besucherstellflächen. Für die in U-Form vorgesehene Erschließungsstraße ist das Mischprinzip vorgesehen. Es findet keine Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsnutzer statt. Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorgesehen. Auf der Grundlage der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wurden die Kurven konstruiert. Die Befahrung mit einem 3-achsigen LKW ist gegeben.

Die nordöstlich befindliche Abzweigung der Planstraße A umfasst eine Breite von 4,00 m. Sie dient lediglich als Zufahrt für die künftigen Grundstückseigentümer.

Privatgenutzte Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind Gehwege und PKW-Stellflächen mit teilweise wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

### **5.2.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die ENSO Energie Sachsen Ost AG. Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Um die geplanten Bauflächen an die Stromversorgung anzubinden, ist eine Neuerschließung notwendig.

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Sobald das Bauvorhaben umgesetzt wird, sind die elektronischen Anlagen zu verlegen. Es sind Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und der ENSO NETZ GmbH zu führen. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
  - zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung notwendig. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

(Nennung eines Ansprechpartners, mit dem vorbereitende Klärungen erfolgen können, Telefon-Nr. 03591 365-0).

### Gas

Im Baugebiet befinden sich Mitteldruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel der ENSO NETZ GmbH. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.

Es müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen.

Während der Baumaßnahme müssen Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,5 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatte) zu schützen. Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

Eine Erdgasversorgung am geplanten Wohnungsbaustandort ist möglich. Die Erschließung kann über den Mittelweg jederzeit erfolgen, wenn konkrete Anschlussverträge oder eine mit dem Erschließungsträger abgeschlossene Erschließungsvereinbarung vorliegen.

### Trinkwasser

In der Straße „Mittelweg“ befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PVC der ewag kamenz. Eine Erschließung des zukünftigen Baugebietes ist über diese Trinkwasserleitung möglich.

Die technischen und finanziellen Bedingungen zur Erschließung der Trinkwasserversorgung müssen im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem zukünftigen Investor/ Erschließungsträger und der ewag kamenz geklärt werden.

Auf dem Flurstück Nr. 133/7, Gemarkung Panschwitz, befindet sich ein Wasserzählerschacht der ewag kamenz. Ab diesem Wasserzählerschacht verläuft über das Flurstück Nr. 133/7, Gemarkung Panschwitz, eine kundeneigene Trinkwasserhausanschlussleitung, welche zur Versorgung der auf dem Flurstück Nr. 133/3, Gemarkung Panschwitz, vorhandenen Tankstelle dient.

### Telekommunikation

An den Randzonen (nördlich, östlich, südlich) des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Der Ausbau erfolgt in Glasfaserbauweise bis in die Gebäude (FTTH-Ausbau). Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

„Seit November 2016 ist die Änderung zum Telekommunikationsgesetz (TKG), das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), in Kraft. Es ist durch den Antragsteller eigenverantwortlich zu prüfen, in wie weit die Bestimmungen des TKG auf diese Baumaßnahme anzuwenden sind. Insbesondere wird in § 77 i Satz 2 TKG darauf verwiesen, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen ist, geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“<sup>2</sup>

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Am Klosterwasser“ zu erfolgen. Anfallende Schmutzwässer sind demnach den zentralen Abwasserbehandlungsanlagen des AZV „Am Klosterwasser“ zuzuführen. Die abwassertechnische Erschließung ist über das öffentliche Kanalsystem im Bereich des „Mittelweges“ gesichert. Die nördlich der Grundstücke 142/9 bis 142/30 bestehende Schmutzwasserleitung kann die anfallenden Schmutzwässer aufnehmen und gesichert ableiten. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung bzw. das Verlegen von Schmutzwasserleitungen erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband. Es besteht Beitragspflicht entsprechend der Satzung des AZV „Am Klosterwasser“.

### Baugrund und Regenwasserentsorgung

Zum B-Plan „Am Mittelweg“ wurde vorab eine Baugrunduntersuchung durch die IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH durchgeführt. Das Baugrundgutachten ist als Anhang (Nr. III) der Begründung beigelegt. Entsprechend der Baugrunduntersuchung ist am Standort ein Wechsel von stauenden und durchlässigen Böden vorhanden. Die Baugrunduntersuchung stellt fünf Bodenschichten heraus, welche sich in der Versickerungsfähigkeit unterscheiden (siehe Anhang III: Baugrundgutachten). Dabei ist festzustellen, dass lediglich im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches die Versickerungsfähigkeit gegeben ist und somit dezentral das anfallende Oberflächenwasser

<sup>2</sup> Landratsamt Bautzen, Kreisentwicklungsamt: Stellungnahme vom 13.03.2020

auf diesen Grundstücken versickert werden kann, bspw. über Rigolen – Elemente. Die restliche Fläche ist für Versickerungszwecke als ungeeignet charakterisiert.

„Falls eine partielle Versickerung von Oberflächenwasser geplant werden sollte, machen sich weitere Baugrundaufschlüsse zur Erkundung der Verbreitung von Schicht 3 (Sand – schluffige Bodengruppe) im Nordwesten des Untersuchungsgebietes erforderlich. Der vorhandene Baugrund gestattet die Errichtung von Wohngebäuden ohne besondere Zusatzmaßnahmen zur Gründung. Zur Planung und Ausführung der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken machen sich standortspezifische Baugrunduntersuchungen erforderlich.“<sup>3</sup>

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken, auf denen es möglich ist, versickert werden. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Für die Planung zur Verbringung des Oberflächenwassers wurde ein Erschließungsplaner beauftragt. Die Planung ist im Anhang beigefügt: „Durch die Abtrennung der Einzugsgebietsflächen 5,6,7 und 8 und dem Bau einer Regenrückhaltung wird die vorhandene Kanalisation im Mittelweg und damit letztlich in der Vorflut deutlich verringert.

Qab vorher = 145,40 l/s

Qab nachher = 47,97 l/s.

