



Gemeindeverwaltung Königswartha

Gmejske zarjadnistwo Rakecy

Gemeindeverwaltung Königswartha, 02699 Königswartha, Bahnhofstraße 4, Landkreis Bautzen, Land Sachsen

Protokoll

Amt: Bürgermeister
Auskunft erteilt: Swen Nowotny
E-mail: nowotny@koenigswartha.de
Unser Zeichen:
Telefon: 035931-23911
Aktenzeichen:
Datum: 06.02.2023

**Sehr geehrte Gemeinderäte und Amtsleiterinnen, sehr geehrter Herr Mörbe,
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am**

**Mittwoch, dem 15.02.2023, 17:00 Uhr,
im Treffpunkt Königswartha, Neudorfer Straße 16 b,**

lade ich Sie herzlich ein.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

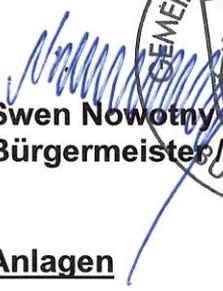
- 1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2. Bestätigung der Tagesordnung**
- 3. Bestätigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 18.01.2023 - Anlage**
- 4. Ausschluss wegen Befangenheit zu einzelnen Tagesordnungspunkten gem. §20 SächsGemO**
- 5. Bürgerfragestunde**
- 6. Beratung und Beschluss – Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen - Tischvorlage**
- 7. Beratung und Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“ Anlage**
- 8. Jahresbericht zum Haushaltsvollzug 2022**
- 9. Beratung und Feststellungsbeschluss des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 der Gemeinde Königswartha - Anlage**
- 10. Beratung und Beschluss zur Herstellung der Barrierefreiheit der Bushaltestelle an der Grundschule Königswartha als Ersatz für einen Bushaltepunkt im OT Eutrich - Anlage**

Geschlossene Sitzung:

1. Informationen des Bürgermeisters
2. Anfragen durch Gemeinderäte
3. Nach Versand der Einladung eingegangene Anträge

Bitte sichern Sie Ihre Teilnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen / Z přecelnym postrowom


Swen Nowotny
Bürgermeister / wjesnjasta

**Anlagen**

Entsprechend der Tagesordnung



Gemeindeverwaltung Königswartha

Gmejske zarjadnistwo Rakecy

Beschlussvorlage

TOP 7

Amt:	Haupt- und Bauverwaltung	Datum:	15.02.2023
Einreicher:	Frau Nytsch		

Beratung und Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat Königswartha billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Neudorf - Am Erlenbach“ in der Fassung vom 06.12.2022 einschließlich aller Planteile und Anlagen.

Der Gemeinderat Königswartha beschließt den Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Die Öffentlichkeit ist von der Offenlage in Kenntnis zu setzen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, Ort und Zeit öffentlich bekannt zu geben, wo der Bebauungsplan einschließlich aller Planteile mit Begründung zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit ausliegt.

Begründung:

Der Gemeinderat Königswartha hat am 15.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“ gefasst.

Auf Grundlage des Vorentwurfes fand vom 21.03.2022 bis 25.04.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Behörden gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Basierend auf den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Neudorf - Am Erlenbach“ gefertigt. Im nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens ist der Planentwurf durch den Gemeinderat zu billigen und zur Offenlage zu bestimmen. Parallel zur Offenlage werden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gehört.

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan „Neudorf - Am Erlenbach“ mit Stand vom 06.12.2022 umfasst das Flurstück 25 der Gemarkung Königswartha/Neudorf.

Der Bebauungsplan besteht aus Planteil A - zeichnerische Festsetzungen, Planteil B textliche Festsetzungen, Planteil C - Begründung und Planteil D – Umweltbericht sowie Anlagen I - Bestand und Entwicklung und Anlage II - Geotechnischer Bericht.

Anlagen:

- zeichnerische Festsetzungen
- textliche Festsetzungen
- Begründung

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan Bestand und Entwicklung
- Geotechnischer Bericht

Königswartha, den 15.02.2023

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Gemeinderatsmitglieder: 15 + 1

anwesend:

Ja – Stimmen

Nein – Stimmen

Stimmenthaltung

Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf/Königswartha

Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf/Königswartha

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage Ralph Paulsen Vermessungsbüro, Bautzen, 2022

Erklärung der verwendeten Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 9 Abs. 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BaulV)
 -  Dorfliches Wohngebiet (§ 9a BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Gebäuhöhe, als Höchstmaß Grundfläche für die GH sind jeweils die Höhen der Straße "Am Erlenbach" mittig vor dem Bauflaster
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o Art der Bauweise
 -  nur Einzelhäuser zulässig
 -  Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 -  Anpflanzung: Bäume
 -  Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Anforderungen an die Gestaltung**
 - SD Dachform
 - 35° - 48° Dachneigung
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
 -  25 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand) und festgestelltem Vermessungspunkt
 -  14,0 Bemesslung in m
 -  Bestandsgebäude
 -  142,47 Bestandsstehen nach Deutschen Hauptbühnenetz (DHHN) 2016
 -  Hauptfrüchtigung

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen

PLANUNGSSTAND	Entwurf
PLANFASSUNG	06.12.2022
GEMEINDE	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
GEMARKUNG	Königswartha/Neudorf
MAßSTAB:	M 1:1.000



Abbildung Luftbild, Geltungsbereich rot umrandet, umrasterstäblich

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

B I Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 6 i.V.m. § 5a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet (MDW).
- 1.2 Nutzungen gemäß § 5a (2) Nr. 1-3 i.V.m. § 5a (3) Nr. 1 BauNVO sind zugelassen
- 1.3 Nicht zugelassen werden Nutzungen gemäß § 5a (2) Nr. 4-8 i.V.m. § 5a (3) Nr. 2,3

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

- 2.1 Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im Planteil A.
- 2.2 Die zulässige maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der Baufelder auf 9 m beschränkt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straße „Am Erlenbach“ mittig an den geplanten Grundstückszufahrten.
- 2.3 Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind maximal 3 Wohngebäuden zulässig.

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. § 12 und § 14 BauNVO]

- 3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zugelassen.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Vor Garagen und Carports ist zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).
- 4.2 Je Wohngrundstück sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5 Abwasser- und Regenwasserverbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Das anfallende Schmutzwasser ist in privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und daraufhin in den vorhandenen Bürgermeisterkanal abzuleiten. Ist eine Ableitung technisch nicht möglich, darf das gereinigte Abwasser auch versickert werden.
- 5.2 Für die Einleitung von gereinigtem Abwasser in den Graben bzw. für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Benutzungstatbestand nach §§ 8 und 9 WHG) erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde nach Maßgabe der Gemeinde Königswartha als Abwasserbeseitigungspflichtigem zu beantragen.
- 5.3 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerung ist auf dem Anfallgrundstück möglich, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheitsverordnung Sachsen eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser im gesonderten Antragsverfahren beim Landratsamt Bautzen, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Sie muss bei Nutzungsbeginn vorliegen.

- 5.4 Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit einem Notüberlauf in den Bürgermeisterkanal ist zulässig. Bei Einleitung in den Graben auf das Flurstück 28

der Gemarkung Neudorf/Königswartha ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung sowie eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleitbauwerk notwendig.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 12-13, 21 BauGB]

- 6.1 Je Baugrundstück ist genau eine Zufahrt auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche zugelassen.
- 6.2 Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinde und zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.3 Die Flächen des Leitungsrechtes sind dauerhaft für Befahrung freizuhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen und Gebäuden ist unzulässig.

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

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 38° bis 45° als Satteldach auszubilden. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- 7.2 Die Farbgestaltung der Bedachung ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.
- 7.3 Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, hellen Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 7.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

8 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- 8.1 Einfriedungen sind in Form von Holz- oder Metallzäunen zulässig. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- oder Metallzäunen als Einfriedung ist zugelassen.

B III Grünordnerische Festsetzungen

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

- 9.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und als Gärten zu gestalten. Je 200 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen.
- 9.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Wohngebäude umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Die bestehenden Baumreihen und die Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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

- 10.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- 10.2 Baustelleneinrichtungen und -zufahrten werden auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen.

HINWEISE

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Gemäß § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde bei ausführenden Erdarbeiten. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Baugrund

Es besteht gemäß §§ 8-10 Geologiedatengesetz (GeolDG) die Bohranzeigepflicht, Bohrergebnismittlungspflicht sowie die Pflicht zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme). Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Gehölzstrukturen

Gehölzfällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Geplante Fällungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen anzugeben.

Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121-132 StrlSchG und §§ 153-158 StrlSchV). 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 Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Anfragen zu Radonvorkommen,

Radonwirkung und Radonschutz an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-221, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful, <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>, Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Dresdner Straße 183 in 09131 Chemnitz.

Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schalleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde durch den Gemeinderat am __.__.20__ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom __.__.20__ bis __.__.20__. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom __.__.20__ bis __.__.20__.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

3 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 (2) BauGB am __.__.20__ beschlossen.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. __.__.20__ wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom __.__.20__ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.20__ im Amtsblatt der Gemeinde Königswartha 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. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB erfolgte vom __.__.20__ bis __.__.20__.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

5 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__.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

6 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v __.__.20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am __.__.20__ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v __.__.20__ wurde durch den Gemeinderat am __.__.20__ gebilligt.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

7 Genehmigung des Bebauungsplanes

Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung des Landratsamtes Bautzen vom __.__.____ unter Aktenzeichen AZ genehmigt worden.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

8 Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 (3) SächsGemO ausgefertigt.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

9 Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Königswartha am __.__.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 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (5) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Königswartha, __.__.20__

Siegel

Bürgermeister

Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Planteil C – Begründung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Gemeinde Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf/Königswartha

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung	1
2 Örtliche Gegebenheiten	1
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	1
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	2
3. Übergeordnete planerische Vorgaben	3
3.1 Landesentwicklungsplan	3
3.2 Regionalplan.....	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
4 Schutzgebiete und -bestimmungen	5
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	5
4.2 Gewässer	5
4.3 Immissionsschutz	5
4.4 Archäologie	5
5 Städtebauliche Konzeption	6
5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung [§ 9 (1) BauGB; BauNVO].....	6
5.2 Erschließung.....	7
5.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	7
5.2.2 Ver- und Entsorgung	7
6 Flächenbilanz	12
7 Bodenordnung	12
8 Quellen	13

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Mit diesem Bebauungsplan wird die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Neudorf, der Gemeinde Königswartha ergänzt, um dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden. Es soll ein eng begrenzter ortstypischer dörflicher Wohnstandort im Ortsteil Neudorf entstehen.

In direkter Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Neudorf sollen an der Straße „Am Erlenbach“ drei Einfamilienhausgrundstücke und ein Grundstück für ein Technikgebäude bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Der Geltungsbereich für die geplante Wohnnutzung befindet sich gegenwärtig im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich ist. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest, die zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Neudorf der Gemeinde Königswartha beitragen. Einer ortstypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit konkreten gestalterischen Regelungen entgegengewirkt.

Die Gemeinde Königswartha verfolgt generell das Ziel, die Bevölkerungszahlen in ihrem Gemeindegebiet langfristig zu stabilisieren.

Im Ortsteil Neudorf besteht derzeit keine, gegenüber dem Standort im Geltungsbereich, vorzuziehende Alternative. Die Auswahl des Wohnstandortes im Geltungsbereich wird durch die bestehende Wohnbebauung südlich und nördlich des Geltungsbereichs begünstigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP). Im wirksamen FNP der Gemeinde Königswartha ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Königswartha erstreckt sich auf einer Fläche von 47,17 km² mit einer Gesamteinwohnerzahl von 3.421 (Stand 20.12.2020). Die Ortschaft Neudorf liegt im Osten der Gemeinde Königswartha und erstreckt sich entlang der Staatsstraße S 101 und der Straße „Am Erlenbach“. Der Geltungsbereich im Norden der Ortschaft ist geprägt von Einzelhäusern und gärtnerisch genutzten Flächen sowie Grün- und Ackerland.

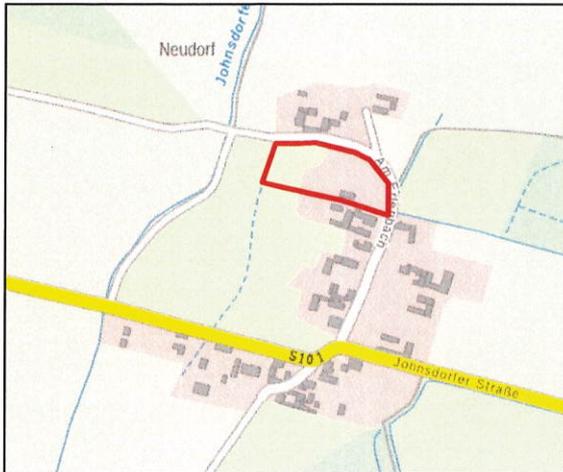


Abbildung 2 Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: rot umrandet

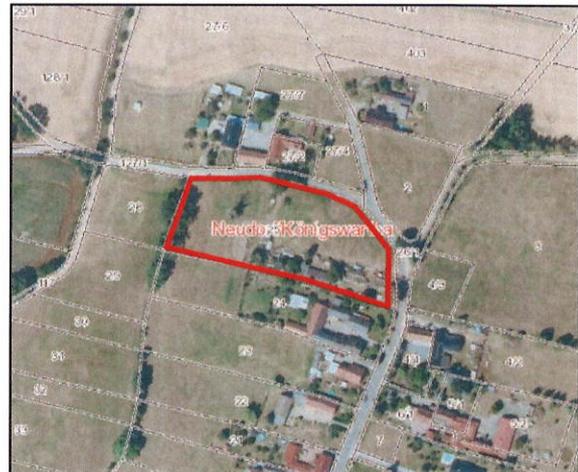


Abbildung 1 Luftbild (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: rot umrandet

Der Geltungsbereich dieses Bauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ umfasst das Flurstück 25 der Gemarkung Neudorf/Königswartha mit einer Gesamtfläche von ca. 8.890 m². Gemäß den Regelungen dieses Bauungsplanes dürfen im Geltungsbereich partiell, innerhalb festgesetzter Baufenster drei Einfamilienhäuser und eine Wirtschaftsstelle für die Forst- bzw. Landwirtschaft (Technikgebäude) errichtet werden.

Der Geltungsbereich dieses Bauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Nordosten und Osten durch Verkehrsflächen,
- im Westen und Südwesten durch Grünlandflächen,
- im Süden durch Grünlandflächen und Wohnbebauung.

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Regionalgeologisch befindet sich der Geltungsbereich im Gebiet des Lausitzer Granodiorit-Massivs. Unter dem Oberboden steht im gesamten Planungsbereich tragfähiger und wasserdurchlässiger fluviatiler Sand der Weichsel-Kaltzeit an.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig vorwiegend als intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte dar. Der Geltungsbereich wird überwiegend zum Lagern von Baumaterialien und Geräten genutzt. Am südlichen Rand befinden sich einige Gehölze.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)¹ als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Königswartha dem ländlichen Raum (Karte 1 - Raumstruktur) und dem grenznahen Gebiet (Karte 3 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf) zugeordnet. Die Gemeinde Königswartha ist Teil des sorbischen Siedlungsgebietes (Karte 12 – Sorbisches Siedlungsgebiet).

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für diesen Bebauungsplan von Relevanz:

- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Neudorf. Mit der Entwicklung dieses dörflichen Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde Königswartha, den bestehenden Bedarf nach ländlichem Wohnen im Gemeindegebiet zu decken. Ziel ist es, drei dorftypische Einfamilienhäuser in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in der Ortschaft Neudorf konzentriert an einem Standort bereitzuhalten. Insbesondere jungen Bauwilligen wird ermöglicht, in der Gemeinde Königswartha ansässig zu bleiben bzw. zu werden. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen somit stabilisiert werden. Zusätzlich soll ein landwirtschaftlich zu nutzendes Gebäude städtebaulich geordnet eingefügt werden.

Die Gemeinde Königswartha hat untersucht, inwieweit Baulücken in der Ortschaft Neudorf bebaut werden können, ob eine Nahverdichtung möglich ist und ob es ggf. andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Nur diesen Standort am Nordrand von Neudorf steht aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen gegenwärtig (2022) für eine bauliche Entwicklung und die dafür notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Gemäß § 1 (5) BauGB und § 1a (2) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Lt. Auskunft der Bauverwaltung Königswartha sind gegenwärtig (März 2022) noch 2-3 freie Baugrundstücke in der Gemeinde Königswartha verfügbar.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Nähe zur Bebauung im Ort zur landwirtschaftlichen Nutzung prinzipiell nur eingeschränkt geeignet. Die Gemeinde Königswartha selbst verfügt nur

¹ Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Dresden, 12.Juli 2013, bekannt gemacht am 30. August 2013

eingeschränkt über vermarktbare Eigenheimstandorte. Mit diesem Bebauungsplan soll zeitnah nutzbares Bauland im Norden des Dorfes Neudorf bereitgestellt werden. Die kleinflächige Ausweisung einer Wohnbaufläche für drei Wohneinheiten in Neudorf erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen. Die geplante Wohnbaufläche ist bereits durch die Straße „Am Erlenbach“ sowie die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung vorgeprägt.

3.2 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ hat weder in der Raumnutzungskarte der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien noch in der 2. Gesamtfortschreibung raumordnerische Signaturen.

Der wirksame Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für die Gemeinde Königswartha die Ausweisung als Grundzentrum. Generell ist die Gemeinde Königswartha überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im ländlichen Raum befindet sich die Gemeinde Königswartha in der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Bautzen-Hoyerswerda. Die Gemeinde Königswartha strebt als Grundzentrum die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an.

Der Ortsteil Neudorf wird dem Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ sowie den Mesogeochoren „Großdubrauer Flachrücken und Terrassen“ zugeordnet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ ist im wirksamen FNP (in der Fassung vom 12.05.2006) der Gemeinde Königswartha fast vollständig als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt, ein Teil im Südosten als gemischte Baufläche. Die dargestellte Wasserfläche ist seit Ende der 1980er Jahre durch Verschüttung nicht mehr vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB parallel mit der Änderung des FNP.

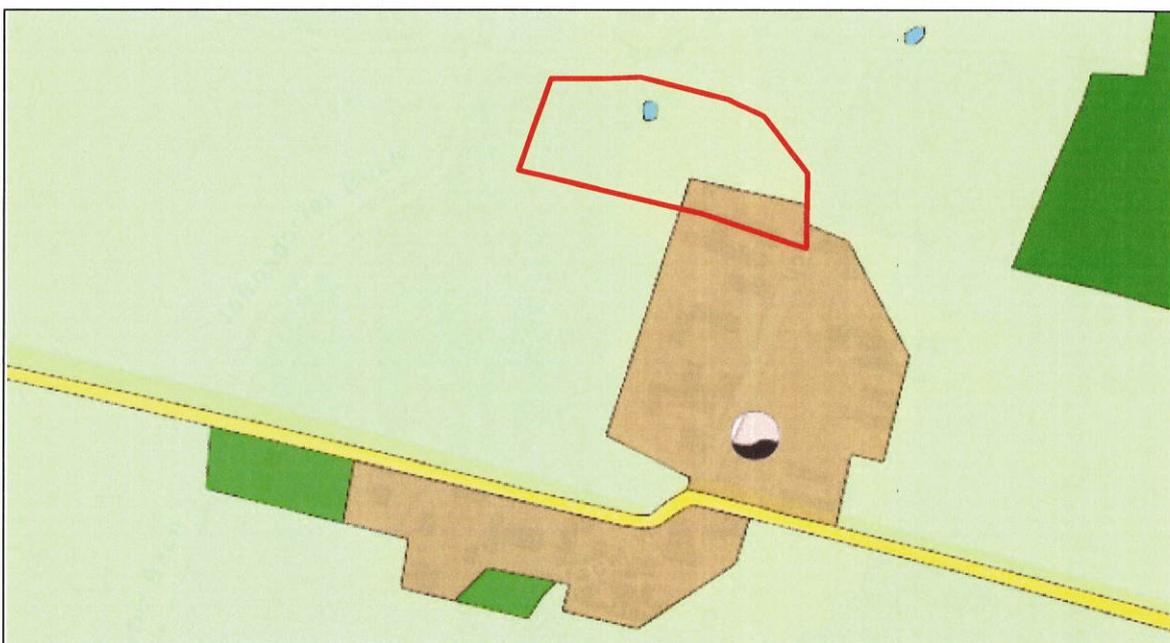


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha für den Ortsteil Neudorf (Quelle: Geoportal Sachsen)
Geltungsbereich rot; bearbeitet LA Panse

4 Schutzgebiete und -bestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und außerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Zweck dieses Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB ist das Einbeziehen des im Außenbereich befindlichen Geltungsbereiches der Gemarkung Neudorf in den Innenbereich, um ein kleines dörfliches Wohngebiet zu ermöglichen.

Durch das zukünftige Bebauen mit drei Einfamilienhäusern wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Das nahegelegene Flora-Fauna-Habitat- Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und grenzt nicht an diesen. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Bauvorhaben erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Bewirtschaftungs- und Lagerfläche, der Entfernung und der Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen (Hinweise zur Baustelleneinrichtung, festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) nicht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden zusätzlich Nahrungs- und Lebensräume geschaffen.

4.2 Gewässer

Im Planungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG festgesetzt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

4.3 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich ist nicht mit nennenswerten Immissionen zu rechnen.

4.4 Archäologie

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern [D-15180-01]), der nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes ist. Aufgrund der Lage ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung

Der nördliche Ortsrand von Neudorf soll arrondiert werden. Das städtebauliche Planungskonzept sieht im Geltungsbereich die Errichtung von maximal drei Wohneinheiten vor. Ziel ist die Schaffung eines kleinen dörflichen Wohngebietes in ländlicher Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, das sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen Bebauung. Die Gebäude südlich und nördlich des Plangebietes sind größtenteils zweigeschossige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, einschließlich Nebengebäuden. Das Ortsbild der Straße „Am Erlenbach“ ist vorwiegend durch giebelständige Häuser sowie Zwei- und Dreiseithöfe in lockerer Bebauung geprägt. Die nicht überbauten Flächen werden zum großen Teil als Gärten genutzt. Die ländliche Prägung soll durch das Zulassen eines landwirtschaftlich zu nutzendes Gebäude erhalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Errichtung von Einzelhäusern mit ortstypischen maximal zwei Vollgeschossen und eines Technikgebäudes ist innerhalb der einzelnen Baugrenzen möglich.

Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen etc. sind zulässig. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Dörfliches Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten mit mind. einem standortgerechten Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum je 200 m² bebauter Grundstücksfläche gemäß der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“ (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung und der offenen Landschaft schaffen.

Das dörfliche Wohngebiet soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und den nördlichen Ortsrand von Neudorf einfügen. Um die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes zu sichern, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude getroffen:

Dachgestaltung:

- nur Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 38° bis 45° sind zugelassen
- Dacheindeckung in gedeckten Farben in Rot-, Schwarz- und Grautönen, es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen

Fassadengestaltung:

- Fassaden in gedeckten, hellen Farbtönen zu gestalten (ausgenommen rein-weiß)
- unzulässig sind kunststoff- und metallverkleidete sowie grellfarbige Fassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll der ländliche Charakter von Neudorf erhalten werden. Die Anlage von Hecken, einzeln oder in Kombination mit Holz- und Metallzäunen ist als Einfriedung zulässig.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Für die äußere Erschließung des Geltungsbereiches dient die Straße „Am Erlenbach“, die parallel zur östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die Gebäude können direkt an die Straße „Am Erlenbach“ angebunden werden.

Gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) sind Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Damit wird der aufkommende Verkehr auf den privaten Anliegerverkehr reduziert.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind private Zufahrten und PKW-Stellflächen auf den Baugrundstücken nur mit wasser- und luftdurchlässigem Materialien auszubilden. Das trägt dazu bei, dass ein kleines ökologisch dörfliches Wohngebiet entsteht.

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung des Geltungsbereiches ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Medienträgern erforderlich. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgern und der Gemeinde Königswartha. Die parallel zur Straße „Am Erlenbach“ verlaufenden Trink- und Abwasserleitungen sind nicht zum Überfahren mit größeren Fahrzeugen ausgelegt. Der uneingeschränkte Erhalt dieser Leitungen ist in Abstimmung mit den zuständigen Medienträgern sicherzustellen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Leitungen zugänglich bleiben. Daher dürfen sie nicht überbaut oder asphaltiert werden. Etwaige Überfahrten dürfen nur gepflastert werden.

Stromversorgung

Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Im Geltungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6-0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt. Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen 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
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (Holzmasten) 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (Betonmasten) 7,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten; Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten.

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Nieder-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen aufgrund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Voraussetzung für die Erschließung des Geltungsbereiches mit Elektroenergie ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SachsenNetze HS.HD GmbH. Hierfür ist ein formloser Antrag (Bebauungsplan, einschl. Darstellung der Baufeldaufteilung/Parzellierung/Flurgrenzen der Baufelder in PDF und DXF Format) auf Erschließung zustellen. Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten für erforderlich werdende Leitungsumverlegungen muss spätestens 16 Wochen vor dem Realisierungstermin/Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenNetze HS.HD GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasseraufbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der SachsenNetze HS.HD GmbH einholen.

Trinkwasser

Im Zuge der Bauplanung ist eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen notwendig, um die Grundstücke an die Trinkwasserversorgung anzubinden. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die VersorgungsGmbH Königswartha zuständig. Im Geltungsbereich liegt eine Hauptversorgungsleitung an, von der aus ohne eine Verstärkung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung die neu entstehenden Baugrundstücksflächen grundstückswise erschlossen werden können. Zusatzkosten für die Anbindung sind gemäß aktueller Satzung und Preisblatt der VersorgungsGmbH Königswartha durch den jeweiligen Grundstückserwerber zu tragen (Baukosten-Zuschuss zum Hausanschluss Trinkwasserversorgung).

Die Leitungen verlaufen entlang der Straße „Am Erlenbach“ und sind nicht zum Überfahren geeignet. Es ist sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen und für Überfahrten geeignete technische Maßnahmen ergriffen werden, sodass Leitungsbeschädigungen ausgeschlossen sind. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist

nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Anlagen sind als "im Betrieb stehend" zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb in der Weiterverwendung von der VersorgungsGmbH Königswartha bestimmt (Vor-Ort-Absprache notwendig). Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Trinkwasser-Anlagen einzuhalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Versorgungsgebiet (=Gemeindegebiet) der VersorgungsGmbH Königswartha so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Mit der VersorgungsGmbH Königswartha ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen notwendig. Durch den Erschließungsträger muss eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgen. Der Mediengraben ist den Medienträgern bereitzustellen. Vor Baubeginn ist die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der VersorgungsGmbH Königswartha einzuholen.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH (Telekom) ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sind Angaben einzureichen:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Weiterhin ist vom Träger der Maßnahme ein Mediengraben bereitzustellen. Auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) wird hingewiesen. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um

den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu vorhandenen Telekommunikationslinien zu beachten und einzuhalten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch sind Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien zu verhindern. Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu Anlagen der Telekom ist der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4 erforderlich.

Zur Herstellung der Hauszuführungen wird der Erschließungsträger verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) sind schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 11 Fertigungssteuerung in 01059 Dresden zu beantragen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral. Sie muss durch private, vollbiologische Kleinkläranlagen nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Gemeinde Königswartha) sichergestellt werden. Das gereinigte Abwasser ist in den vorhandenen Bürgermeisterkanal einzuleiten.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Wohngrundstücke auf denen es anfällt, zu verbringen.

Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/möglichkeit des Untergrundes standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Die Versickerung ist auf dem Anfallgrundstück möglich, wenn die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung Sachsen eingehalten werden. Falls nicht, dann ist die Versickerung von Niederschlagswasser im gesonderten Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Bautzen, Untere Wasserbehörde mit Nutzungsbeginn zu beantragen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers muss für jedes Baugrundstück in ausreichend dimensionierten Zisternen erfolgen. Gemäß § 55 (3) Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach

§ 55 (2) SächsWG. Die Ermittlung der Zisternengröße sollte fachlich und statisch begleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne erfolgt gemäß Zustimmung der Gemeinde Königswartha (Gesprächstermin am 06.12.2022) in den Bürgermeisterkanal.

Die Einleitung für Niederschlagswasser sollte möglichst in einer Einleitstelle in den Vorfluter an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zusammengefasst werden. Der Vorfluter (namensloser Graben auf dem Flurstück 28) ist kein Gewässer der Gemeinde oder eines Gewässerunterhaltungsverbandes. Für jede Einleitstelle ist eine wasserrechtliche Gestattung bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen unter Angabe der angeschlossenen Flächen und Einwohnerwerten einzuholen. Für die Antragsstellung sind die auf der Internetseite des Landkreises Bautzen zur Verfügung stehenden Formulare zu verwenden.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

Zusätzlich sind Zuwegungen und Stellflächen mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen, um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und das Versickern durch bspw. versickerungsfähigem Pflaster zu ermöglichen.

5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Bei der Nutzung handelt es sich um ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a (1) und (2) BauNVO. Als überwiegende Bauart werden eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung vorausgesetzt. Dem entsprechend kann für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs nach dem DVGW - Regelwerk Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, von einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden. Der Löschwasserbedarf ist daher mit 48 m³/h und für die Dauer von 2 Stunden angesetzt.

Durch zwei in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich liegende Hydranten ist die Versorgung mit Löschwasser sichergestellt.

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].

Grundsätzlich 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

Feuerwehr-Zufahrten nach § 5 SächsBO zu den Grundstücksteilen sind nicht erforderlich, da die Gebäude weniger als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen. Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte aus den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen (Bewegungsflächen – 7 m x 12 m) vorzuhalten. Als Bewegungsflächen für die Feuerwehr gem. § 5 SächsBO i. V. m. VwVSächsBO Nr. 5 und DIN 14090 (7 x 12 m) kann aus o. g. Gründen die öffentliche Verkehrsfläche „Am Erlenbach“ genutzt werden.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
Geltungsbereich Gesamt	9.369	0,93
Dörfliches Wohngebiet	8.890	0,89
öffentliche Verkehrsfläche	479	0,04
Erhaltung Baumreihen	836	0,08
Erhaltung Einzelbaum (9 St.)	270	0,03

Tabelle 1 Flächenbilanz

7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ bezieht das Flurstück 25 der Gemarkung Königswartha/Neudorf mit einer Gesamtfläche von ca. 8.890 m² ein.

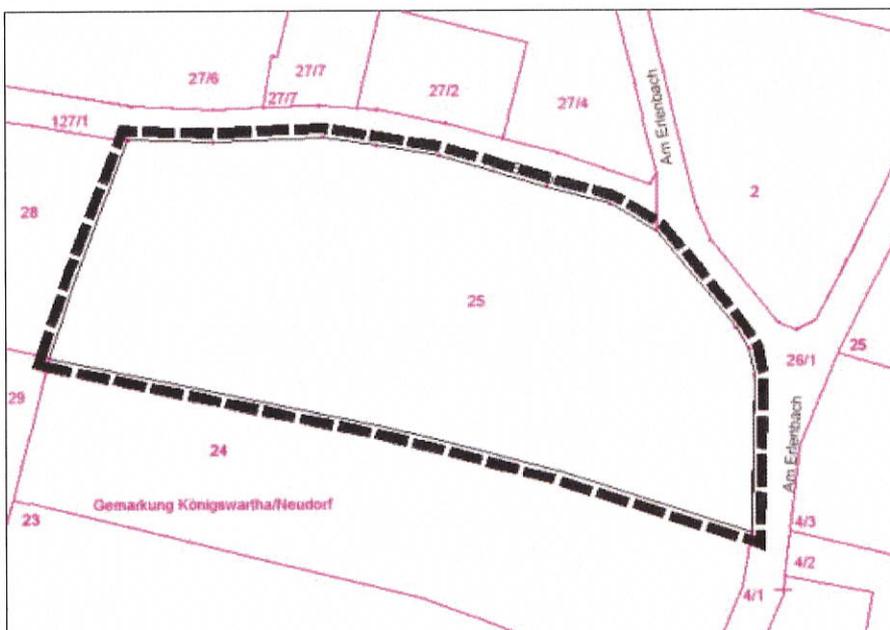


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich (Schraffur = Bestandsgebäude)

8 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

BAUNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

BGB Bürgerliches Gesetzbuch - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist.

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 Stand: 01.10.2021 aufgrund Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).

DigiNetzG Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze - vom 04.11.2016 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2016 Teil I Nr. 52, ausgegeben am 09.11.2016, Seite 2473

PLANZV - Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - In der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 Geltung ab 01.04.1991; FNA: 23-1-6 Bauwesen.

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsStrG Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

SächsWG Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

VwVSächsBO Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung - vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246)

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE KÖNIGSWARTHA in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.05.2006.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEN 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).

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEN in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Entwurf: 06.12.2019, Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (n. F.) i. V. m. § 6 SächsLPlG (n. F.) vom 03.07.2020 bis 02.10.2020.