Durch den Einbau einer Drossel im Auslauf des Rückhaltebeckens wird die Abflussmenge nochmals auf 20 l/s reduziert. Durch die Entwicklung des Baugebietes wird die Gesamtsituation also verbessert.

In einer weiteren Planung (außerhalb des Bebauungsplanverfahren) soll dann gemeinsam mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen eine Lösung zur Ableitung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser der Elstraer Straße mit angrenzender Bebauung gefunden werden.“<sup>4</sup>

## 5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

### Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Zur Löschwasserentnahme steht das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten) zur Verfügung. Kann das Löschwasser nicht über das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten) entnommen werden, ist die Errichtung von unterirdisch angelegten Löschwassersammelbecken/ Zisternen vorzusehen.

### Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

<sup>3</sup> IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH: Baugrunduntersuchung am Wohnstandort Panschwitz-Kuckau vom 28.08.2018

<sup>4</sup> Communalconcept: Erschließung Wohngebiet „Am Mittelweg“ - Entwurfsplanung vom 16.09.2019

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

### Flächen für die Feuerwehr

Der „Mittelweg“ sowie die neu zu errichtende Planstraße im Wohngebiet, dienen neben der Erschließung als Feuerwehrzufahrt im Brandfall. Die Zufahrt in das Plangebiet ist mit einer Mindestbreite von 3,50 m und entsprechend den Vorgaben der § 5 SächsBO, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090 sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen ausgebildet.

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte Verkehrsfläche zur inneren Erschließung.

Die Entfernung des Zugangs von einer Bewegungsfläche bis zu hinteren Gebäudeteilen überschreitet 50 m nicht.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Begründung**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes wird die Wohnnutzung ermöglicht. Auf diese Weise gliedert sich die geplante Bebauung an die südlich und östlich vorhandene Siedlungsstruktur am „Mittelweg“ von Panschwitz-Kuckau an. Für das Wohngebiet wird die Nutzung der Bauflächen eingeschränkt, die ausnahmsweise Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Gemäß den gesetzlichen Regelungen der BauNVO können auch im allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Wohngebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichtet werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ebenso zugelassen.

Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes gliedert sich ein Mischgebiet an. Gemäß § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es liegt ein Mischgebiet vor, weil es sich um eine sowohl qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt.

Mit dieser Nutzungsart wird die vorhandene, historisch entstandene, örtliche Struktur berücksichtigt und städtebaulich neu geordnet.

Das Mischgebiet hat die Funktion als „Pufferbereich“ zwischen den nördlich/ nordöstlich bestehenden Gewerbeeinrichtungen (Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau, Isenman Drahtsiebe GmbH Sachsen, Gastronomie „Zur alten Herberge“, BayWa AG (Technik)) zu agieren und schließt somit an das schon bestehende gemischte Gebiet an (siehe Abb. 3 auf S. 7 des B-Planes: Ausschnitt 5.Änderung FNP). Durch die Einschränkung der zulässigen Bauten innerhalb des Mischgebietes (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) kann ein Übergang zwischen dem v. g. bestehenden Gewerbe und der künftigen Wohnnutzung im Baugebiet geschaffen werden. Im Mischgebiet sind neben dem Wohnen, bspw. eine Physiotherapie, ein Friseur oder ein Versicherungsbüro zulässig.

Im Bebauungsplangebiet sollen Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 7,0 m, innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Als Höhenbezug wird die Oberkante der neu zu errichtenden Planstraße A im Wohngebiet vor den jeweiligen Baugrundstücken festgelegt. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen etc. zulässig. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Im Mischgebiet wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit wird der Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß reduziert und es wird ausgeschlossen, dass sich größere gewerbliche Einrichtungen im Mischgebiet ansiedeln können. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

### **6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die festgesetzte Baugrenze bestimmt die überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes. Die festgesetzte Baugrenze wirkt in einer großflächigen, freien Anordnung der Bebauung entgegen, so dass der spezifische Bedarf nach ländlicher, moderner Bebauung realisiert werden kann. Durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird der Grad der Versiegelung und Überbauung in ausreichendem Maße beschränkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ist zugelassen.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung.

### **6.1.3 Verkehr-, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Allgemeine Wohngebiet wird ausgehend vom „Mittelweg“ und über die Planstraße A erschlossen. Das Mischgebiet wird über die Planstraße erschlossen. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die Planstraße zugelassen.

### **6.1.4 Umgrenzung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**

Aufgrund der Voraussetzungen zur Durchlässigkeit bzw. Versickerungsfähigkeit, soll innerhalb der festgesetzten Fläche das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser verbleiben bzw. versickern.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der künftigen Bauten in die Umgebung sicherzustellen. Der neugeplante, spezifische Wohn- und Gewerbestandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und im westlichen Bereich von Panschwitz-Kuckau einfügen. Demnach werden Vorgaben zur Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Fassadengestaltung der Hauptgebäude festgelegt, welche sich an der umgebenden Wohnbebauung orientieren. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, sind folgende bauordnungsrechtliche Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude im Bauungsplan getroffen:

#### Dachgestaltung:

- Dachformen und Farbgestaltung sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen, bestimmte Auswahl an Dachformen ist vorgesehen; es sind gedeckte Farben zu wählen, hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig
- Dachneigung für Gebäude mit einem Vollgeschoss 15°- 48°, Gebäude mit zwei Geschossen max. 25°; für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig

#### Fassadengestaltung:

- Farbgestaltung der Fassaden ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen, entsprechend Fassaden in gedeckten Farbtönen gestalten
- Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig
- unzulässig ist eine sichtbare Blockbohlenbauweise
- Vertäfelungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zugelassen
- Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ländliche Charakter erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können. Mit Hilfe der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Wohn- und Gewerbebauten an die bestehenden Strukturen anfügen.