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

Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen.....	3
1.2	Umweltrelevante Fachpläne und deren Berücksichtigung.....	4
1.2	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	5
1.2.1	Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	5
1.2.2	Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	6
1.3	Naturräumliche Einordnung	7
2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.1.1	Mensch und menschliche Gesundheit.....	7
2.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
2.1.3	Fläche	10
2.1.4	Boden/Geologie	10
2.1.5	Wasserhaushalt.....	11
2.1.7	Landschaft.....	13
2.1.8	kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	13
2.2	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
4	Landschaftspflegerische und umweltfachliche Maßnahmen.....	18
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	18
4.2	Bestimmung des Kompensationsbedarfs	20
5	Geprüfte Alternativen.....	21
6	Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
7	Zusammenfassung und Fazit	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes..... 4
Tabelle 2 Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich..... 8
Tabelle 3 Analyse der Konflikte durch die Planung 14
Tabelle 4 Entwicklung bei Durchführung/Nicht-Durchführung der Planung..... 17
Tabelle 5 Übersicht der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen..... 19
Tabelle 6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen..... 21

Abkürzungsverzeichnis

BauGB Baugesetzbuch
BBodSchV Bundes-Bodenschutzgesetz
BNatSchG..... Bundesnaturschutzgesetz
DIN Deutsches Institut für Normung
FFH Flora-Fauna-Habitat
KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz
LEP..... Landesentwicklungsplan
SächsNatSchG..... Sächsisches Naturschutzgesetz
SPA Special Protection Area = Europäisches Vogelschutzgebiet
UG Untersuchungsgebiet
UVPG Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfungen

1 Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ umfasst das Gelände, welches sich an die Bebauung Neudorfs anschließt und bis an die Straße „Am Erlenbach“ erstreckt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich noch zwei einzelne Gehöfte.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 8.890 m².

Der Gemeinderat Königswartha hat am 15. September 2021 das Bauleitplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“ eingeleitet. Das Verfahren befindet sich in der Phase Entwurf.

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. 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, selbstständigen Teil der Begründung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dörflichen Mischgebietes am nördlichen Ortsrand von Neudorf zu schaffen.

Auf dem Gelände befinden sich im südlichen Bereich einzelne Lagerplätze für Baumaterialien, eine Bodenmiete und eine überdachte Unterstellmöglichkeit für Landmaschinen und andere Fahrzeuge. Es schließen sich zwei Wiesen an, die extensiv bewirtschaftet werden. Gehölzbestände wie ein Gebüsch, eine Baumgruppe und eine kurze Baumreihe durchziehen die Flächen, die zur Lagerung von unterschiedlichen Baustoffen genutzt werden. In dem Geltungsbereich kommen außerdem noch Einzelbäume und am westlichen Rand ein Gebüsch vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein dörfliches Wohngebiet geschaffen werden, das in unmittelbarer Nähe zur freien Landschaft und in guter Anbindung an die Ortslage Neudorf eine ländliche Wohnqualität aufweist. Vorgesehen sind die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage und eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Technikgebäude) an den der Straße „Am Erlenbach“ zugewandten Seiten des Geltungsbereiches. Die Binnenflächen zwischen den neuen Baugrundstücken und den angrenzenden Grünlandflächen bleiben extensiv genutzte Wiese oder werden in diese umgewandelt.

Ein schmaler Wirtschaftsweg soll der Nutzung und Pflege des Geländes dienen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Am Erlenbach“.

Nr.	Festsetzung	Lage	Art	Umfang
1	Dörfliches Wohngebiet DWG nach § 5a BauNVO	im gesamten Geltungsbereich	Baugebiet mit festgesetzter GRZ 0,4 (40% der Fläche sind überbaubar; nicht überbaubare Flächen sind als gestaltete Grünflächen herzustellen)	8.890 m ²
1.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	im Bereich der Gärten innerhalb der Baufenster	Einzelbaumpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen	8 St.
1.2	Umgrenzung von Flächen zur Anlage von Grünland	im mittleren Bereich des Geltungsbereiches	Anlegen von Grünlandflächen	1.577 m ²
1.3	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	im Westen des Geltungsbereiches	Gebüsch aus einheimischen und standortgerechten Arten	194 m ²
1.4	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	im Süden des Geltungsbereiches	Baumgruppe aus einheimischen und standortgerechten Arten Baumreihe aus Obstbäumen	104 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches				8.890 m²

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.2 Umweltrelevante Fachpläne und deren Berücksichtigung

Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft (Wiesen und Weideflächen) sowie als eine Wasserfläche dargestellt.

Das Planungsvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die Flächen sollen als Bauflächen entwickelt werden. Deshalb wird parallel zum Bebauungsplan ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Bebauungspläne und Satzungen

Für den Ortsteil Neudorf gibt es keine Bebauungspläne oder Satzungen, die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen.

Landschaftsplan der Gemeinde Königswartha

Für die Gemeinde Königswartha liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Planungsgebiet liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach den §§ 22-30 BNatSchG bzw. den §§ 13-21 SächsNatSchG. In der näheren Umgebung gibt es keine Landschaftsschutzgebiete.

NATURA 2000-Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Abseits des Vorhabengebietes befinden sich:

1. - das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“
- das FFH-Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“
- das Naturschutzgebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“
in ca. 1 km Entfernung, in nordöstlicher Richtung.

2. – das FFH-Gebiet „Biwatsch-Teichgruppe“
in ca. 2 km Entfernung, in nordwestlicher Richtung.

Natürliche Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Anhang I der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind von dem Planungsgebiet nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Kulturdenkmäler / Denkmalpflegerische Sachgesamtheiten

Es liegen keine Denkmäler oder denkmalpflegerische Sachgesamtheiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

1.2.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

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.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Weiterhin soll den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Die Funktion des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm¹

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

- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- G 2.2.2.5** Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt 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.

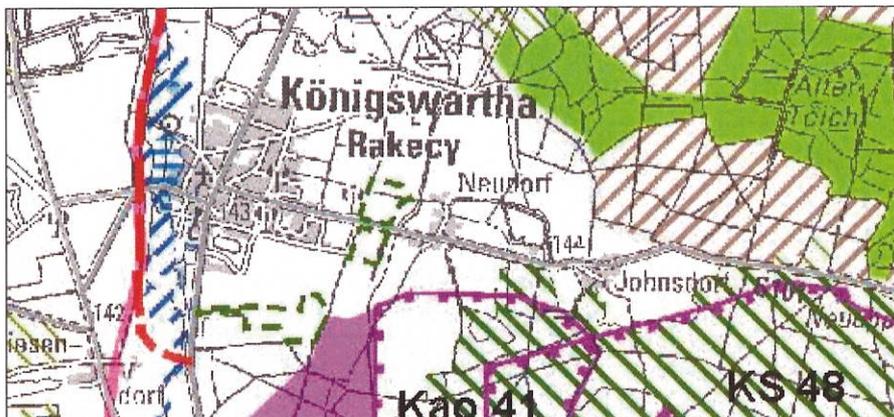


Abbildung 1: Auszug aus Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien²

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.

¹ Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Dresden, 12. Juni 2013, bekannt gemacht am 30. August 2013

² öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49

1.3 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“. Dieser erstreckt sich in einer Länge von 60 km von der Linie Wittichenau-Kamenz in West-Ost-Richtung bis zur Neiße. An das „Oberlausitzer Gefilde“ und die „Östliche Oberlausitz“ sowie im Norden an die „Muskauer Heide“ und das „Oberlausitzer Bergbaurevier“ angrenzend dehnt es sich in einer Breite von ca. 15 bis 20 km aus. Die naturräumliche Einheit bildet den Übergang zwischen dem gebirgigen Teil der Oberlausitz und der Niederlausitz. Es handelt sich um einen Teil des saaleiszeitlichen Urstromtals, in dem sich grundwassernahe Talsande in Höhenlagen um 135 m und 150 m mit über 500 m breiten nur wenige Meter eingesenkten Talniederungen abwechseln. Trockenheitsanfällige und wenig fruchtbare Sandböden liegen neben vernässten oder auch vermoorten Flächen. Daher prägen ausgedehnte Waldkomplexe und zahlreiche Wasserflächen das Landschaftsbild. Die Siedlungen mit umgebenden agrarisch genutzten Bereichen sind entlang der Täler und Flüsse entstanden.

2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Bei dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist vordergründig zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche umweltbezogenen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Dazu zählen neben der Sicherung gesunder Lebensverhältnisse (Schutz vor Beeinträchtigung der Gesundheit durch Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) auch die Sicherung einer hohen Lebensqualität (Schutz der Erholungs- und Aufenthaltsräume vor Lärm, Immissionen, Landschaftsbildbeeinträchtigungen). Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit steht in enger Wechselwirkung mit den übrigen Schutzgütern.

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortes Neudorf zwischen Siedlungsflächen, den landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelnen Drei- bzw. Vierseithöfen. Innerorts gibt es in der näheren Umgebung des geplanten Bauvorhabens hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzte Gehöfte. Eine Hofanlage wird als Pension (Pension Müller-Hof) betrieben. In einem nördlich vom Geltungsbereich liegenden Hof ist eine Verkaufseinrichtung für Jagd- und Fischereibedarf (DD Tackle).

Von den Wohn-, Arbeits- und Beherbergungsstätten gehen keine Lärm- oder Geruchsmissionen aus. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bestehen keine Lärmbelastungen durch die Straße „Am Erlenbach“. Daher bestehen keine Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit.

Die angrenzende Grünland- und Ackerflur mit baumbestandenen Feldwegen und die in der näheren Umgebung liegenden Wälder besitzen Naherholungs- und Naturerlebnisfunktionen für die Bewohner und Besucher von Neudorf.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Betrachtung und Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für die einzelnen Teilflächen, wie z.B. der Biotopkartierung und/oder – falls erforderlich – vorhandener Untersuchungen zu Schutzgebieten.

Bei Tieren und Pflanzen hat der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt sowie der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen Priorität.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere unterschiedliche Nutzungs- und Biotoptypen.

Die südlichen und mittleren Bereiche des Vorhabengebietes werden als Lagerfläche für Baustoffe unterschiedlicher Art genutzt. In einer dieser Flächen gibt es eine ca. 3 m hohe Erdmiete für Mutterboden. Nach Norden und Westen schließen sich artenreiche Wiesenflächen an. Im Westen flankiert ein Gebüsch aus Stieleichen (*Quercus robur*) und Sträuchern wie Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Korbweide (*Salix viminalis*) das Areal. Ein weiteres Gebüsch aus Wildaufwuchs der Zitterpappel (*Populus tremula*) befindet sich nahe der Erdmiete. In östlicher Richtung erstreckt sich eine Gruppe aus Laub- und Nadelbäumen. Der Gehölzbestand umfasst Sandbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), und Coloradotanne (*Abies concolor*). Parallel zu dem offenen Fahrzeugschuppen erstreckt sich eine kurze Baumreihe mit Obstgehölzen jüngeren Alters – hauptsächlich Pflaumen (*Prunus domestica*). Auf den Wiesen stehen einzelne Bäume wie eine abgängige Zitterpappel (*Populus tremula*), ein morscher Apfelbaum (*Malus spec.*) und eine Grauerle (*Alnus incana*). Weitere Einzelbäume sind eine Winterlinde (*Tilia cordata*) am östlichen Rand des Geltungsbereiches und eine Flatterulme (*Ulmus glabra*), die an der Ostseite der Überdachung steht.

Biotop- und Nutzungstyp	Arten- /Biotop- schutz- funktion*	Fläche / Menge in m ² oder St.
Verkehrsflächen/anthropogen genutzte Sonderflächen		
Straße, Weg, vollversiegelt (Betonplattenzufahrt)	keine	99 m ²
Straße, Weg, teilversiegelt	keine	400 m ²
Vollversiegelte Fläche (Überdachung)	keine	201 m ²
Lagerfläche (Ablagefläche für Baumaterialien)	keine	2.500 m ²
Aufschüttung (Bodenmiete)	keine	284 m ²
Grünland, Ruderalflur		
Grünland, frischer Standorte, extensiv genutzt	mittel	5.108 m ²
Baumgruppen, Hecken, Gebüsche		
Einzelbaum	mittel	9 St.
Baumgruppe	mittel	7 St.
Baumreihe	mittel	4 St.
Gebüsch frischer Standorte	mittel	289 m ²

*Bewertungskriterien: Seltenheit, Eignung als Lebensraum für bedrohte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, Grad der Beeinflussung durch den Menschen

Tabelle 2 Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich

Die Bauleitplanung liegt innerhalb des Naturraumes „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, welcher zu den 30 nationalen Hotspots **biologischer Vielfalt** (Biodiversität) in Deutschland gehört, da er eine besonders hohe Dichte und Vielfalt charakteristischer Arten, Populationen und Lebensräume aufweist. Ziel der nationalen Biodiversitätsstrategie ist die Erhaltung der naturraumtypischen Vielfalt der Landschaft, der Lebensräume und der Lebensgemeinschaften sowie der gebietstypischen, natürlichen sowie historisch entstandenen Artenvielfalt.

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht im Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und weist keine geschützten Biotope auf. Die Lebensräume innerhalb des Geltungsbereiches sind durch die räumliche Nähe zur Siedlung Neudorf und vom Menschen verursachte Beeinträchtigungen gekennzeichnet. Sie sind von geringe bis mittleren naturschutzfachlichen Wert. Für die naturschutzfachlich relevanten Flächen bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Bebauung und die unterschiedlichen Baustofflagerflächen, baulichen Anlagen und Erschließungswege sowie das permanente Bewirtschaften der Fläche. Der Offenlandkomplex wird nach Norden und Westen durch die Straße „Am Erlenbach“ zerschnitten.

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde als unverhältnismäßig bewertet. Es fanden mehrere Begehungen 2021 und 2022 statt.

Derzeit kann ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Aufgrund des häufigen Befahrens und permanente Nutzen als Lagerfläche ist im Geltungsbereich kaum Potential als Lebensraum für Zauneidechsen. Durch die zukünftigen Bauvorhaben entstehen an und um die geplanten Gebäude perspektivisch strukturierte Gartenbereiche, welche auch für Zauneidechsen als potenzielles, dorftypisches Habitat zur Verfügung stehen. Hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, die von den zugelassenen Nutzungen ausgehen könnten wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (3 Einfamilienhäuser und ein Technikgebäude) keine Beeinträchtigungen der potenziell vorkommenden geschützten Arten sowohl im unmittelbaren als auch im mittelbaren Umfeld entstehen. Eine Beeinträchtigung auf Populationsebene ist ausgeschlossen. Ein Verstoß gegen die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsgebote nach § 44 i.V.m. § 5 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten. Von Relevanz für den Artenschutz von Vögeln könnten die Offenlandbereiche und die eingestreuten Vegetationsbestände sein. In diesen Landschaftsbestandteilen ist das Vorkommen von Brutvögeln und von Vögeln, die diesen Lebensraum zur Jagd nutzen, zu erwarten. Der Aufenthalt euryöker³ Vogelarten, die sich an die anthropogen beeinflussten Verhältnisse und Störungen angepasst haben, ist sehr wahrscheinlich. Die neu zugelassenen Bebauungen stellen eine vorübergehende Veränderung eines langfristig existierenden Zustandes (Dorfrandbebauung) dar. Aufgrund der Siedlungsnähe ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Bodenbrütern ausgeschlossen. Den Geltungsbereich können Vogelarten aus den angrenzenden Siedlungs- und Offenlandbereichen zur Nahrungssuche nutzen. Alle diese Arten sind häufige bis regelmäßig vorkommende typische Singvogelarten und kommen auch andernorts häufig vor.

Außerdem sind Insekten typische Vertreter des Offenlandes, die wiederum Fledermäusen als Nahrung dienen. Diese orientieren sich bei ihren nächtlichen Flügen an linearen Strukturen (bspw. Gebüsch, Baumreihen) wie sie im Plangebiet am westlichen und südlichen Rand vorkommen. Auf dem Flurstück gibt es keine Quartiere von Fledermäusen. Fledermäuse können das Gelände, ebenso wie Vögel überfliegen und dürften den Geltungsbereich zumindest temporär zur Nahrungssuche nutzen. Das wird auch weiterhin möglich sein. Da die bestehenden randlichen Gehölzstrukturen, im Rahmen der neuen Bebauung erhalten bleiben, ist unter Beachtung der folgenden

³ eEuryök = Bezeichnung von Organismen, die sehr unterschiedliche Umweltbedingungen tolerieren

Vermeidungsmaßnahme mit keiner Beeinträchtigung geschützter Insekten- Vogel- bzw. Fledermausarten zu rechnen. Die Nahrungsgäste können in umliegende Bereiche ausweichen. Ein Verstoß gegen die Schädigungs-, Störungs- und Tötungsgebote nach § 44 i.V.m. § 5 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.

Vermeidungsmaßnahme

Die bestehende Baumreihe und die Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge der Bauarbeiten vor Verletzungen und Schäden zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweis

Die Fällung von Gehölzen muss gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres erfolgen. Dadurch kann eine Verletzung oder Tötung von Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.1.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche wird vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 9.369 m². Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt auf:

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
Geltungsbereich Gesamt	9.369	0,93
Dörfliches Wohngebiet	8.890	0,89
öffentliche Verkehrsfläche	479	0,04
Erhaltung Baumreihen	836	0,08
Erhaltung Einzelbaum (9 St.)	270	0,03

Tabelle 3: Fläche

2.1.4 Boden/Geologie

Das Schutzgut Boden hat vielfältige Funktionen für die Umwelt, die wiederum weitreichende Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Der Boden

- ist Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- filtert Verunreinigungen und speichert Wasser,
- kann Schadstoffe speichern und filtern,
- ist Standort für die Land- und Forstwirtschaft, für Siedlungen und den Verkehr,
- archiviert Zeugnisse früherer Zeitalter und Kulturen,
- beeinflusst das Klima (Kohlenstoffspeicher, Wärmespeicher, beeinflussender Faktor der Lufttemperatur und -feuchtigkeit),
- bedeckt Bodenschätze.

Hauptanliegen bei der Betrachtung dieses Schutzgutes ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Böden, ihrer Regenerationsfähigkeit und Nutzbarkeit durch

- einen sparsamen und schonenden Umgang,
- die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen bzw. von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen,
- die Sanierung belasteter Böden und Altlasten.

Das Vorhabengebiet erstreckt sich am nördlichen Rand des Lausitzer Granitmassivs. Die Gesteinsformationen werden von quartären Deckschichten überlagert. Die Böden westlich und nördlich von Neudorf sind Gleye aus Lehm und Sand.⁴ Südlich davon kommen vergleyte Regusole aus verkipptem kiesführendem Sand vor.⁵

Der Bodenschätzwert für die Grünlandflächen des Geltungsbereiches liegen bei 38⁶, d. h. die Böden weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Bewirtschaftung als Grünland ideal. In der Vergangenheit wurden diese Böden oft entwässert. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Graben dürfte ein Indiz dafür sein. Unter ungünstigen Bedingungen reagieren Gleye sehr empfindlich auf mechanischen Druck durch Bodenverdichtung.

Die Erosionsgefährdung der Böden im Geltungsbereich durch Wasser ist sehr gering und durch Wind gering.⁷

Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für Schadstoffe ist gering⁸.

Im südlichen Bereich weisen die Böden eine Vorbelastung durch Verdichtung infolge starken Befahrens und dauerhafter Ablagerungen auf. Die natürlichen Bodenfunktionen können auf den vorbelasteten Flächen nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllt werden.

Die Bodenverhältnisse und Versickerungseigenschaften im Plangebiet wurden durch geotechnische Untersuchungen im August 2022 erkundet (BaugrundInstitut Richter, Bautzen). Der Baugrund ist heterogen. In dem Untersuchungsgebiet wechseln tonige, sandige und kiesige Böden. Überdeckt wird die natürliche Schichtenfolge von einem ca. 40 cm starken Oberbodenhorizont. Lokal sind unter dem Oberboden Auffüllungen verbreitet, die eine Mächtigkeit von 70 cm aufweisen. Die Böden sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes (s. Pkt. 2.1.5) nur für eine oberflächennahe Verrieselung in der belebten Oberbodenzone geeignet.⁹

2.1.5 Wasserhaushalt

Wasser ist Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Es tritt als Grundwasser, Oberflächenwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. In Anbetracht der engen Verflechtung mit anderen Schutzgütern wie bspw. dem Boden stehen das Verschlechterungsgebot von Grundwasserkörpern und der Erhalt von Oberflächengewässern im Vordergrund. Das Grundwasser ist in Menge und Qualität dauerhaft zu sichern. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements sind Rückhalteflächen zu erhalten und freizuhalten.

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Ein kleiner Teich, der sich etwa in dem Bereich der jetzigen Bodenmiete befand, wurde in den 1980er Jahren verfüllt. In der Peripherie des Geltungsbereiches sind mehrere kleine Bachläufe, u.a. der Erlenbach und der Johnsdorfer Bach vorhanden.

Bei den geotechnischen Untersuchungen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,00 bis 1,55 m vorgefunden. Eine Einrichtung von Sickeranlagen ist daher im Untersuchungsgebiet nicht möglich.¹⁰

⁴ Digitale Bodenkarte, 1: 50.000

⁵ dito

⁶ Geoportal Sachsen

⁷ Sachsenatlas, LfULG, 2007

⁸ <http://boden.sachsen.de/bodenfunktion-1786.html>

⁹ Geotechnischer Bericht, BaugrundInstitut Richter Bautzen, vom 31. Aug. 2022

¹⁰ dito

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser sind für das Vorhabengebiet nicht ausgewiesen.

Vorbelastungen durch Verschmutzungen des Grundwassers durch die gegenwärtige Nutzung sind nicht erkennbar. Hinweise auf vorhandene Grundwasserbelastungen durch Schadstoffe liegen nicht vor.

Aufgrund fehlender Deckschichten wird das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als mittelmäßig bewertet.¹¹ Das Auswaschungspotential von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist hoch (Schwermetallkontamination, Nitratbelastung)¹²

Im Geltungsbereich kommt es nicht zu einer erheblichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt ungestört in dem Gelände. Im südlichen Bereich kann, das auf dem Technikgebäude und dem Beton Weg anfallende Regenwasser in die benachbarten Flächen abgeleitet werden.

2.1.6 Klima und Luft

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Klima ist der Klimaschutz ein vorrangiges Ziel. Zunächst erfolgt eine Zuordnung in Klimatope, welche die Grundlage für die Beurteilung der lokalklimatischen Eigenschaften und Austauschfunktionen bilden. Es werden Aussagen zu den klimawirksamen Veränderungen als Folge umgesetzter Vorhaben (Bebauung, Versiegelung) unter dem Aspekt der Erheblichkeit getroffen. Planungsziel ist zum einen die Reduktion des Treibgases und zum anderen die lokale Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Das Schutzgut Luft ist besonders in Hinblick auf die Luftreinhaltung von Bedeutung. Wesentliche Ziele sind die Vermeidung von Emissionen und der daraus resultierenden Luftverunreinigungen sowie die Verringerung der auf weitere Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser) einwirkenden Immissionen.

Das Klima im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ ist kontinental beeinflusst und wird dem subkontinentalen Binnenklima zugeordnet. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,35 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 682 mm/a.¹³

Nach der realen Flächennutzung ist der Untersuchungsraum mikroklimatisch dem Freiland-Klimatop zuzuordnen. Dieses zeichnet sich durch markante Tages- und Jahregänge der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aus. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Das trifft insbesondere auf ausgedehnte Wiesen- und Ackerflächen sowie auf Freiflächen mit sehr lockerem Gehölzbestand zu.¹⁴

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Luftaustausch sowie die bioklimatische Funktion wird als gering eingestuft. Die Acker- und Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung, die infolge der Geländetopografie nach Norden abzieht. Aufgrund der geringen Ausdehnung ist die Wertigkeit der Fläche für die Lufthygiene in Neudorf als gering einzuschätzen. Ausgeprägte Kalt- oder Frischluftabflussbahnen berühren den Geltungsbereich nicht.

¹¹ Hydrogeologische Übersichtskarte, HÜK 200

¹² <http://boden.sachsen.de/bodenfunktion-1786.html>

¹³ LFZ E.V. 2013, <http://www.naturaeuma.lfz-dresden.de/>, Stand 03.01.2019

¹⁴ VM BADEN-WÜRTTEMBERG 2012, <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7>, Stand 03.01.2019

2.1.7 Landschaft

Landschaften sind Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, Erholungsraum sowie Zeugnisse kulturellen Erbes. Beurteilt wird zum einen das Landschaftsbild, d.h. das visuell wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft. Es umfasst alle wesentlichen Elemente und Strukturen der Landschaft, unabhängig davon, ob sie historisch oder aktuell, natürlich oder kulturbedingt entstanden sind. Daneben ist auch der Erholungswert des Plangebietes und seines Umfeldes von Bedeutung. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der vorgenannten Aspekte und zur landschaftsgerechten Entwicklung definiert.

Der Geltungsbereich zählt zum Übergangsbereich zwischen Siedlungsraum und Offenland. Wiesen und Lagerflächen prägen das Landschaftsbild. Nur die Baumgruppen und die kurze Baumreihe tragen zur Eingrünung der baulichen Anlage (Überdachung) und einzelner Lagerplätze bei. Die weiteren Baustofflager und die Bodenmiete wirken hingegen weiträumig in der Landschaft, da sie nicht durch sichtversperrende Gehölze geschützt sind.

Der Ortsrand ist nicht städtebaulich geordnet und weist eine heterogene Struktur auf. Die Fläche hat für das Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion und den Menschen aufgrund ihrer Lage und Ausstattung nur geringe bis keine Bedeutung.

2.1.8 kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Für die Umweltprüfung sind vor allem materielle Zeugnisse relevant, die für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind und sich in der (Kultur-)Landschaft lokalisieren lassen. Diese Kulturgüter umfassen sowohl Einzelobjekte oder mehrere Objekte einschließlich ihres Umgebungsbezuges als auch flächenhafte Denkmale bis hin zu kulturhistorisch gewachsenen, schützenswerten Landschaftsteilen. Dazu gehören außerdem Güter, die prähistorische Entwicklungen bezeugen.

Kulturdenkmale (Baudenkmale) sind durch die Planung nicht betroffen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Von dem geplanten Bauvorhaben gehen im Wesentlichen folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den Menschen und Kultur- und Sachgüter aus:

- Flächenumwandlung und -versiegelung
- Bodenabtrag und -umlagerung
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts
- Vegetations-/Gehölzverluste
- Veränderungen von Habitatqualitäten
- bauzeitliche Emissionen (Staub, Lärm)

Schutzgut	mögliche Konflikte/Beeinträchtigungen
Mensch und menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Erweitern baulicher Strukturen am Ortsrand - Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bauweise und mittlerem Durch- bzw. Eingrünungsanteil <p>→ Eingriffsintensität: „gering“</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Grünlandfläche, Gebüsch und Bäumen - aufgrund vorhandener Nutzungsstrukturen und Siedlungsnähe keine besonderen Artvorkommen zu erwarten <p>→ Eingriffsintensität: „mittel“</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren - die Lagerplätze für Baumaterialien werden aufgelöst <p>→ Eingriffsintensität: „mittel“</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Neuversiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung kommt es zum Verlust von belebtem Oberboden und zu Beeinträchtigungen bzw. vollständigen Verlusten vorhandener Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraumfunktion). - Vorbelastungen: durch anthropogene Beeinflussungen (vorhandene Nutzungen) <p>→ Eingriffsintensität: „mittel“</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung der Versickerungsrate und damit der Grundwasserneubildung. - Erhöhung des Oberflächenabflusses <p>→ Eingriffsintensität: „mittel“</p>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, in Anbetracht der geringen Flächengröße keine erhebliche Beeinträchtigung <p>→ Eingriffsintensität: „gering“</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Erweitern baulicher Strukturen am Ortsrand - Bei Einhaltung der vorgeschriebenen Bauweise und mittlerem Durch- bzw. Eingrünungsanteil <p>→ Eingriffsintensität: „gering“</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - nicht relevant

Tabelle 4: Analyse der Konflikte durch die Planung

Mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten sind vor allem Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten. In den überbaubaren Bereichen gehen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Außerdem verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Die Entnahme von Einzelbäumen und des Gebüsches ist ein Verlust an Vegetationsbeständen, die vor allem eine Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere besitzen.

Unter Berücksichtigung bestehender und vorangegangener Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als mittel einzuschätzen. Eine Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe ist der Abbruch des versiegelten Weges auf dem Gelände. Weiterhin werden die Baustofflagerflächen und die Bodenmiete vollständig entfernt. Alle drei Flächen – der Betonweg, die Erdmiete und die Baustofflagerplätze – werden in extensiv bewirtschaftete

Wiesen umgewandelt. Somit können die Eingriffe in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen weitestgehend ausgeglichen werden.

Die ökologische Bedeutung der beanspruchten Grünlandflächen wird als mittelstark eingeschätzt. Deren Zurücknahme kann unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Neuanlage als vertretbar eingeschätzt werden. Das Gebüsch aus Zitterpappeln und die abgängigen Einzelbäume besitzen aufgrund ihrer Lage am Rand bzw. innerhalb der Lagerflächen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die geplanten Pflanzungen im Geltungsbereich erhöhen den Durchgrünungsanteil und strukturieren das Gelände.

Die geplanten Bauflächen werden kaum Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die naturbezogene Erholung und Kulturlandschaft hervorrufen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen binden die baulichen Anlagen und Zufahrten in die Umgebung ein. Durch Wegfall der Lagerplätze am jetzigen Ortsrand verbessert sich das Landschafts- und Ortsbild.

Negative Auswirkungen für den Menschen und dessen Gesundheit sind nicht ersichtlich.

Mit der Realisierung entsprechend den Festsetzungen der Planteile A und B des Bebauungsplanes sind folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen verbunden:

Baubedingte Beeinträchtigungen:

- Flächeninanspruchnahme
- Zerstören des belebten Oberbodens
- Bodenverdichtung und Flächenbelastung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung
- Emissionen während der Bauphase (Lärm, Schadstoffe in Form von Staub und Abgasen)

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen:

- Zerstören von belebtem Oberboden, Verlust an Grünland
- Neuversiegelung, vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraum- und Ertragsfunktion)
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch erhöhten Oberflächenabfluss und Verringerung der Grundwasserneubildung

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

- Emissionen durch Nutzung und Unterhaltung des Lagerplatzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und deshalb auch zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Die einzelnen Schutzgüter stehen nicht isoliert und zusammenhanglos nebeneinander, sondern in einer wechselseitigen Abhängigkeit der Wirkungen zueinander und wirken sich auf die Umwelt als Ganzes aus. Diese Verflechtungen kommen auch bei Eingriffen durch den Bau von Gebäuden und von Verkehrsflächen zum Tragen.

Bei Ausführung der Bautätigkeiten sind grundsätzlich folgende Wechselwirkungen zu verzeichnen:

- Die Versiegelung und das Errichten baulicher Anlagen führen zum einen zum Verlust an Bodenfunktionen (Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Filter und Speicher von Wasser und

- Schadstoffen), zum anderen zum Verlust bzw. der Verringerung von Grundwasserneubildung sowie dem Verlust bzw. der Verringerung von Kaltluft/Frischlufproduktion.
- Die geplanten Fällungen bzw. Rodungen von Bäumen und Sträuchern haben neben dem Verlust an Vegetationsbeständen als Lebensraum von Tieren, Pflanzen und Pilzen auch die Verschlechterung der Luftqualität (Verringern der Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Staubentwicklung, Reduzieren der Luftfeuchte) zur Folge.
 - Durch die Inanspruchnahme von extensiv bewirtschaftetem Grünland kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Arten des Offenlandes (insbesondere Vögel, Insekten) und zum Verlust von Bodensubstrat.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch und menschliche Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des versiegelten Weges - Errichten von Wohnhäusern und eines Technikgebäudes - → bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortbestehen der Nutzung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von extensiv genutzter Grünlandfläche und Bäumen bzw. Gebüsch → Kompensationsmaßnahmen erforderlich: Pflanzung von Einzelbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden wie bisher gepflegt
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme - Verlust an landwirtschaftlicher Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Baustofflagerflächen - Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Fläche
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird nicht beeinträchtigt
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Überbauung und Neuversiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Reduzierung der Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der unversiegelten Flächen und damit der Versickerungsrate
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - keine erhebliche Beeinträchtigung für die Luftqualität → bioklimatische Ausgleichfunktion spielt untergeordnete Rolle 	<ul style="list-style-type: none"> - Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet bleibt erhalten, aber räumlich nicht von Relevanz
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des versiegelten Weges - Errichten von Wohnhäusern und eines Technikgebäudes → bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortbestehen der Nutzung - Erhalt der Lagerflächen, der Erdmiete, und des Betonweges - extensiv genutzte Grünlandfläche bleibt bestehen

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Gesamturteil	Das Umsetzen der Planung geht vor allem zu Lasten der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasserhaushalt und Arten/Biotope. Durch die Entsiegelung von versiegelten Flächen, Neuanlage von Extensivgrünland und geeignete Pflanzmaßnahmen sind die potenziellen Beeinträchtigungen vollständig kompensierbar. Die Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vertretbar.	Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die vorhandene Lager- und Offenlandflächen in ihrem Zustand bestehen verbleiben. Eine Aufwertung ist nicht zu erwarten. Von einer positiven Entwicklung für die Umweltgüter wird nicht ausgegangen. Der gegenwärtige Zustand bleibt erhalten.

Erläuterung zur Tabelle:



keine Einflussnahme,
Nachteile & Vorteile gleichen sich aus



Aufwertung



Verschlechterung
bzw. Einschränkung

Tabelle 5 Entwicklung bei Durchführung/Nicht-Durchführung der Planung

Für das Bebauungsplangebiet ergeben sich aus den vorgenannten Beeinträchtigungen folgende umweltfachliche Zielstellungen:

- **Erhaltung der Vernetzungsfunktion** zwischen dem Ort und der freien Landschaft durch eine offene Gestaltung der Bauflächen mit einem hohen Grünflächenanteil. Um die Vernetzungsfunktion dauerhaft zu erhalten, ist es erforderlich, dass nach der Neugestaltung der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Bauten die barrierefreie Passierbarkeit für Tierarten (insbesondere das Überfliegen für Vögel/Fledermäuse/Insekten) noch gegeben ist.
- **Erhalt und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes** durch Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes mit hoher Durchgrünung bzw. Eingrünung
- **Erhalt des Gebüsches und der Baumbestände** als gliedernde und sichtverschattende Elemente sowie mikroklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen
- **Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen** durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Platz- und Wegeflächen. Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser am Ort des Auftretens versickern. Der Oberflächenabfluss wird reduziert und Aufheizeffekte befestigter Flächen werden vermindert.