## **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft im Westen schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Kleinbäume und Obstgehölze sowie Ziersträucher denkbar. Die gemäß Pflanzliste anzupflanzenden Strauchhecken als Abgrenzung zu der nördlich befindlichen Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau sowie westlich zur Landschaft gewährleisten den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die Begründung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im Planteil D Umweltbericht.

## 7 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		
WA	15.268	1,84
MI	3.087	0,31
<b>Verkehrsfläche</b>		
Planstraße	2.187	0,21
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecken- und Baumpflanzung)	2.082	0,21
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.624</b>	<b>2,26</b>

## 8 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ bezieht die Flurstücke 133/7, 133/9 und 133/10 der Gemarkung Panschwitz mit einer Gesamtfläche von ca. 22.624 m<sup>2</sup> ein.

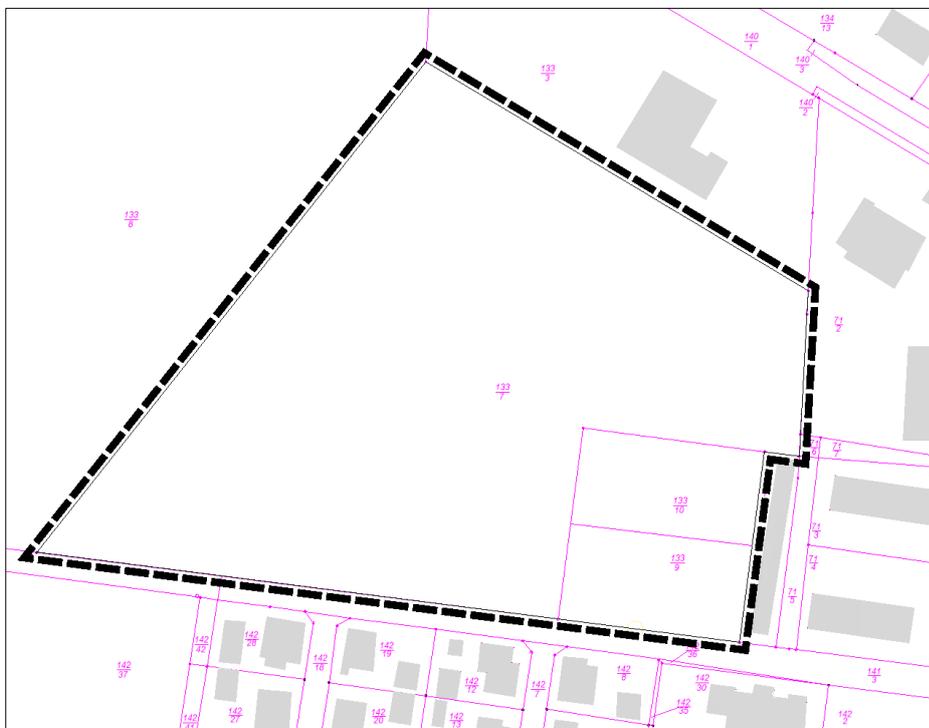


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

## 9 Quellen

### Rechtsgrundlagen

**BAUGB** - Baugesetzbuch , in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634).

**BAUNVO** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**BNATSCHG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

**PLANZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**SÄCHSBO** - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50).

**SÄCHSNATSCHG** - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

### Übergeordnete Planungen

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VERWALTUNGSVERBAND „AM KLOSTERWASSER“** 5. Änderung (2014) + 6. Änderung Vorentwurf mit Stand vom 31.08.2018

**REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN** in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

**LANDESENTWICKLUNGSPLAN;** Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.

### Sonstige Quellen

**LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT,** Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

**SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:** Interaktive Karten.

# Gemeinde Panschwitz-Kuckau

## **Bebauungsplan „Am Mittelweg“**

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	20.04.2020
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Panschwitz-Kuckau Poststraße 8 01920 Panschwitz-Kuckau
<b>Gemarkung:</b>	Panschwitz

## Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes .....	1
2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen .....	3
3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	3
3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung .....	4
4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen.....	4
4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes .....	5
4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen.....	5
5 Eingriffsregelung.....	8
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	8
5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	9
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	11
7 Ziel- und Maßnahmenplanung.....	12
7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	12
7.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	12
8 Alternative Planungsvarianten .....	15
9 Zusammenfassung und Fazit .....	15

## 1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes

Für Bauleitpläne ist nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit zugehörigem Umweltbericht durchzuführen. Laut § 14b UVPG i.V.m. Anlage 3 unterliegen Bauleitpläne der Pflicht zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorgaben des BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG wird der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Maßgaben werden in den Bebauungsplan integriert.

Im vorliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erfolgten die aktuelle Bestandsaufnahme und Ermittlung der abiotischen und biotischen Verhältnisse, die Bestandsbewertung, die Beschreibung der Umweltauswirkungen, die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die Festlegung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung der Fläche wird der Zustand der Nutzung als Landwirtschaft angenommen. Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen handelt es sich um einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Mit Hilfe festzusetzender Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu kompensieren.

## 2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan, Lagezuordnung siehe Abbildung 1)

Festsetzung	Lage	Art	Umfang
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			
Baugebiet Errichtung von Wohngebäuden	fast vollständiges Baugebiet	Baugebiet mit festgesetzter GRZ 0,4 [40% der Fläche sind überbaubar]	15.268 m <sup>2</sup>
<b>Mischgebiet</b>			
Baugebiet Errichtung von Wohngebäuden und gewerblichen Einrichtungen	nordöstlicher Bereich des Baugebietes	Baugebiet mit festgesetzter GRZ 0,4 [40% der Fläche sind überbaubar]	3.087 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche</b>			
Straßenverkehrsfläche	Durchquert das Plangebiet	Asphaltierte Straße	2.187 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	am Rand des Baugebietes, das Baugebiet umschließend	Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung	2.082 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>			<b>22.624 m<sup>2</sup></b>