4 Landschaftspflegerische und umweltfachliche Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Nr.	Maßnahme	Umfang
Vermeidungsmaßnahme		
V 1	<p>Erhalt des Gebüsches am westlichen Rand und dessen Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Dieses Gebüsch grenzt das Gelände zu den benachbarten Grünlandflächen ab. Das zu erhaltende Gehölz hat eine kleinklimatische und lufthygienische Auswirkung und dient als Nahrungs-, Brut-, Zufluchts- und Schlafstätte für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sowie als Leitstruktur für Fledermäuse.</p>	194 m ²
V 2	<p>Erhalt der Einzelbäume, der Baumgruppe und der Baumreihe im Süden des Geltungsbereiches sowie an dessen östlichem bzw. nördlichem Rand und deren Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Diese Vegetationselemente strukturieren das Gelände. Sie haben eine kleinklimatische und lufthygienische Wirkung und dienen als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger sowie als Leitstrukturen für Fledermäuse. Sie verbessern das Landschaftsbild und sind Nahrungsgrundlage für Tiere und Menschen.</p>	13 St.
V 3	Baustelleneinrichtungen und -zufahrten werden auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen.	-
V 4	<p>Die Artenschutzbestimmungen nach §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Vor Beginn solcher Arbeiten, aber auch bei Baumaßnahmen sind die Bäume und abzureißenden Gebäude auf das Vorkommen o.g. Arten zu untersuchen.</p> <p>Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.</p>	-
Minderungsmaßnahme		
M 1	Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Belange des Boden- und Gewässerschutzes gem. der §§ 9 bis 12 BBodSchG zu beachten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist wieder zu verwenden. Insbesondere im Bereich von Grünflächen sind beim Aufbringen von Bodenmaterial die	-

	<p>Vorsorgebestimmungen zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenverhältnissen einzuhalten und zu gewährleisten, dass das Infiltrationsvermögen der Böden durch Verdichtung während der Bauarbeiten nicht verschlechtert wird. Gemäß DIN 19731 ist der Einbau standortfremden Bodenmaterials zu vermeiden. Überschüssiger Boden ist einer Verwertung zuzuführen. Dabei 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.</p> <p>Bei Abgrabungen sind Ober- und Unterboden schichtgerecht getrennt zu entnehmen, zu lagern und wieder einzubauen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit dem Schutzgut Boden als begrenztes Gut ist sparsam und schonend umzugehen.</p>	
M 2	Tiefgründige Bodenlockerung auf bereits verdichteten Flächen für eine spätere Begrünung.	4.069 m ²
Ausgleichsmaßnahmen		
A 1	<p>Mindestbegrünung der Baugrundstücke in dem dörflichen Wohngebiet</p> <p>Begrünung der überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 1 Baum je 200 m² mit standortgerechtem Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum gemäß "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Bepflanzung trägt zur Durchgrünung der neuen Bauflächen bei. Damit wird sowohl ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild als auch eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb der Bauflächen gesichert. Bäume filtern Schadstoffe und tragen durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei.</p>	8 St.
A 2	<p>Umwandlung der derzeit als Baustofflagerplatz genutzten Flächen in Wiesen zur landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Diese Maßnahme dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt und der Lebensraumfunktion der Biotoptypen.</p>	1.634 m ²
A 3	Entsiegelung der Betonplattenzufahrt	99 m ²

Tabelle 6 Übersicht der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.2 Bestimmung des Kompensationsbedarfs

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Neudorf – Am Erlenbach“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, d. h. es werden Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, eintreten. Eingriffe sind so weit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

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. Als Bilanzierungsgrundlage dient der vorgefundene Zustand (April 2022) innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Dieser Ausgangszustand wird als Bestand definiert. Der zu erwartende Biotopzustand nach Umsetzung der Planung wird als Entwicklung dargestellt.

Der B-Plan 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.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl				Biotopwert	
				vor der Maßnahme		nach der 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
Biototypen (Bestand)									
02.02.400	Einzelbaum	23	22	9	St.	7	St.	207	161
02.02.401	Baumgruppe	23	21	7	St.	6	St.	161	138
02.02.402	Baumreihe	24	22	4	St.	4	St.	96	96
02.01.200	Gebüsch frischer Standorte	23	21	298	m ²	194	m ²	6.854	4.462
02.01.200	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	12	10	5.108	m ²	2.649	m ²	61.296	31.788
11.04.130	Straße, Weg, vollversiegelt (Betonplattenzufahrt)	0	4	99	m ²	0	m ²	0	396
11.04.140	Straße, Weg, teilversiegelt	2	2	400	m ²	400	m ²	800	800
11.04.100	vollversiegelte Fläche (Überdachung)	0	0	201	m ²	201	m ²	0	0
11.05.200	Lagerfläche (Ablagefläche für Baumaterial)	0	0	2.500	m ²	0	m ²	0	0
11.05.300	Aufschüttung (Bodenmiete)	0	0	284	m ²	0	m ²	0	0
Biototypen (Entwicklung)									
02.02.400	Einzelbaum	23	22	0	St.	8	St.	0	176
02.01.200	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	12	10	0	m ²	1.634	m ²	0	16.340
11.03.700	Garten- und Grabeland (Hausgarten)	10	9	0	m ²	2.435	m ²	0	21.915
11.04.100	vollversiegelte Fläche (Neubau Wohnhäuser und Technikgebäude)	0	0	0	m ²	779	m ²	0	0
11.04.140	teilversiegelte Fläche (Zufahrten)	0	0	0	m ²	598	m ²	0	0
Summe/Übertrag				8.890	m²	8.890	m²	62.096	71.415
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 7 minus Sp. 6								Biotopwertdifferenz:	keine

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Biotop -wert	Planungs -wert	Flächenanteil/Anzahl			Biotopwert	
						Punkte- überhang:	9.319
Keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig							

Tabelle 7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen

Verbal-argumentative Kompensationsermittlung

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können gleichwertig durch Maßnahmen im engen funktionalen und räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

Als Ausgleich der Bodenversiegelung für das geplante dörfliche Wohngebiet (779 m² vollständig versiegelte Bauflächen und 598 m² teilversiegelte Verkehrsflächen) wird zum einen ein kurzer vollversiegelte Weg (99 m²) abgebrochen und zum anderen auf Baustofflagerflächen (1.634 m²) und einer Bodenmiete (284 m²) Grünland entwickelt. Der Verlust an Bodenfunktionen und Funktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung im Umfang von 1.377 m² werden durch Entsiegelung und Nutzungsänderung/-extensivierung im Umfang von 2.017 m² ausgeglichen. Somit werden die Eingriffe in die betroffenen Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen durch geeignete Maßnahmen innerhalb des jeweiligen Wirkbereiches wiederhergestellt. (A 2 und A 3)

Die Beanspruchung von Grünland für das geplante dörfliche Wohngebiet wird über die Neuanlage von Wiesenflächen und von Gartenland kompensiert. Die Neuanlage von 1.634 m² Extensivgrünland und von 2.435 m² Gartenland steht dem Verlust von 2.460 m² Grünland gegenüber. Durch die Anlage von Grün- und Gartenlandflächen können die Lebensraumfunktionen der Fläche als Standort für Pflanzen und Tiere gleichwertig wiederhergestellt werden.

Im Zuge der Bautätigkeiten sollen drei abgängige Bäume (eine Coloradotanne, eine Zitterpappel und ein Apfelbaum) und ein Gebüsch aus wild aufgewachsenen Zitterpappeln gefällt bzw. gerodet werden. Zur Kompensation des Eingriffes ist die Pflanzung von Einzelbäumen – Laub- oder Obstbäumen – vorgesehen. Der Verlust von Gehölzen im Umfang von 3 St. bzw. 104 m² wird durch die Neupflanzung von 8 Bäumen kompensiert. Der Eingriff kann ausgeglichen werden, da durch die Anlage eines annähernd identischen Biotoptyps ein weiteres Landschaftselement entsteht, welches gleichartige ökologische Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen übernimmt.

Der Entwicklungszustand innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches unter den Maßgaben der zeichnerischen und textlichen Festsetzung ist im Grünordnungsplan Entwicklung dargestellt.

5 Geprüfte Alternativen

Ein grundsätzlich anderer Standort steht für die Schaffung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Betriebsstandortes nicht zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des B-Planes „Neudorf – Am Erlenbach“ befindet sich direkt am Ortskern von Neudorf. Das Plangebiet ist bereits verkehrs- und medientechnisch erschlossen. Umfangreiche zusätzliche Maßnahmen zur Erschließung und damit eine potenziell zusätzliche Versiegelung werden vermieden.

6 Methodik/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde anhand vorhandener Daten aus einschlägigen Quellen erstellt.

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Königswartha
- iDA Sachsen, Umweltportal
- Geoportal Sachsen
- www.naturraeume.lfz.dresden.de
- Ortsbegehungen

Die vorhandenen Umweltinformationen wurden miteinander verglichen und verbal-argumentativ bewertet.

Bei der Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen traten keine Schwierigkeiten wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auf.

7 Zusammenfassung und Fazit

Durch den Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“ am nördlichen Ortsrand von Neudorf soll das vorhandene Gelände städtebaulich und grünplanerisch neu geordnet und erweitert werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher unversiegelte Bereiche, vorwiegend extensiv genutzte Grünlandflächen, überbaut und versiegelt. Diese Flächen werden bleibend der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Vor allem die Funktionen des Schutzgutes Boden und des Wasserhaushaltes werden beeinträchtigt und gehen dauerhaft verloren. Durch die Neuanlage von Wiesenflächen auf Baustofflagerflächen und Bodenmieten sowie den Abbruch und die Entsiegelung eines vollversiegelten Weges innerhalb des Geltungsbereiches werden negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden. Die Fällung von Bäumen und die Rodung eines Gebüsches werden durch die Pflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild und Erholung, Mensch und Kulturlandschaft sind aufgrund der wenig hochwertigen Naturraumausstattung im B-Plan-Geltungsbereich als marginal zu beurteilen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen und in den Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar einzustufen.

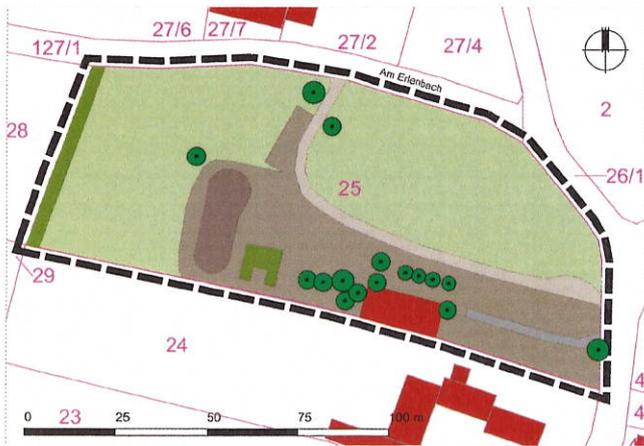
Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Anlage I: Biotoptypen Bestand und Entwicklung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf



Bestandsbiotypen

	Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe	02.02.400
	Gebüsch frischer Standorte	02.01.200
	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	06.02.200
	Straße, vollversiegelt	11.04.130
	Straße, Weg, teilversiegelt	11.04.140
	vollversiegelte Fläche (Überdachung)	11.04.100
	Lagerfläche (Ablagefläche für Baumaterial)	11.05.200
	sonstige Aufschüttung (Bodenmiete)	11.05.300

618/11 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die öffentliche Straße ist nicht Bestandteil des GOP, da diese unverändert bleibt.



Entwicklungsbiotypen

	Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe (Bestand)	02.02.400
	Einzelbaum, Baumgruppe, Baumreihe (Entwicklung)	02.02.400
	Gebüsch frischer Standorte	02.01.200
	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	06.02.200
	Garten- und Grabeland	11.03.700
	Straße, Weg, teilversiegelt	11.04.140
	vollversiegelte Fläche (Neubau Wohngebäude oder Schuppen)	11.04.100

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

Grünordnungsplan Bestand/Entwicklung

PLANUNGSSTAND Entwurf

PLANFASSUNG 06.12.2022

GEMEINDE Königswartha
Bahnhofstraße 4
02899 Königswartha

GEMARKUNG Königswartha/Neudorf

MAßSTAB M 1:1.000

FACHPLANER: Landschaftsarchitektur Fenske GbR
Marin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen



Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Anlage II: Geotechnischer Bericht

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf

GEOTECHNISCHER BERICHT

Bauvorhaben:	Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“	
Auftragsnummer:	4613/22	
Bauherr/Auftraggeber:	Herr Gerd Jenke Am Erlenbach 9 02699 Königswartha	
Verteiler:	Auftraggeber	2-fach
	Landschaftsarchitekturbüro Panse	per E-Mail

1 VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

Mit dem Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“ soll das Gelände am nördlichen Rand des Ortsteils Neudorf der Gemeinde Königswartha städtebaulich und grünordnerisch neu geordnet werden. Auf dem Areal ist die Errichtung von drei Einfamilienhäusern und einer Scheune geplant.

Das **Baugrundinstitut Richter** wurde dazu mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erarbeitung eines geotechnischen Berichtes beauftragt. Der vorliegende Bericht hat dabei den Charakter einer allgemeinen Bebaubarkeitsuntersuchung, die nach Vorlage einer konkreten Planung zu überprüfen bzw. ggf. zu ergänzen ist.

Gegenstand des Auftrages war neben der Feststellung der Baugrundverhältnisse für die Erschließung und Bebauung des Geländes eine qualitative Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie der Altlastensituation.

Grundlage der Bearbeitung sind folgende Unterlagen:

- [1] Aufgabenstellung vom 15.07.2022
- [2] Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 mit Eintragung der geplanten Baufenster sowie der vorgegebenen Aufschlusspunkte

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Königswarthaer Ortsteils Neudorf und besteht derzeit größtenteils aus mit Gras und einzelnen Sträuchern bestandenen Grünflächen. Der südliche Teil wird als Lagerfläche für Baumaterial genutzt.

Die Geländeoberfläche im Baubereich ist relativ eben. In der Peripherie der zu untersuchenden Fläche sind mehrere kleinere Bachläufe, u. A. der Erlenbach und der Johnsdorfer Bach vorhanden.

2 UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE

Untersuchungsprogramm

Das Untersuchungsprogramm war hinsichtlich Anzahl und Lage der Aufschlüsse auftraggeberseits vorgegeben. Es wurden drei Kleinrammbohrungen (KRB) mit Tiefen von jeweils 5 m abgeteuft.

Die Lage der Bohransatzpunkte ist in der Anlage 1 dargestellt. In der Anlage 2 sind die Aufschlussresultate dokumentiert.

Als Bezugspunkt für das Nivellement der Aufschlüsse diente ein Kanaldeckel in der nordöstlichen Ecke des Untersuchungsgebietes (siehe Anlage 1), dessen Höhe mit $\pm 0,00$ m angenommen wurde. Ein geodätischer Höhenbezugspunkt stand nicht zur Verfügung.

Bodenbeschreibung

Gemäß den Darstellungen in der geologischen Karte ist im Untersuchungsgebiet von wechselnden Baugrundverhältnissen auszugehen. Es ist mit der Ablagerung von Tallehmen, Geschiebemergel und/oder fluviatilen Sanden und Kiesen zu rechnen.

Die mit den Bohrungen aufgeschlossene Schichtenfolge wird jedoch maßgeblich durch sog. Niederungsböden geprägt. Es wechseln vertikal und horizontal tonige, sandige und kiesige Böden, ohne dass zwischen benachbarten Aufschlüssen ein Zusammenhang der einzelnen Schichten feststellbar ist.

Bei den tonigen Böden handelt es sich um leichtplastisch ausgebildete, auelehmartige Bildungen. Die Konsistenz lag meist im weich bis steifen, lokal im weichen oder steifen Bereich. Die Tone lieferten insgesamt nur einen geringen Bohrwiderstand.

Die Sande und Kiese sind durch regellos wechselnde Kornspektren geprägt. Die Ton- und Schluffanteile liegen meist zwischen ca. 12 % und 15 %, lagenweise bei bis zu ca. 25 %. Abgeleitet vom Bohrwiderstand sind die Sande und Kiese überwiegend mitteldicht gelagert.

Nach oben hin überdeckt wird die natürliche Schichtenfolge von einem bis zu ca. 40 cm dicken Oberbodenhorizont. Unter dem Oberboden sind lokal Auffüllungen verbreitet, die zweifelsfrei mit Mächtigkeiten bis zu ca. 70 cm (KRB 2) nachgewiesen wurden. In der Bohrung KRB 3 könnten die oberen 1,3 m ebenfalls aufgefüllt sein, was hier jedoch nicht zweifelsfrei belegt werden kann.