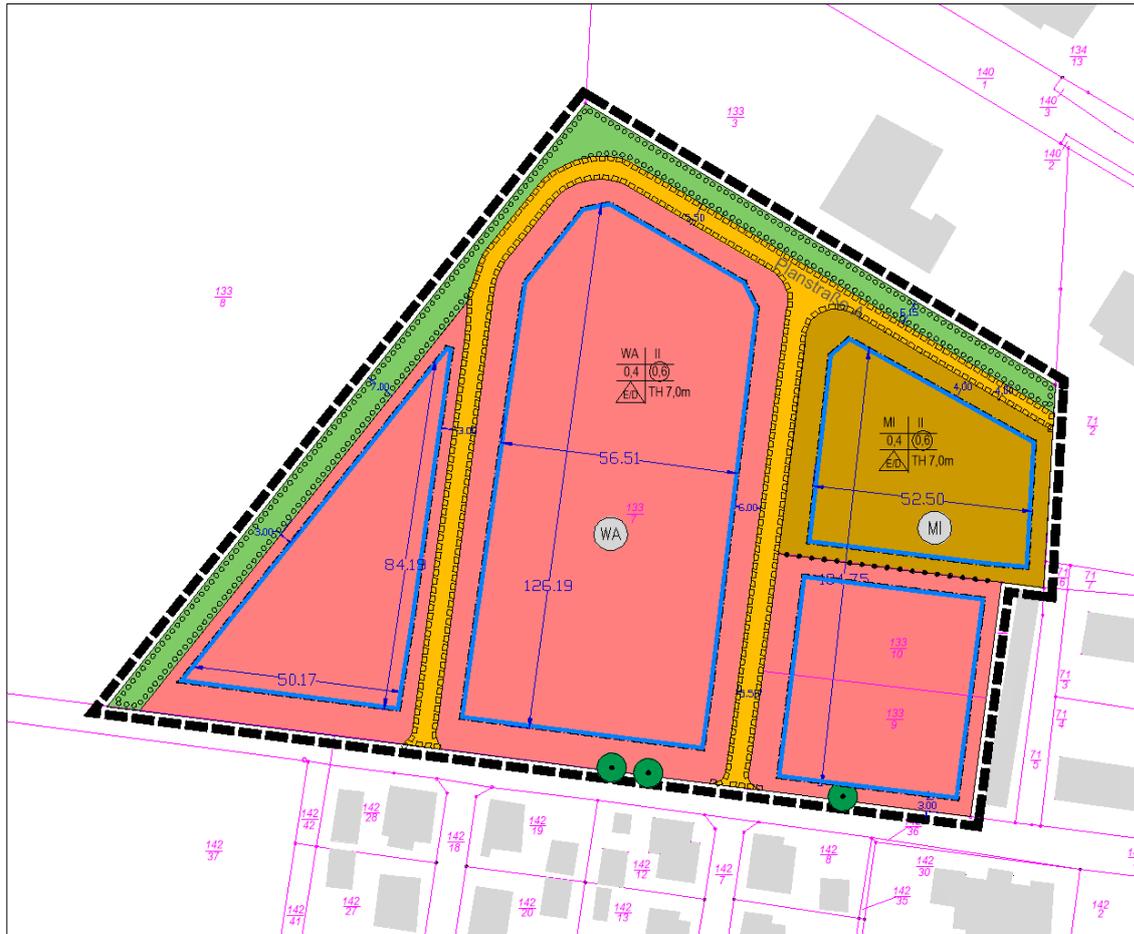


Abbildung 1: Auszug zeichnerische Festsetzungen des B-Planes „Am Mittelweg“.

Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau beabsichtigt westlich in der Ortschaft Panschwitz-Kuckau, ein neues Wohn- und Mischgebiet zu errichten, um den gemeindlichen Eigenbedarf an Flächen für Wohn- und gewerbliche Zwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden und die bestehende Baulücke zwischen der nördlich befindlichen Tankstelle der Agrargenossenschaft Liebenau und den bestehenden umliegenden Wohngebäuden zu schließen. Die Nachfrage und der örtliche Bedarf nach Wohnbau- und Gewerbebauflächen im Gemeindegebiet, speziell im Hauptort Panschwitz-Kuckau, begründen sich mit der zentralen Lage und der vorhandenen, gut ausgebauten Infrastruktur im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“. Neben medizinischen und dienstleistenden Einrichtungen (u.a. Physiotherapie, Zahnarzt, Apotheke, Bäcker, Discounter) gibt es in der Gemeinde verschiedene kulturelle Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten bspw. das Kloster Sankt Marienstern zu verzeichnen. Mit seinen vielfältigen Angeboten, u.a. mit einer Förderschule, einer behindertengerechten Werkstatt, einem Ernährungs- und Kräuterzentrum, ist das Kloster ein zentraler Bildungs- und Arbeitgeber in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

Anhand der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ziehen immer mehr Menschen, aufgrund der fehlenden Bau- und Gewerbeflächen aus der Gemeinde weg. Demnach verfolgt die Gemeinde Panschwitz-Kuckau das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung herzustellen und in Form des neuen Wohn- und Mischgebietes voranzutreiben. Ziel ist es, das bestehende ländliche Wohnen an einem konzentrierten Standort zu erweitern und den spezifischen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in entsprechend Eigenheimen in der Gemeinde zu gewährleisten. Zudem sind nicht störende gewerbliche Einrichtungen innerhalb der Mischgebietsfläche, bspw. Friseur oder Physiotherapie vorgesehen.

In Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Panschwitz-Kuckau soll südlich der S 100 „Cisinskistraße“ ein Standort für bis zu 18 Einfamilienhausgrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen die Baugrundstücke jeweils eine Fläche zwischen 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> umfassen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch den Erhalt und das Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen sowie durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke und das Anlegen von typischen Gartenflächen mit einem hohen Gehölzanteil im Geltungsbereich angestrebt. Durch die geplante Neuversiegelung und Bebauung entstehen insbesondere Konflikte mit den Schutzgütern Boden und Wasser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Panschwitz-Kuckau zum Teil als gemischte Baufläche (südwestlicher Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohn- sowie gemischte Baufläche dargestellt.

Mit Realisierung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sind folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten:

#### baubedingte Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung sowie Baumaterialien
- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge, Erschütterungen)

#### anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Neuversiegelung und Überbauung
- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraum-, Ertragsfunktion)
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch den erhöhten Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser)

#### betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Emissionen durch Nutzung
- Unterhaltung der Wohngrundstücke und Befahrung der Freiflächen

### **3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen**

#### **3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

#### Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Die Schutzgüter im Sinne der §§ 1 SächsNatSchG und BNatSchG sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf.

wiederherzustellen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn unvermeidbar, dann in ausreichendem Umfang zu kompensieren. Es gelten entsprechend § 12 (ff.) SächsNatSchG und § 17 (ff.) BNatSchG.

### **3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung**

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Erarbeitung der Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

- G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.
- G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

#### 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ziele und Grundsätze für das Plangebiet im Hinblick auf den Natur- und Umweltschutz aus.

### **4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen**

Dieses Kapitel enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Der festgelegte Untersuchungsraum für die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der umgebenden, mehr oder weniger beeinträchtigenden Nutzung werden Auswirkungen des Bebauungsplanes über das Plangebiet hinaus ausgeschlossen.

## 4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau befindet sich in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde gehört zusammen mit den Gemeinden Crostwitz, Nebelschütz, Ralbitz-Rosenthal und Räckelwitz und deren dazugehörigen Ortsteilen zum Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

Die Ortschaft Panschwitz-Kuckau befindet sich im Norden der Gemeinde Panschwitz-Kuckau, an der S 100 „Cisinskistraße“.

## 4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Tabelle 2: Schutzgutbewertung

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Mensch und Kulturgüter</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kulturdenkmäler auf der Fläche und in der Umgebung</li> <li>- östlich und südlich angrenzende Ortslage durch Wohnnutzung geprägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge)</li> <li>- keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung</li> <li>- Wohnumfeld und Gesundheit des Menschen nicht beeinträchtigt</li> <li>- Schaffung von Wohnstandorten im sorbischen Siedlungsgebiet</li> </ul>
<i>Arten und Biotope</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche mit geringen Gehölzbestand (südlich am „Mittelweg“)</li> <li>- Umgebung: Bebauung und Ackerflächen</li> <li>- keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>- Plangebiet nicht im Flora-Fauna-Habitat oder Europäischen Vogelschutzgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) durch geplante Bebauung/Versiegelung</li> <li>- Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Begrünung nicht überbauter Flächen, Eingrünung der gesamten Fläche (nördlich und westlich entlang des Geltungsbereiches) und Gehölzpflanzungen</li> </ul>
<i>Boden und Geologie<sup>1</sup></i>	→ mittlere Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- z.T. Regosol aus gekippten Kies führendem Sand</li> <li>- z.T. podsolige Parabraunerde aus periglaziärem Kies</li> <li>- z.T. Parabraunerde aus periglaziärem Schluff (Sandlöss)</li> </ul> <p>Böden mit geringer bis sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung</li> <li>- Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung → Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>- Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört</li> </ul>

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Bodenkarte 1:50.000.

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- Plangebiet spielt für Kalt-/Frischlufentstehung keine Rolle	- durch die Flächengröße sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar - Be-/ Durchgrünungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich möglicher Überwärmung bei
<i>Wasserhaushalt</i>	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig bewertet - Durchlässigkeit nur an bestimmten Bereichen gegeben (siehe Erschließungsplanung)	- potenzielle Versiegelung und Überbauung von Teilflächen Veränderungen des Oberflächenabflusses - Niederschlagswasserversickerung z.T. Vorort vorgesehen - Erschließungsplanung liegt vor (u.a. Rückhaltebecken)
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
- Fläche befindet sich westlich in Panschwitz-Kuckau - die großräumige Ackerfläche hat keine bedeutende Funktion für das Landschaftsbild - der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten	- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen, somit Beeinträchtigung für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden

Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ wird im sorbischen Siedlungsgebiet der Gemeinde Panschwitz-Kuckau ein Standort für individuelles und modernes Wohnen sowie eine Mischnutzung mit gewerblichen Einrichtungen nördlich der Straße „Mittelweg“ in der Ortschaft Panschwitz-Kuckau planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Planung wird eine Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) werden in diesem Bereich dauerhaft verändert. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die geplante Versiegelung wird sich vor allem auf den Boden auswirken. Der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als wenig wertvoll einzuordnen. Es befinden sich wenige einheimische Gehölze im südlichen Randbereich des B-Plan-Geltungsbereiches, welche z. T. erhalten bleiben. Mit der anzulegenden Heckenstruktur am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes soll eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und der angrenzenden Ackernutzung erfolgen. Zusätzlich dient die Anpflanzung der Hecke als Schutz- und Ausgleichsmaßnahme. Das Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Grundstücken sichert eine ausreichende Strukturierung und Durchgrünung, so dass ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft im Westen entsteht.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich. Ziel ist es, für die Ortschaft Panschwitz-Kuckau eine für den Eigenbedarf entsprechende Bebauung für Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen und in die Ortschaft zu integrieren. Es wird eine der ländlichen Umgebung angemessene und ortstypische Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen, welche die städtebauliche Struktur am westlichen Ortrand abrundet.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des B-Plan-Gebietes aufgrund der vorangegangenen Bodennutzung ist der naturschutzfachliche Wert der Fläche als gering einzuordnen. Mit den vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die erforderliche Kompensation erbracht werden.