Die Auffüllungen bestehen aus einer meist feinkornreichen sandigen Grundmatrix. Sie enthielten, abgesehen von humosen Einlagerungen, keine Fremdbestandteile oder waren anderweitig organoleptisch auffällig, so dass ein Schadstoffverdacht ausgeschlossen werden kann.

Grundwasser

Grundwasser wurde mit den Bohrungen in folgenden Tiefen angeschnitten:

Bohrung KRB 1 \Rightarrow 1,00 m unter GOK

Bohrung KRB 2 \Rightarrow 1,55 m unter GOK

Bohrung KRB 3 \Rightarrow 1,40 m unter GOK

Das Grundwasser ist hauptsächlich an die sandigen und kiesigen Ablagerungen gebunden, die einen relativ gut durchlässigen Aquifer bilden. In den tonigen Schichten ist Grundwasser allenfalls als Schichtwasser in sandiger ausgebildeten Lagen vorhanden. Der tonige Auelehm selbst ist mit $k_f < 5 \cdot 10^{-8}$ m/s nur gering durchlässig.

Ausgehend von den üblichen, jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels ist unter Berücksichtigung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Vorflutverhältnisse von einem maximalen Grundwasserstand auszugehen, der ca. 0,2 – 0,5 m über den hier dokumentierten Grundwasserständen liegt. Dabei ist mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Abhängigkeit der Grundwasserstände von den jeweiligen Bachwasserständen vorhanden.

Bodenkenngrößen

Die aufgeschlossenen Schichten wurden in der Tabelle 1 nach DIN 18196 in die jeweilige Boden-Gruppe, nach DIN 18300 (alt) in die entsprechende Bodenklasse sowie nach ZTVE-StB in die zugehörigen Frostempfindlichkeitsklassen eingestuft. Die Zuordnung erfolgte gemäß der Schichtenzusammenfassung in den Aufschlussprofilen. Die Bodenklassen jeder Einzelschicht sind den Aufschlussprofilen zu entnehmen.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wurden auf der Grundlage der Laborversuche und vorhandener Erfahrungswerte den maßgeblichen Schichten Bodenkenngößen zugeordnet. Es handelt sich dabei um charakteristische Werte, die bei erdstatischen Berechnungen anzusetzen sind.

Tabelle 1: Bodengruppen und Bodenklassen

Bodenart	Bodengruppe nach DIN 18196	Bodenklasse nach DIN 18300 (alt)	Frostempfindlichkeitsklasse nach ZTVE-StB
Oberboden	OH	1	
Auffüllungen	SU, SU ⁺	3 – 4	F 3
Ton	TL – UL	4	F 3
Sand/Kies	SU, SU ⁺ , GU	3 – 4	F 2 bis F 3

Tabelle 2: Charakteristische Bodenkenngrößen

Bodenart	Wichte γ [kN/m ³]	Wichte u.A. γ' [kN/m ³]	Reibungswinkel φ' [°]	Kohäsion c' [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
Ton	20	10	25 – 27,5	5 – 7	weich \Rightarrow 7 steif \Rightarrow 10
Sand	19	10	30	-	25 – 30
Kies	19	11	35	-	35 – 40

Homogenbereiche nach VOB-C 2016

Die bei der geplanten Baumaßnahme erdbautechnisch relevanten Schichten können zu nachfolgend aufgeführten Homogenbereichen zusammengefasst werden. Die Homogenbereiche gelten dabei für folgende Normen:

- ATV DIN 18300 (Erdarbeiten)

Tabelle 3: Zuordnung von Homogenbereichen

Bodenart	Homogenbereich
Oberboden	A
Auffüllungen	B
Ton	
Sand/Kies	

Die tonigen und sandigen Böden wurden dabei bewusst zu einem Homogenbereich zusammengefasst, da aufgrund deren regellosen Verbreitung eine sinnvolle Abgrenzung der einzelnen Schichten nicht möglich ist.

Die für die einzelnen Homogenbereiche maßgeblichen Kenngrößen sind, ergänzend zu den Angaben in der Tabelle 1, in der folgenden Tabelle 4 enthalten. Dabei wird von der geotechnischen Kategorie GK 1 ausgegangen.

Tabelle 4: Bodenkennwerte für Homogenbereiche

Kennwerte	Homogenbereiche	
	A	B
ortsübliche Bezeichnung	Mutterboden	Lehm/Sand
Anteile Steine	< 10 %	bis 10 % möglich
Anteil Blöcke	keine	< 1 %
Konsistenz	-	weich bis steif (Ton)
Plastizität	-	leichtplastisch (Ton)
Lagerungsdichte	-	mitteldicht (Sand)
Bodengruppe nach DIN 18196	OH	TL, UL, SU+, SU, GU
Bodengruppe nach DIN 18915	6 - 8	-

3 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DER BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Baugrundverhältnisse sind aus geotechnischer Sicht relativ kompliziert. Sie werden in der Regel durch meist nur geringe Tragfähigkeiten sowie flurnahe Grundwasserstände geprägt.

Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 1 m erfordern durchweg Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung. Bei allen Kanal- und Straßenbaumaßnahmen sind Sohlstabilisierungen unerlässlich.

Hochbauten sollten sich auf nichtunterkellerte Gebäude beschränken, die möglichst hoch über der derzeitigen Geländeoberfläche anzuordnen sind. Die Gebäude sind vorzugsweise mittels Bodenplatten in Verbindung mit frostfreien Gründungspolstern zu gründen.

Die Anordnung von Sickeranlagen ist im Untersuchungsgebiet nicht möglich. Der in der ATV A 138 geforderte Abstand zum Grundwasser kann nur bei geländegleicher Lage der Anlagen eingehalten werden, wobei jedoch die Frostsicherheit nicht gewährleistet ist.

Bei allen Erd- und Gründungsarbeiten ist die hohe Wasser- und Witterungsempfindlichkeit der meist feinkörnigen oder feinkornreichen Böden zu beachten. Bei Bauzeiten nach der Tauperiode oder nach längeren Niederschlägen sind Zusatzmaßnahmen zum Austausch von witterungsbedingt beeinträchtigten Böden einzuplanen.

4 ERDBAUTECHNISCHE ANGABEN ZUR GELÄNDEERSCHLIESSUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Aushub von Kanal- und Leitungsgräben erfolgt durchweg in Böden der Bodenklassen 3 bis 5 (nach alter DIN 18300). Mit der Einlagerung von größeren Steinen und Blöcken ist nur in untergeordnetem Maße zu rechnen.

Die Grabensohlen kommen wechselweise in sandigen oder lehmig-tonigen Böden, ab Aushubtiefen von 1 ... 1,5 m zudem unterhalb des Grundwasserspiegels zu liegen. Ausreichende Tragfähigkeiten liegen dabei nur in sandigen Böden vor, sofern das Grundwasser bauzeitlich bis mindestens 0,5 m unter die Aushubsohle abgesenkt wird.

Andernfalls bzw. in den Grabenabschnitten mit tonigen Böden in den Aushubsohlen ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Tragfähigkeit eine Sohlstabilisierung aus trag- und verdichtungsfähigen Massen erforderlich. Die Mächtigkeit der Sohlstabilisierung muss dabei dem halben Rohrdurchmesser entsprechen, darf jedoch 25 cm nicht unterschreiten.

Zur Grabentrockenhaltung sind bis zu Absenkbeträgen von ca. 0,5 m noch offene Wasserhaltungen einsetzbar, die flexibel an die jeweiligen Verhältnisse angepasst werden können. Bei größeren Absenkbeträgen wird eine dem Aushub vorausseilende Grundwasserabsenkung mit Vakuumanlagen empfohlen.

Die zu hebende Wassermenge wird je 0,5 m Absenkbetrag, grob geschätzt, ca. 0,2 – 0,5 l/s pro 10 lfd.m Grabenlänge betragen.

Nach Absenkung des Grundwassers können die Grabenwände mit Neigungen $\leq 50^\circ$ frei geböscht werden. Bis zu Aushubtiefen von 1 m sind lotrechte Grabenwände zulässig. Werden die Gräben verbaut, können oberhalb des Grundwasserspiegels konventionelle Fertigteilverbauten verwendet werden. Die Gräben dürfen dann erst nach ihrer Sicherung begangen werden. Die Länge ungesicherter Gräben ist auf 5 m zu begrenzen.

Erfolgt der Aushub unter Grundwassereinfluss, sind die Gräben zwingend zu verbauen. Dazu sind Verbauten zu verwenden, die in jeder Phase eine ständige Stützung der Grabenwände ermöglichen.

Die bei der Baumaßnahme anfallenden Aushubmassen sind für die Grabenverfüllung nur in Abschnitten wiederverwendbar, die außerhalb von künftigen Befestigungsflächen liegen. Die Massen müssen dazu während der Zwischenlagerung vor Wasseraufnahme geschützt werden.

In den übrigen Bereichen sind zur Grabenverfüllung gut verdichtbare Böden, vorzugsweise der Bodengruppen SW, SU, GW oder GU zu verwenden.

Straßen- und Befestigungsflächen

Das Planum von Straßen und Befestigungsflächen kommt bei geländegleicher Lage der Gradienten meist in sandigen Böden, lokal in tonigen Böden zu liegen, wobei die Bereiche zum Teil engräumig wechseln können.

Während in den Sanden nach einer entsprechenden Nachverdichtung ausreichende Planumstragfähigkeiten vorliegen, ist in Bereichen mit tonigen Böden im Planum der Nachweis einer Planumstragfähigkeit von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$, wie sie die ZTVE-StB zumindest für befahrbare Flächen fordert, nur bei einer mindestens 30 cm mächtigen Planumsverbesserung möglich.

Zur Planumsverbesserung sind vorzugsweise gebrochene Mineralgemische mindestens der Körnung 0/45 zu verwenden. Das Kornspektrum dieser Böden sollte dabei den Anforderungen an Schottertragschichten nach ZTV-SoB StB entsprechen.

Aufgrund der hohen Wasser- und Witterungsempfindlichkeit der auf dem Planumsniveau anstehenden Böden kann bei Bauzeiten in niederschlagsintensiven Jahreszeiten eine örtliche Verstärkung der Planumsverbesserung um das Maß von witterungsbedingt beeinträchtigten Massen erforderlich werden.

Für Flächen, die nur mit PKW befahren werden oder fußläufig begangen werden, kann die Planumsverbesserung entfallen. Der ungebundene Oberbau sollte hier jedoch eine Mächtigkeit von 30 cm (unbefahrbare Gehwege) bzw. 40 cm (PKW-Flächen) nicht unterschreiten.

Für die Dimensionierung des frostsicheren Oberbaus ist durchweg die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich) zugrunde zu legen. Dabei ist von „ungünstigen“ Grundwasserhältnissen auszugehen.

5 ANGABEN ZUR GRÜNDUNG VON WOHNGEBÄUDEN

Ausgehend von den angetroffenen Baugrundverhältnissen sind Gebäude aus geotechnischer Sicht vorzugsweise auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Unter den Bodenplatten ist ein Gründungspolster aufzubauen, das gleichzeitig zur Frostsicherung der Gründung herangezogen wird, d. h. es muss bis mindestens 1 m unter das an die Bodenplatte angrenzende Gelände reichen.

An den Bodenplatten dürfen keine Frostschürzen angeordnet werden, da sonst im Polster die Lastausbreitung behindert und damit dessen setzungsmindernde Wirkung reduziert wird.

Zur Bemessung der Gründung gelten nachfolgende Parameter. Die Parameter für Streifenfundamente wurden nur zur Vollständigkeit mit aufgenommen. Sie können ggf. zur Bemessung von leichten, setzungsunempfindlichen Gebäuden, wie Garage oder Carport, verwendet werden.

Tabelle 5: Gründungsparameter

Setzungen und Setzungsdifferenzen⁽¹⁾	$s \sim 3,5 \text{ cm}; \Delta s \sim 1,0 \dots 1,5 \text{ cm}$
Bettungsmodul	$k_s = 8 \text{ MN/m}^3$
zeitlicher Setzungsverlauf	ca. 60 % zeitgleich sofort mit Belasten des Baugrundes; Rest innerhalb von 4 – 6 Monaten
Sohlwiderstand⁽²⁾	$\sigma_{R,d} = 200 \text{ kN/m}^2$ (bei Polstermächtigkeiten $\geq 1 \text{ m} \Rightarrow \sigma_{R,d} = 280 \text{ kN/m}^2$)
Sohlreibungswinkel	$\varphi' = 27,5^\circ$ (32,5° im Polstermaterial)

⁽¹⁾ ... bei mittlerer Belastung unter der Bodenplatte von $p = 75 \text{ kN/m}^2$

⁽²⁾ ... bei Fundamentbreiten $B = 0,5 \dots 0,8 \text{ m}$

Bei Anordnung der Bodenplatte oberhalb der derzeitigen Geländeoberfläche ist aus geotechnischer Sicht eine Abdichtung nach Wassereinwirkungsklasse W 1.1-E nach DIN 18533 ausreichend. Taucht die Bodenplatte unter die derzeitige Geländeoberfläche ein, muss die Abdichtung den Anforderungen an die Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E nach o. g. DIN entsprechen.

Die Böden im Gründungsbereich sind im Sinne der ZTVE-StB sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse III) und erfordern eine frostfreie Gründungstiefe bzw. die Anordnung von Frostschürzen. Bei der Lage des Baugebietes in der Frosteinwirkzone III wird für Außenfundamente und Frostschürzen eine Mindestgründungstiefe von 1 m empfohlen.

Das Baugebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Erdbebenzonen.

Weitere Hinweise zur Ausführung

In den Gründungsbereichen von Gebäuden sind zunächst der Oberboden, die lokal verbreiteten Auffüllungen sowie ggf. vorhandene, witterungsbedingt beeinträchtigte Schichten abzutragen.

Als Material für die empfohlenen Gründungspolster sind trag- und verdichtungsfähige Massen, vorzugsweise gebrochene Mineralgemische mindestens der Körnung 0/45 zu verwenden. Das Material muss dabei den Anforderungen der ZTV-SoB StB an Frostschutzschichten entsprechen.

Die Massen sind in Lagen ≤ 30 cm einzubauen und auf einen durchgehenden Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 98$ % zu verdichten. Die Verdichtung ist mit statischen oder dynamischen Plattendruckversuchen nachzuweisen.

Zusätzlich ist zwischen dem Gründungspolster und den anstehenden Böden ein Geotextil mindestens der Klasse IV zu verlegen.

Alle Böden im Gründungsbereich sind sehr wasser- und witterungsempfindlich. Aushubsohlen sind unmittelbar nach dem Freilegen mit der unteren Lage des Bodenaufbaus zu überdecken.

Tonige und schluffige Böden dürfen nicht nachverdichtet werden. Vor allem bei Bauzeiten in niederschlagsintensiven Jahreszeiten oder nach der Tauperiode ist mit Mehraufwendungen zum Ersatz von witterungsbedingt beeinträchtigten Böden zu rechnen.

Ab Aushubtiefen von ca. 1 m ist zumindest temporär mit Grundwassereinflüssen zu rechnen.

6 ANGABEN ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES

Grundlage der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ist die ATV – Regelwerk Abwasser – Abfall/Arbeitsblatt A 138, 2002.

Für Versickerungsanlagen kommen demnach Böden in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Darüber hinaus muss der potentielle Aquifer flächenhaft und in ausreichender Mächtigkeit verbreitet sein. Der Abstand des Grundwassers (MHGW) zur Sohle von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m betragen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ist die Herstellung von Versickerungsanlagen zumindest im Bereich der Aufschlüsse nicht möglich. Bei dem vorhandenen Grundwasserstand müssten zur Gewährleistung des geforderten Abstandes von 1 m die Sickeranlagen unmittelbar an der Geländeoberfläche angeordnet werden, womit aber die Frostsicherheit der Anlagen und damit deren Funktionsfähigkeit im Winter nicht gegeben ist.

Ist ein Belassen des Niederschlagswassers auf den Grundstücken unerlässlich, ist nur eine oberflächennahe Verrieselung in der sog. belebten Oberbodenzone möglich. Unter Ausnutzung der meist unterhalb des Oberbodens anstehenden Sande kann hier von einer mittleren Durchlässigkeit von $k_f \sim 5 \cdot 10^{-6}$ m/s ausgegangen werden.