Als Ausgleich für die geplante Versiegelung sind der Erhalt von Laub- und Obstbäumen sowie die Anlage von Hausgärten mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und eine das Gebiet fast vollständig umschließende Hecke vorgesehen. Die geplanten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches erhöhen den Durchgrünungsanteil und strukturieren die geplanten Baugrundstücke. Am Rand der Ackerfläche dienen Heckenstrukturen aus einheimischen und standortgerechten Arten auch als Rückzugsraum für Vögel und Kleinlebewesen.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung ist die Nutzung der Fläche durch besonders oder streng geschützte Arten nur eingeschränkt anzunehmen. Der Aufenthalt siedlungstypischer Vogelarten, die an die anthropogen beeinflussten Verhältnisse angepasst sind, wie Haus- und Feldsperling (*Passer domesticus*, *P. montanus*), Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major*, *P. caeruleus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Girlitz (*Serinus serinus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Mönchs- und Klappergrasmücke (*Sylvia atricapilla*, *S. curruca*), Bunt-, Grünspecht (*Dendrocopos major*, *Picus viridis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*) ist mindestens zeitweise möglich. Da es sich bei dem Geltungsbereich um Ackerland handelt, ist grundsätzlich ein Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) möglich. „Da die umgebenen Gehölze u.a. Beutegreifern Ansitzwarten bieten, hält die Feldlerche zu solchen vertikalen Strukturen einen Abstand von ca. 50 m (LfULG 2018). Des Weiteren ist durch die nördlich verlaufende Staatsstraße 100 eine Störquelle gegeben, zu welcher die Feldlerche entsprechende Abstände einhält (GARNIEL & MIERWALD 2010). Dabei reduziert sich die Bestandsdichte in der Nähe zu solchen Störquellen um bis zu 80 %. Weitere Störquellen vor Ort sind die nördlich angrenzende Festwiese, die Tankstelle und die Pension, welche sich im Nordosten an den Geltungsbereich anschließt. Einen gewichtigen Einfluss auf mögliche Brutvorkommen der Feldlerche vor Ort haben des Weiteren die Frequentierung der Randbereiche des Geltungsbereiches durch Fußgänger mit freilaufenden Hunden und die randlichen Beeinträchtigungen durch Haustiere, insbesondere Katzen.“

Der Geltungsbereich wird durch strukturarme Ackerflächen geprägt, welche zum Zeitpunkt der Begehung brach lagen. Im Norden, entlang des Grundstückes der Tankstelle, gliedert sich eine Reihe aus Laub- und wenigen Nadelgehölzen an das Flurstück 133/7 an, dahinter verläuft die Staatsstraße 100. Westlich der Tankstelle befindet sich eine regelmäßig genutzte Festwiese. Im Randbereich des östlich angrenzenden Grundstückes befinden sich sowohl Hainbuchenhecken, als auch drei alte Buchen, die Stammhöhlen sowie Abplatzungen der Rinde und zwei Vogelnistkästen aufweisen. An die nordöstliche Ecke des Geltungsbereiches schließt sich eine Pension an, welche regelmäßig für Festlichkeiten bis in die Nachtstunden genutzt wird. Der Mittelweg im Süden ist begleitet von

Einzellaubbäumen, an denen insgesamt zwei Nistkästen angebracht sind. Der Geltungsbereich wird randlich regelmäßig durch Fußgänger mit freilaufenden Hunden frequentiert. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Ackerflächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem typischen Fledermausarten-Spektrum zu rechnen. Potentielle Quartierstrukturen sind durch Höhlungen und Abplatzungen der Rinde an den Buchen im Osten vorhanden, welche im Rahmen des Bauvorhabens erhalten bleiben. Weiterhin wird der Geltungsbereich zumindest temporär zur Nahrungssuche genutzt, was auch weiterhin möglich sein wird.“<sup>2</sup>

Die straßenbegleitenden, bestehenden vereinzelt Gehölze weisen keine essentielle Habitatfunktion auf, wobei ein vorübergehender Besuch der genannten Vogelarten in dem Gehölzbestand nicht ausgeschlossen werden kann. Die benannten Vogelarten kommen in siedlungsnahen Bereichen vor und sind bezüglich anthropogener Störungen wenig oder nur in außerordentlichen Fällen empfindlich. Soweit Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeiten für Brut und Jungenaufzucht stattfinden (ca. Anfang März bis Mitte August), sind relevante bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen für die Arten nicht zu erwarten. Im B-Plan-Gebiet und seiner direkten Umgebung sind keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung, FFH- oder SPA-Richtlinie bekannt.

Mit der Entwicklung der Fläche zu einem Wohn- und Mischgebiet einschließlich kleinteiligen und strukturierten Gärten und Grünflächen, wird das Lebensraumpotential in ähnlicher Art und Weise für die siedlungstypischen Vogelarten wieder hergestellt. Die umzusetzenden Heckenpflanzungen im Westen und Norden schaffen für die Avifauna Rückzugsorte, Ansitzwarten und ausreichende Strukturen zur Nahrungssuche. Beeinträchtigungen für die Artpopulationen sind bei Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht zu erwarten. Die beschriebene artenschutzrechtliche Einschätzung, wird durch die Einschätzung der Firma MEP Plan unterstützt. Im Bebauungsplan werden zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens mit den erforderlichen Maßnahmen führen dazu, dass der Verlust potentieller Brutplätze ausgeglichen und dem Schädigungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entgegen gewirkt wird (siehe Anhang III: Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Die geplante Bebauung wird kaum Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die naturbezogene Erholung und Kulturlandschaft hervorrufen. Sie ordnet sich in die Siedlungsstruktur ein. Die Struktur der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird in angemessenem Maß fortgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist auf 7,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen binden die baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätze in die Umgebung ein.

Auswirkungen für den Menschen und dessen Gesundheit sind nicht ersichtlich.

## 5 Eingriffsregelung

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden

<sup>2</sup> MEP Plan GmbH: Artenschutzfachliche Einschätzung vom 06.12.2019

Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope können durch die grünordnerischen Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild wird durch die Pflanzung einer großzügigen Lärm- und Sichtschutzhecke minimiert. Weitreichende Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund des geplanten Vorhabens sind auszuschließen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich der mikroklimatischen Beeinträchtigungen bei.

Von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung durch das Planen der Wohnstandorte sowie gemischten Grundstücke ist bei Umsetzung ausreichender Kompensationsmaßnahmen nicht auszugehen.

## 5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Folgende Biotoptypen gemäß der „Handlungsempfehlung zur Erfassung und Bewertungen von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ konnten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches festgestellt werden:

Tabelle 3: Bestandsbiotoptypen

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp
10.01.100	Acker
02.02.430	Einzelgehölz

Im Grünordnungsplan Bestand sind die erfassten Biotoptypen mit Stand vom September 2019 kartografisch dargestellt (*Anlage I*).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden Eingriffe und Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert der Grünordnungsplan somit eine angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege lt. § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationsverpflichtung von Eingriffen gemäß §§ 9 – 10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14 – 15 BNatSchG.

Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
				vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1		SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
<b>Biototypen (Bestand)</b>							
10.01.100	Acker	7	10	22.624 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	158.368	0
02.02.430	Einzelgehölz (Laubbaum, 4 Stk.)	23	22	70 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	1.610	1.150
<b>Biototypen (Entwicklung)</b>							
11.03.700	Gartenland	10	9	0 m <sup>2</sup>	11.367 m <sup>2</sup>	0	102.303
	Wege, Stellflächen (teilversiegelt)	2	2	0 m <sup>2</sup>	1.425 m <sup>2</sup>	0	2.850
11.04.100	Straße, Gebäude (vollversiegelt)	0	0	0 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	0	0
02.02.430	Einzelgehölze	23	22	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0	15.400
02.02.000	Hecke	22	21	0 m <sup>2</sup>	2.082 m <sup>2</sup>	0	43.722
<b>Summe/Übertrag</b>				<b>22.624 m<sup>2</sup></b>	<b>22.624 m<sup>2</sup></b>	<b>159.978</b>	<b>165.425</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>						Biotopwertdifferenz: keine	Überhang: 5.447
						<b>Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend</b>	

Mit Hilfe des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung zur umgebenden Bebauung. Die Ausweisung der Flächen in der aktuellen Planung basiert auf dem Bedarf zur Bauflächenentwicklung im Ortsteil Panschwitz-Kuckau. Dieser erhöhte Bedarf von vor allem jungen Bauwilligen, begründet sich mit der gut ausgebauten Infrastruktur und der zentralen Lage der Ortschaft in der Gemeinde Panschwitz-Kuckau. Mit Umsetzung der Einzelvorhaben werden zusätzlich Flächen vollständig versiegelt. Der Boden auf diesen versiegelten Flächenteilen geht auf Dauer verloren.

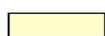
Der naturschutzfachliche Ausgleich zur geplanten Überbauung und Versiegelung innerhalb des Plangebietes soll durch Pflanzmaßnahmen erbracht werden. Rund um das Baugebiet ist eine großzügige, mehrreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten auf einer Breite von ca. 7,0 m geplant. Die Zuordnung erfolgt zum Biototyp Hecke.

## 6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Tabelle 5: Entwicklung bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
<b>Boden</b>	- Überbauung und Neuversiegelung	- Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung - Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört
<b>Wasserhaushalt</b>	- Überbauung und Neuversiegelung → Erhöhung Oberflächenabfluss	- Erhalt der unversiegelten Flächen und damit der Versickerungsrate
<b>Klima</b>	- keine erhebliche Beeinträchtigung für die Luftqualität - bioklimatische Ausgleichfunktion spielt untergeordnete Rolle innerhalb des Vorhabengebietes	- keine Beeinflussung
<b>Arten u. Biotope</b>	- Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche - Kompensationsmaßnahmen: mehrreihige Hecke, strukturreiche Hausgärten, Erhalt und Anpflanzen einheimischer Laubbäume (Pflanzenliste)	- weniger wertvolle Biotoptypen im Geltungsbereich bleiben erhalten
<b>Mensch/Kulturgüter Landschaftsbild/Erholung</b>	- es entsteht ein durchgrüntes Wohngebiet - bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung	- keine Beeinflussung
<b>Gesamturteil</b>	Das Umsetzen der Planung geht zu Lasten des Schutzgutes Boden, dem Wasserhaushalt sowie dem Biotopbestand. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen sind die potentiellen Beeinträchtigungen kompensierbar.  Die Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vertretbar.	Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die vorhandene Landwirtschaftsfläche in seinem Zustand bestehen bleibt.

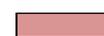
Erläuterung zur Tabelle:



keine Einflussnahme,  
Nachteile & Vorteile gleichen sich aus



Aufwertung



Verschlechterung bzw.  
Einschränkung

## 7 Ziel- und Maßnahmenplanung

### 7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziele für das Plangebiet sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen nach und während der Baumaßnahmen. Nach Bestandserfassung und Bewertung ergaben sich folgende spezifische Ziele für das Plangebiet:

- Erhaltung der Funktions-/Leistungsfähigkeit des Boden-/Wasserhaushaltes
- Schutz vor Verunreinigungen
- Vermeidung von Versiegelung und Verdichtung
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Anlage einer naturschutzfachlich sinnvollen und dem Eingriff gegenüber angemessenen Kompensationsmaßnahme unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption
- Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes

### 7.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für die geplante Überbauung und Versiegelung ist ein geeigneter und angemessener bodenschutzwirksamer Ausgleich vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Bodenfunktionen in den überbauten und vollversiegelten Bereichen gehen vollständig verloren.