Bautzen, 31.08.2022

BAUGRUNDINSTITUT RICHTER

Liselotte-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Telefon: 03591/270 647

Telefax: 03591/270 649

Dipl. Ing. St. Richter

Anlagen

- 0 Legende
- 1 Lageplan
- 2 Aufschlussergebnisse
- 3 Bodenmechanische Laborversuche

ZEICHENERKLÄRUNG (s. DIN 4023)

UNTERSUCHUNGSSTELLEN

Sch	Schurf
B	Bohrung
BK	Bohrung mit durchgehender Kerngewinnung
DPL	Rammsondierung leichte Sonde DIN 4094
DPM	Rammsondierung mittelschwere Sonde DIN 4094
DPH	Rammsondierung schwere Sonde DIN 4094
KRB	Kleinrammbohrung
RKS	Rammkernsondierung
GWM	Grundwassermeßstelle

PROBENENTNAHME UND GRUNDWASSER

Proben-Güteklasse nach DIN 4021 Tab.1

	Grundwasser angebohrt
	Grundwasser nach Bohrende
	Ruhewasserstand
	Schichtwasser angebohrt
	Schichtwasser nach Bohrende
	Sonderprobe
	Bohrprobe (Eimer 5 l)
	Bohrprobe (Glas 0.7l)
	k.GW kein Grundwasser

BODENARTEN

Auffüllung		A	
Blöcke	mit Blöcken	Y y	
Braunkohle		Bk	
Gerölle	geröllführend	Geger	
Geschiebelehm		Lg	
Geschiebemergel	mergelig	Mg me	
Kies	kiesig	G g	
Mudde	organisch	F o	
Oberboden (Mutterboden)		Mu	
Sand	sandig	S s	
Schluff	schluffig	U u	
Steine	steinig	X x	
Ton	tonig	T t	
Torf	humos	H h	
Ziegel		Zi	

FELSARTEN

Z	
Zv	
Gr	
Kst	
Kg	
Mst	
Sst	
Ust	
Tst	

KORNGRÖßENBEREICH

f	fein
m	mittel
g	grob

NEBENANTEILE

'	schwach (< 15 %)
-	stark (ca. 30-40 %)
"	sehr schwach; ° = sehr stark

KALKGEHALT

k°	kalkfrei
k+	kalkhaltig
k++	stark kalkhaltig

FEUCHTIGKEIT

f°	trocken
f	schwach feucht
f̄	feucht
f̄	stark feucht
f	naß

KONSISTENZ

brg	breiig	wch	weich
stf	steif	hfst	halbfest
fst	fest	loc	locker
mdch	mitteldicht	dch	dicht

HÄRTE

h	hart
mh	mittelhart
gh	geringhart
brü	brüchig
mü	mürbe

VERWITTERUNG

vo	unverwittert
v'	schwach verwittert
v̄	verwittert
v	stark verwittert
z	zersetzt

SCHICHTUNG

b	bankig
pl	plattig
dpl	dickplattig
dpl	dünnplattig
bl	blättrig
ma	massig
diba	dickbankig
diba	dünnbankig

ZERFALL

gstü	grobstückig
st	stückig
klstü	kleinstückig
gr	grusig

BODENGRUPPE

nach DIN 18 196: z.B. = leicht plastische Schluffe

BODENKLASSE

nach DIN 18 300: z.B. = Klasse 4

KLÜFTUNG

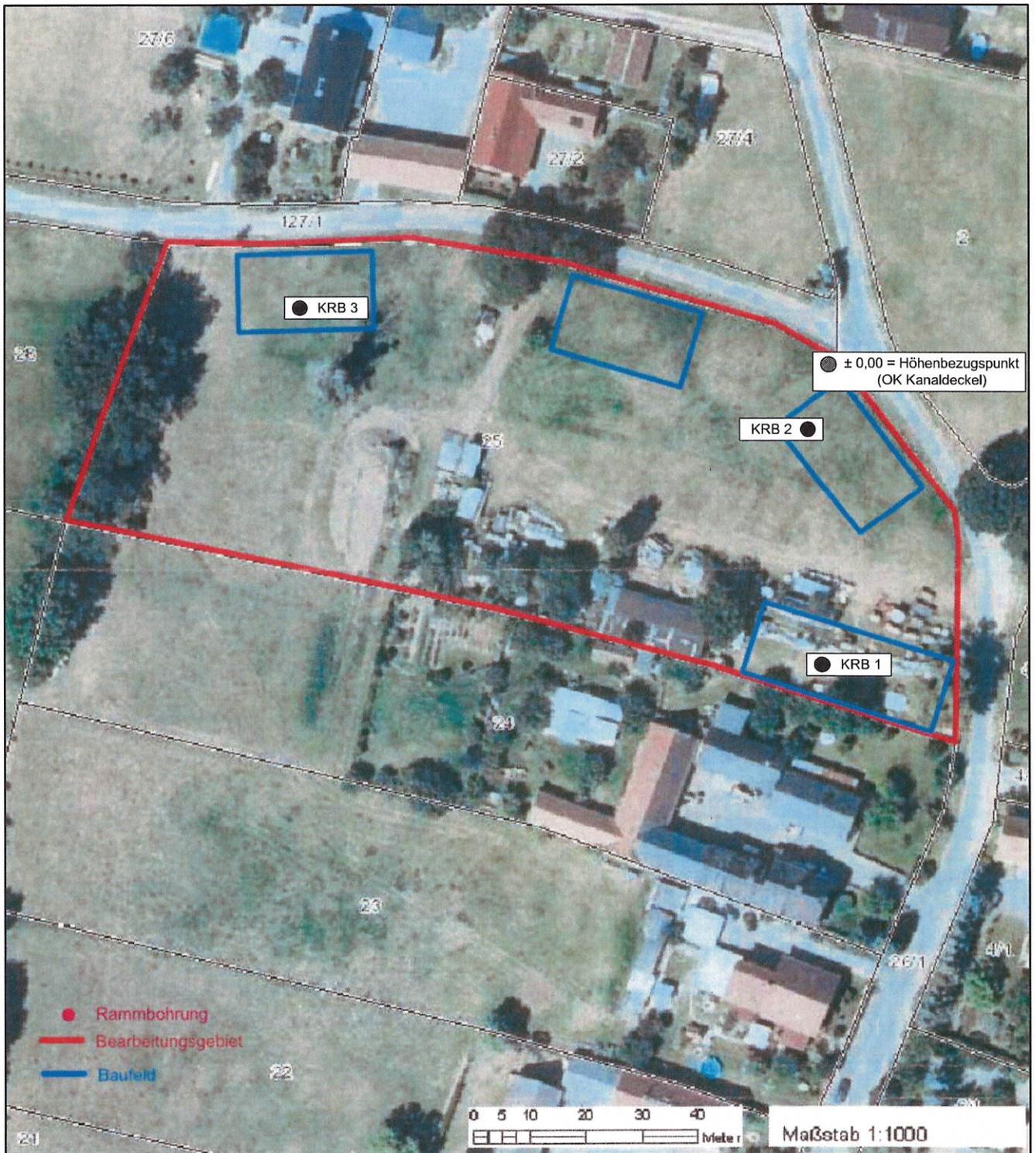
kp	kompakt
klü'	schwach klüftig
klü	klüftig
klü	stark klüftig
klü	sehr stark klüftig

BOHRMITTEL

	Einfachkernrohr
	Doppelkernrohr DKH
	Verrohrung

RAMMSONDIERUNG NACH DIN 4094

Schlagzahlen für 10 cm Eindringtiefe		DPL-5	DPL	DPM-A	DPH
	Spitzendurchmesser	2.52 cm	3.57 cm	3.57 cm	4.37 cm
	Spitzenquerschnitt	5.00 cm²	10.00 cm²	10.00 cm²	15.00 cm²
	Gestängedurchmesser	2.20 cm	2.20 cm	2.20 cm	3.20 cm
	Rammbergewicht	10.00 kg	10.00 kg	30.00 kg	50.00 kg
	Falhhöhe	50.0 cm	50.00 cm	20.00 cm	50.00 cm



Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen

BAUGRUNDINSTITUT RICHTER
L.-Herrmann-Str. 4 • 02625 Bautzen • Tel.: 03591 270647 • Fax: 03591 270649

Lageplan: Anlage 1

Auftrag 4613/22

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

ABFRAGE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

FACHPLANER:

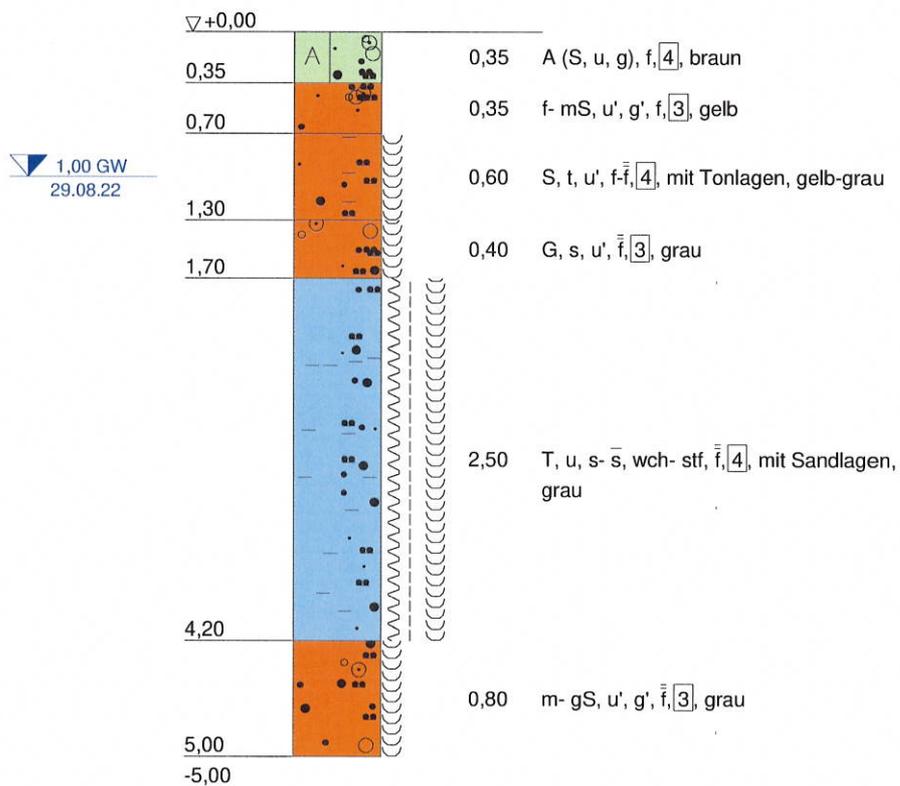
Landschaftsarchitektur Panse GbR
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

GEMARKUNG: Königswartha/Neudorf



MAßSTAB: M 1:1.000

KRB 1



BaugrundInstitut Richter

Dipl.-Ing. Steffen Richter

Liselotte-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647

Fax: 03591 270649

Bauvorhaben:

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

Planbezeichnung:

Bohrprofile

Anlage: 2.1

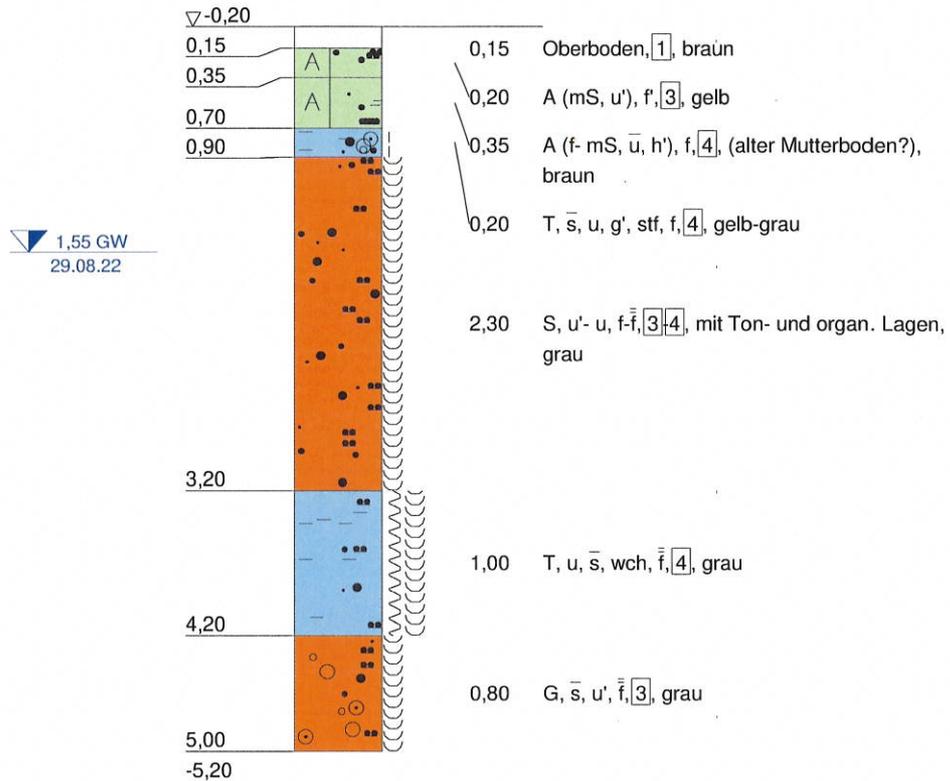
Projekt-Nr: 4613/22

Datum: 30.08.2022

Maßstab: d. H. 1 : 50

Bearbeiter: St. Richter

KRB 2



BaugrundInstitut Richter

Dipl.-Ing. Steffen Richter

Liselotte-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647

Fax: 03591 270649

Bauvorhaben:

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

Planbezeichnung:

Bohrprofile

Anlage: 2.2

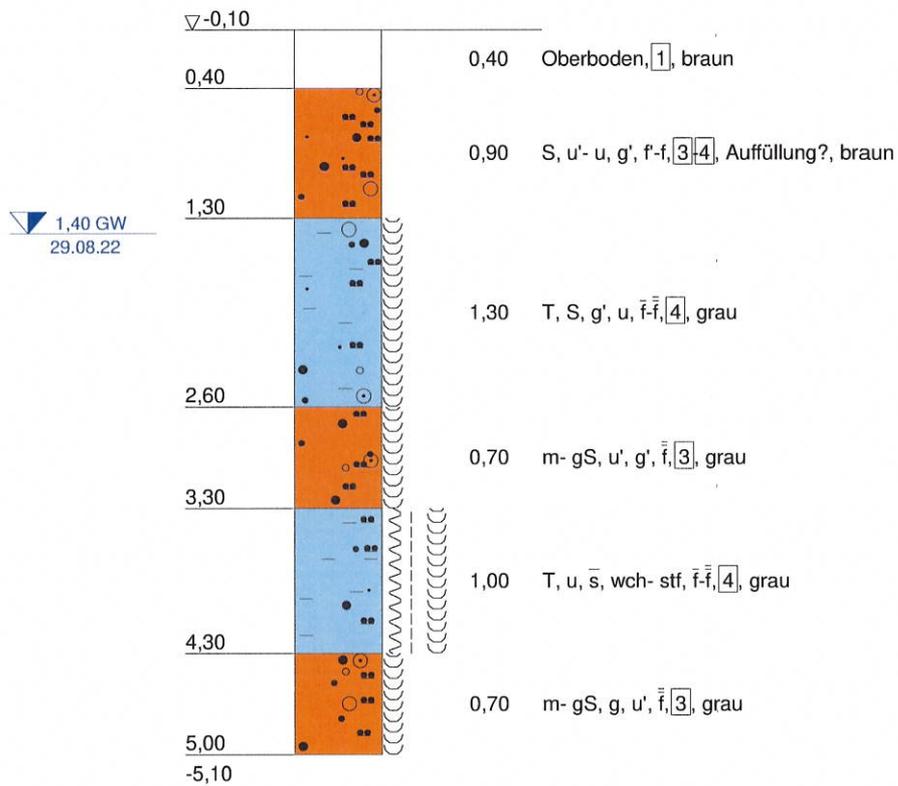
Projekt-Nr: 4613/22

Datum: 30.08.2022

Maßstab: d. H. 1 : 50

Bearbeiter: St. Richter

KRB 3



BaugrundInstitut Richter

Dipl.-Ing. Steffen Richter

Liselotte-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647

Fax: 03591 270649

Bauvorhaben:

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"

Planbezeichnung:

Bohrprofile

Anlage: 2.3

Projekt-Nr: 4613/22

Datum: 30.08.2022

Maßstab: d. H. 1 : 50

Bearbeiter: St. Richter

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4
02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN 18123

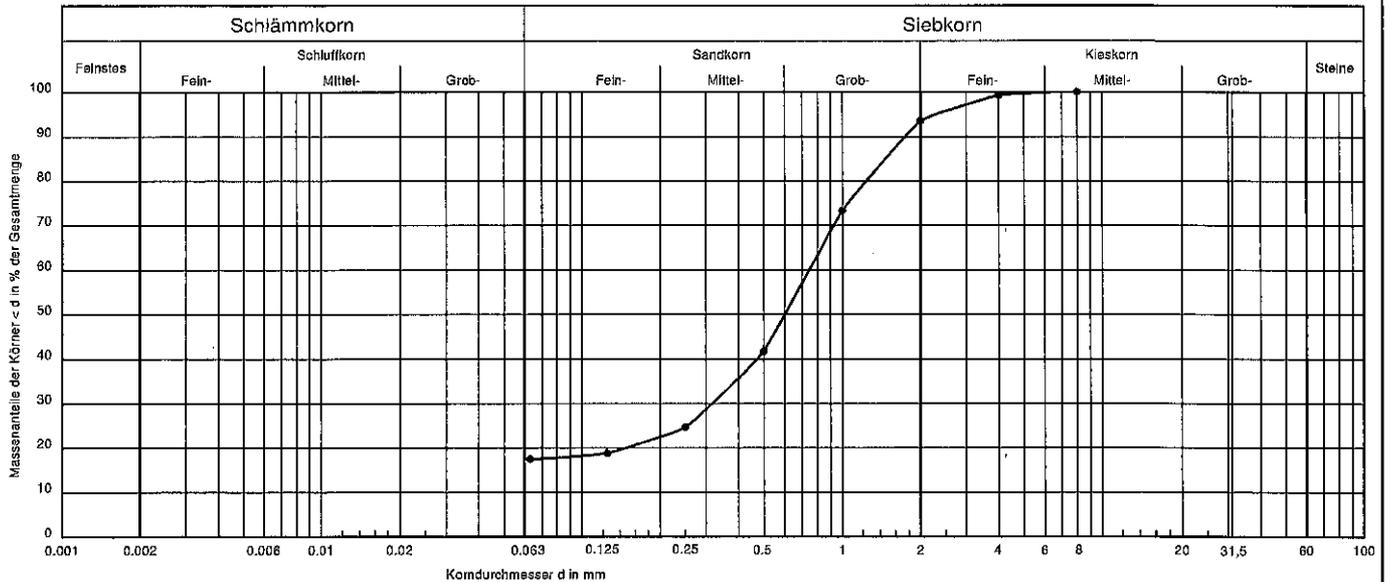
B-Plan "Neudorf - Am Erlenbach"

Aufschluss:..... KRB 1
Tiefe:..... 0,7 - 1,3 m
Probe entnommen am:..... 29.08.2022
Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: St. Richter

Datum: 30.08.2022

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:	S _u u. g'	Bemerkungen:	Anlagen: 3.1 Auftrag: 4613/22
Bodengruppe nach DIN 18198:	SÜ		
U/Cc:	+/		
Probe trocken [g]:	846,2		
Wassergehalt [%]:	12,4		
Feinkongehalt [%]:	18,9		
Korndichte nach DIN 18124:			

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4
02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN 18123

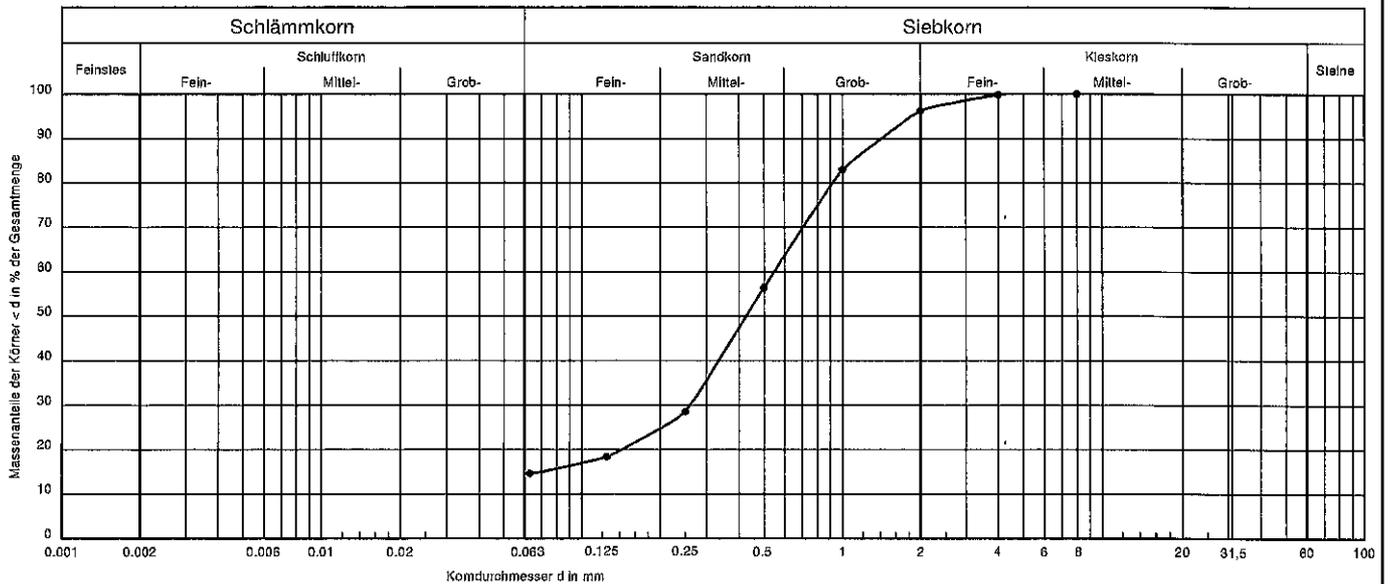
B-Plan "Neudorf - Am Erlenbach"

Aufschluss:..... KFB 2
Tiefe:..... 0,9 - 3,2 m
Probe entnommen am:..... 29.08.2022
Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: St. Richter

Datum: 30.08.2022

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:	S, u ^o -u	Bemerkungen:	Anlage: 3.2 Auftrag: 4613/22
Bodengruppe nach DIN 18196:	SU - sU		
U/Cc:	-/-		
Probe trocken [g]:	1125,3		
Wassergehalt [%]:	14,1		
Feinkorngehalt [%]:	14,8		
Kornfolge nach DIN 18124:			

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4
02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN 18123

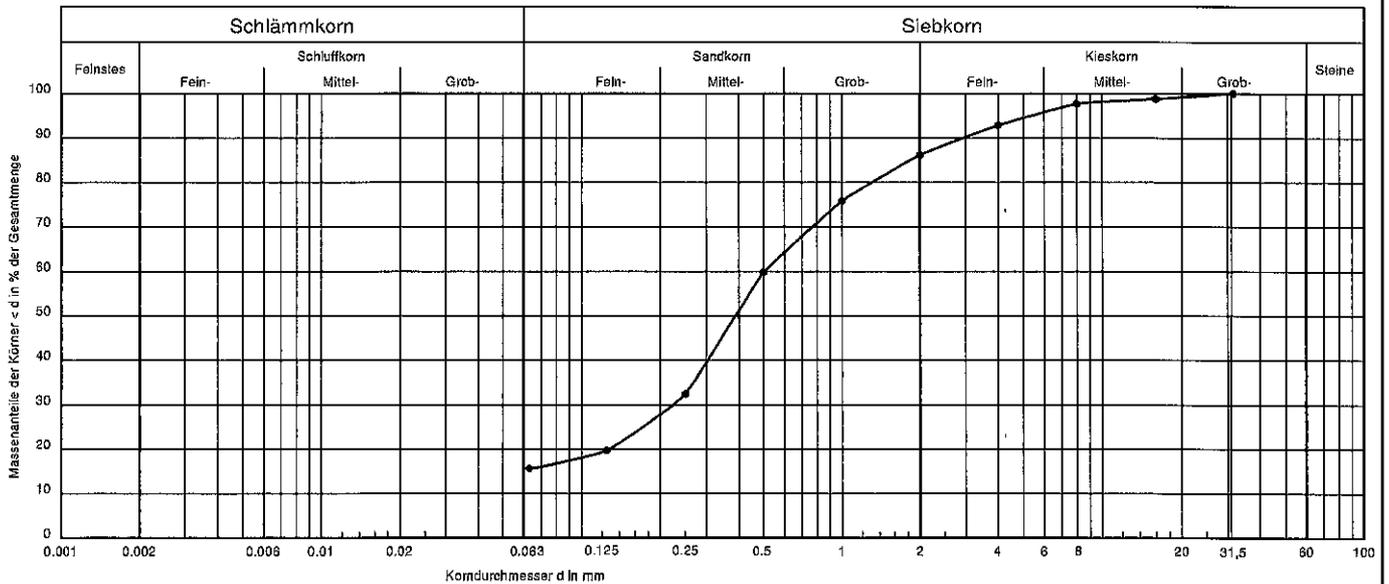
B-Plan "Neudorf - Am Erlenbach"

Aufschluss:..... KRB 3
Tiefe:..... 0,4 - 1,3 m
Probe entnommen am:..... 29.08.2022
Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: St. Richter

Datum: 30.08.2022

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:	S, u, g'	Bemerkungen:	Anlage: 3.3	Auftrag: 4613/22
Bodengruppe nach DIN 18198:	SÜ			
U/Cc:	-/-			
Probe trocken [g]:	978,6			
Wassergehalt [%]:	6,7			
Feinkorngehalt [%]:	17,2			
Kornlichte nach DIN 18124:				

Gemeinde Königswartha



Bebauungsplan „Neudorf – Am Erlenbach“

Anlage III: Umweltbezogene Stellungnahmen

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	06.12.2022
Gemeinde:	Königswartha Bahnhofstraße 4 02699 Königswartha
Gemarkung:	Neudorf

 Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienststz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63115
E-Mail: Bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 21.04.2022

Aktenzeichen: 621.41.P1277

nur per Mail

**Bauleitplanung der Gemeinde Königswartha
Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"**

Frühzeitiger Entwurf vom 14.03.2022,

hier Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Untere Bauaufsichtsbehörde

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gehört zu den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes unter anderem die Festsetzung über die örtliche Verkehrsfläche. Wird die zur ordnungsgemäßen Erschließung der Grundstücke benötigte Verkehrsfläche nicht festgesetzt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Es sollte geprüft werden, ob die Rechtsfolgen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes den Zielen der Planaufstellung entspricht.

Unter Punkt 3.3 sollte konkretisiert werden, wo Nebenanlagen zugelassen sind.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dem Planentwurf nicht entgegen.

Unter dem Punkt Immissionsschutz der Hinweise sollte *folgender Text* zur Präzisierung eingefügt werden: „Luftwärmepumpen ... einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten): ...“

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Silke Michel

Sachgebiet Bauleitplanung

Info LA-Panse

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-bautzen.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Dezember 2022 16:29
An: Info LA-Panse
Betreff: AW: Bebauungsplan "Neudorf-Am Erlenbach" Gemeinde Königswartha

Sehr geehrte Frau Menzel,

die UNB hat folgendes zu o.g. Bplan-Entwurf geschrieben:

„Dem geplanten Vorhaben wird zugestimmt. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, wie die Gehölz- und Heckenpflanzungen sind geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinreichend zu kompensieren.“

Mit freundlichen Grüßen

Doreen Fritzsche

.....

Landratsamt Bautzen
Bauaufsichtsamt

Besucheradresse: Macherstraße 57, 01917 Kamenz
Postadresse: Bahnhofstraße 9 · 02625 Bautzen

Telefon: 03591 5251-63110 · Telefax: 03591 5250-63110
bauaufsicht@lra-bautzen.de · www.landkreis-bautzen.de

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronische Dokumente finden Sie unter <https://www.landkreis-bautzen.de/elektronische-kommunikation.php>

Von: Info LA-Panse <info@la-panse.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Dezember 2022 09:54
An: Michel, Silke <silke.michel@lra-bautzen.de>
Cc: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-bautzen.de>; Jana Menzel <j.menzel@la-panse.de>
Betreff: Bebauungsplan "Neudorf-Am Erlenbach" Gemeinde Königswartha



Regional- und Bauleitplanung • Objektplanung • Landschafts- und Umweltplanung

Info LA-Panse

Von: Michel, Silke <silke.michel@lra-bautzen.de>
Gesendet: Dienstag, 3. Januar 2023 11:42
An: Info LA-Panse
Betreff: AW: Bebauungsplan "Neudorf-Am Erlenbach" Gemeinde Königswartha

Sehr geehrte Frau Menzel,

es gab keine Einwände oder Bedenken von Seite der UNB.

1. Untere Forstbehörde 28.03.2022 Jost

Von dem o. g. Vorhaben werden forstliche Belange nicht berührt.

2. Untere Naturschutzbehörde 20.04.2022 Hr. Janich

Dem geplanten Vorhaben wird zugestimmt. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, wie die Gehölz- und Heckenpflanzungen sind geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hinreichend zu kompensieren.

3. Untere Wasserbehörde 25.03.2022 Fr. Benedix, Hr. Peper (29.03.)

Das Vorhaben ist genehmigungsfähig.

Mit freundlichem Gruß
Silke Michel
SB Bauleitplanung

Landratsamt Bautzen
2-63-1

Besucheradresse:
Postadresse: Bahnhofstraße 9 · 02625 Bautzen

Telefon: 03591 5251-63115 · Telefax: 03591 5250-63115
bauleitplanung@lra-bautzen.de · www.landkreis-bautzen.de

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronische Dokumente finden Sie unter www.landkreis-bautzen.de/ekommunikation.

Von: Info LA-Panse <info@la-panse.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Dezember 2022 09:54
An: Michel, Silke <silke.michel@lra-bautzen.de>
Cc: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-bautzen.de>; Jana Menzel <j.menzel@la-panse.de>
Betreff: Bebauungsplan "Neudorf-Am Erlenbach" Gemeinde Königswartha

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
info@la-panse.de

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach" der Gemeinde Königswartha - Vorentwurf Stand 14.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 angegebenen Unterlagen vorgenommen:

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen der Planung aus hydrogeologischer Sicht Bedenken. Die Bedenken können durch standortkonkrete Untersuchungen gemäß DWA-A 138 [3] und DIN 4261-5 [4] ausgeräumt werden (siehe Punkt 3.3).

Darüber hinaus empfehlen wir im Rahmen der weiteren Planbearbeitung den geologischen Hinweis im Punkt 3.4 zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Rainer Clausnitzer

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2110
Telefax +4935126122099

rainer.clausnitzer@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
21.03.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/135/6

Dresden, 22.04.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*

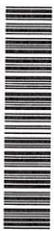
www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Straße 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2022/53958

Es bestehen keine Bedenken aus Sicht der natürlichen Radioaktivität (siehe auch Punkt 2).

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [2] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben. Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen angemessen beachtet.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] E-Mail Schreiben Landschaftsarchitektur Panse vom 21.03.2022; Sebastian Kunz
- [2] mit [1] überreichte digitale Unterlagen:
Gemeinde Königswartha Bebauungsplan "Neudorf – Am Erlenbach", Vorentwurf Planfassung: 14.03.2022 mit Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen, Maßstab 1 : 500; Planteil B – Textliche Festsetzungen; Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes und Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung mit Anlage 1: Grünordnungsplan, Maßstab 1 : 1.000

- [3] DWA-A138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V., April 2005
- [4] DIN 4261-5: Kleinkläranlagen – Teil 5: Versickerung von biologisch aerob behandeltem Schmutzwasser (2012-10)
- [5] Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolDG) vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt 2020 Teil I Nr. 30, ausgegeben zu Bonn am 29.06.2020); gültig ab 30.06.2020

3.2 Prüfergebnis

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes [2]. Diese können durch standortkonkrete Untersuchungen zur Beachtung der fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138 [3] und DIN 4261-5 [4] ausgeräumt werden.

Darüber hinaus empfehlen wir im Rahmen der weiteren Planbearbeitung den nachfolgenden Hinweis im Punkt 4 zu berücksichtigen.

3.3 Fachliche Anforderungen gemäß DWA-A 138 und DIN 4261-5

Aus hydrogeologischer Sicht lassen sich die Anforderungen wie folgt zusammenfassen:

- 1) Ausschluss von anthropogen belasteten Bereichen,
- 2) Nachweis der entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und
- 3) ausreichender Abstand der Unterkante der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand.

Da aktuell keine standortkonkreten Erkundungsergebnisse (Versickerungsgutachten) zur sicheren Nachweisführung vorliegen, der Gemeinde jedoch die Pflicht zur Abwasserbeseitigung obliegt (SächsWG in Verbindung mit WHG), wird empfohlen, die Nachweise zur Schadlosgkeit der Versickerung nach DWA-A 138 [3] und DIN 4261-5 [4] innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch geeignete Standorterkundungen zu erbringen.

3.4 Geologiedatengesetz

Es besteht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG) [5] die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile / Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittlungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.



Es wird eine entsprechende Ergänzung im Planteil B – Textliche Festsetzungen unter Hinweise Baugrund in [2] empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Rainer Clausnitzer
Sachbearbeiter Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

**Stellungnahme zum Bauvorhaben
Gemarkung Neudorf, Flst. 25, Gde. Königswartha, Lkr. Bautzen, Bebauungsplan "Neudorf - Am Erlenbach"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise.

Auflagen:

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

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*mittelalterlicher Ortskern [D-15180-01]*). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Joanna Wojnicz
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Lkr. Bautzen

Ihr Ansprechpartner
Dr. Joanna Wojnicz

Durchwahl
Telefon +493518926655
Telefax +493518926999

e-Mail
Joanna.Wojnicz@
ffa.sachsen.de*

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
21.03.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/83/416-2022/8552

Dresden,
23.03.2022

 Landesamt
für Archäologie

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 - Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.