Die Gemeinde Panschwitz-Kuckau hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verfügbarkeit möglicher Entsiegelungsflächen in der Gemeinde geprüft. Es stehen keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde Panschwitz-Kuckau befinden. Es können keine zu entsiegelnden Flächen für die bodenschutzwirksame Kompensation bereitgestellt werden. Aus diesem Grund werden andere bodenschutzwirksame Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation entstehender Beeinträchtigungen durch die geplante Flächenversiegelung soll durch Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Plangebiet erfolgen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Boden sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GRZ von 0,4 noch innerhalb dem § 17 der BauNVO geregelten Maß. Mit der GRZ von 0,4 können maximal 40 % der Fläche des Baugebietes überbaut und versiegelt werden. Der Überbauungsgrad im Gebiet und der Bodenverlust werden somit so gering wie möglich gehalten. Durch die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien soll die Intensität der Versiegelung minimiert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage von Baum- und Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Arten am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs, dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung.

Innerhalb der Baugebiete ist zusätzlich je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Bäume bleiben z.T. erhalten.

Im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den Boden mit Hilfe der festgesetzten Pflanzmaßnahmen als ausgeglichen eingeschätzt.

Tabelle 6: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, Ausgleich und Ersatz

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
<b>Boden, Wasserhaushalt</b>		
Verlust belebten Oberbodens und damit der Bodenfunktionen  Überbauung, Versiegelung  Erhöhung des Oberflächenabflusses  Beeinträchtigungen (Schadstoffeintrag) während der Bauphase	- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen auf Zufahrten, PKW-Stellplätzen  - Versickerung innerhalb der Baugrundstücke über Anlagen, wie Mulden, Rigolen, Schächte  - Beachtung der guten fachlichen Praxis bei Bauausführung (Freiflächen von der Bautätigkeit freihalten, Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials [nach DIN 19 731]; Entsorgung von Abfällen die während der Bauphase entstehen und Umweltgefährdungen verursachen können)	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m <sup>2</sup> überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste)  - Anlage fast vollständig umschließenden Heckenpflanzungen  - Erhalt und Anpflanzen von Bäume
<b>Arten und Biotope</b>		
Verlust Grünfläche	- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze bei Neupflanzungen  - Erhalt von Flächen ohne Bebauung (Gartenflächen)  - Gehölzfällung und Gebäudeabriss innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten (01. Oktober – 28. Februar) gemäß § 39(5) und § 44(1) BNatSchG  - 2x Nisthöhle 2GR mit 30x45 mm Fluglochweite für Meisen, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling (Schwegler-Natur)	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m <sup>2</sup> überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste)  - Anlage von umschließenden Heckenpflanzungen  - Erhalt und Anpflanzen von Bäume
<b>Klima</b>		
Keine erheblichen Beeinträchtigungen	- Begrünung nicht überbaubarer Flächen als Grünfläche, Anlage von Hecken	- kein Ausgleich erforderlich
<b>Landschaftsbild/Erholung/Kulturlandschaft/Mensch</b>		
Nutzungsänderung durch Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen	- landschaftsgerechte Gestaltung der Baukörper (wohngebietstypische Bauweise bzgl. Bauhöhe, Dach- und Fassadengestaltung)	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m <sup>2</sup> überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste)

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
	- Erhalt des hohen Durchgrünungsanteils der Fläche	- Anlage fast vollständig umschließenden Heckenpflanzungen - Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Verantwortlich für das Realisieren der Kompensationsmaßnahmen ist grundsätzlich der Vorhabenträger.

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

#### Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Bauphase

- Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA
- Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischen zu lagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zu zuführen.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen.
- 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 Baumaßnahme zu beseitigen.
- Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.
- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind u. a. die bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.
- Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, ist das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/ Bodenschutz, gemäß § 13 Abs.3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu unterrichten.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass der festgesetzte Gehölzbestand auf der Fläche des Geltungsbereiches erhalten bleibt und Schäden vermieden werden.

## 8 Alternative Planungsvarianten

Ziel der Flächenneudarstellungen ist es, bezahlbare, attraktiv gelegene Bauflächen im sorbischen Siedlungsgebiet bereitzustellen, um somit die gemeindliche Eigenentwicklung zu sichern. Für den geplanten Wohn- und Kleingewerbestandort in Panschwitz-Kuckau bestehen bereits verbindliche Anfragen von Bauwilligen.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes erfolgt so, dass eine flächensparende Inanspruchnahme bei bestmöglicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen stattfindet. Die Planung dient zur Arrondierung sowie zur Gewährleistung und Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs nach spezifischen Wohnraum. Es besteht keine Standortalternative.

## 9 Zusammenfassung und Fazit

Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Am Mittelweg“ wird aufgrund des lokalen, spezifischen Bedarfs ein Eigenheimstandort in Verbindung mit einem Mischgebiet planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Planung wird dennoch eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) werden in diesen Bereichen dauerhaft verändert. In Bezug auf den Wasserhaushalt wird insbesondere die Grundwasserneubildung durch einen erhöhten Oberflächenabfluss benachteiligt.

Die Baufläche schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es wird die Lücke zwischen der umgebenden, ortstypischen Bebauung und der im Norden befindlichen gewerblichen Anlagen geschlossen, so dass die städtebauliche, ländliche Struktur am westlichen Ortsrand abgerundet wird. Von einem unregelmäßigen und ungegliederten Wachstum in die offene Landschaft wird bei dieser Bebauungsplanerweiterung nicht ausgegangen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt konnten durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, außerhalb von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Orts-, Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden werden. Der Standort im westlichen Bereich von Panschwitz-Kuckau, befindet sich nicht in einer landschaftlich reizvollen Tallage. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen - Anlage von Gärten mit Gehölzen, eine fast vollständig umschließende Hecke sowie Erhalt und Anpflanzen standortgerechter Laubbäume - schaffen neue kleinteilige Biototypen, tragen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft bei.

Bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Fällzeiten für Gehölze können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gänzlich vermieden werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes ist, bei vollständiger Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich.

„Grün in einem Grundstück bedeutet Lebensqualität und im Blick auf die zunehmende Zahl heißer Tage, wird in Zukunft jeder Quadratmeter Schatten wertvoll sein.“<sup>3</sup>

<sup>3</sup> BUND Landesverband Sachsen e.V.: Stellungnahme vom 11.03.2020