



Stadt Lauta

Bebauungsplan „Gartenstadt Erika 2030+“

Begründung



Abbildung 1: Geltungsbereich

2. Entwurf

Bearbeitungsstand: 22. Mai 2024

IMPRESSUM

Plangeber:	Stadt Lauta Karl-Liebknecht-Straße 18 02991 Lauta
Vorhaben	Bebauungsplan „Gartenstadt Erika 2030+“
Planstand	2. Entwurf Stand 22.05.2024
Investor/ Auftraggeber:	Wohnungsgenossenschaft Laubusch e.G. Hauptstraße 13 02991 Laubusch Tel.: 035722 22970 E-Mail: info@wg-laubusch.de
Planverfasser	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com
Grünplanung	Haß Landschaftsarchitekten Schloßstraße 14 01454 Radeberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Zweck und Ziel der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Bebauung und Nutzung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Erschließung	7
2.6	Altlasten	7
2.7	Kampfmittel.....	8
2.8	Denkmalschutz	8
2.9	Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.10	Grundwasser	9
2.11	Bergbau	10
2.12	Forst	11
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.2	Landes- und Regionalplanung	12
3.3	Abfrage nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	13
3.4	Flächennutzungsplanung	14
4	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	15
4.2	Abwasser	15
4.3	Trinkwasser	15
4.4	Löschwasser	15
4.5	Bodenschutz	16
4.6	Altlasten	16
4.7	Abfall	16
4.8	Forst	16
4.9	Naturschutz	17
5	BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise	20
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
5.6	Immissionsschutz	21
5.7	Denkmalschutz	22
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22

6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	24
6.1	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	24
6.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
6.3	Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen.....	26
6.4	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	27
6.5	Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	28
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	30
8	FLÄCHENBILANZ	33
9	VERFAHREN	34
10	RECHTSGRUNDLAGEN	35

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger plant die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§35 BauGB) mit zwei Geltungsbereichen zur Weiterentwicklung der Gartenstadt Erika im OT Laubusch.

Mit der Aufstellung des B-Planes „Gartenstadt Erika 2030+“ sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen (u.a. mit der Zweckbestimmung Parkanlage) baurechtlich gesichert und entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, die denkmalgerechte Weiterentwicklung der Gartenstadt Erika zu gewährleisten und dem baukulturellen Erbe des Standortes Rechnung zu tragen. Der Wertigkeit des Naturraums wird durch die Festlegung ggf. notwendiger Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen. Damit einhergehend soll die Lebensqualität der Bevölkerung der Landgemeinde mit einer qualitativ hochwertigen Wohnlage positiv beeinflusst werden.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbebaute Flächen entlang der Nord-, Ost- und Südstraße. Mit der Erweiterung der Bebauung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem bisherigen Siedlungscharakter entsprechende, Bebauung geschaffen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Entsprechend wird der bestehende Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Lauta für das Verfahren berücksichtigt.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Laubusch der Stadt Lauta. Diese ist eine Kleinstadt im sächsischen Landkreis Bautzen. Im Westen grenzt die Stadt Lauta an die Brandenburgische Stadt Senftenberg und das ebenfalls in Brandenburg liegende Amt Ruhland. Im Süden grenzt die Stadt an die Gemeinde Bernsdorf (Oberlausitz), im Osten an die Stadt Hoyerswerda und im Nordosten an die Gemeinde Elsterheide.

Der Ortsteil Laubusch zählt rund 1.400 Einwohner. An das Plangebiet angrenzend befindet sich die Gartenstadt Erika, welche in baulichem Zusammenhang zu der beplanten Fläche steht. Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplans liegen jeweils auf Flächen welche ehemals durch das Ensemble der Gartenstadt Erika bebaut waren.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gartenstadt und soll einen adäquaten Umgang mit der bestehenden Struktur aufweisen. Der südliche Teilbereich liegt entlang der Südstraße und Oststraße und schließt eine bestehende Lücke in der südöstlichen Bebauung. Der östliche Teilbereich liegt überwiegend entlang der Oststraße teilweise jedoch auch entlang der Nordstraße, wo das Plangebiet den neuen nordöstlichen Abschluss der Gartenstadt bilden wird.

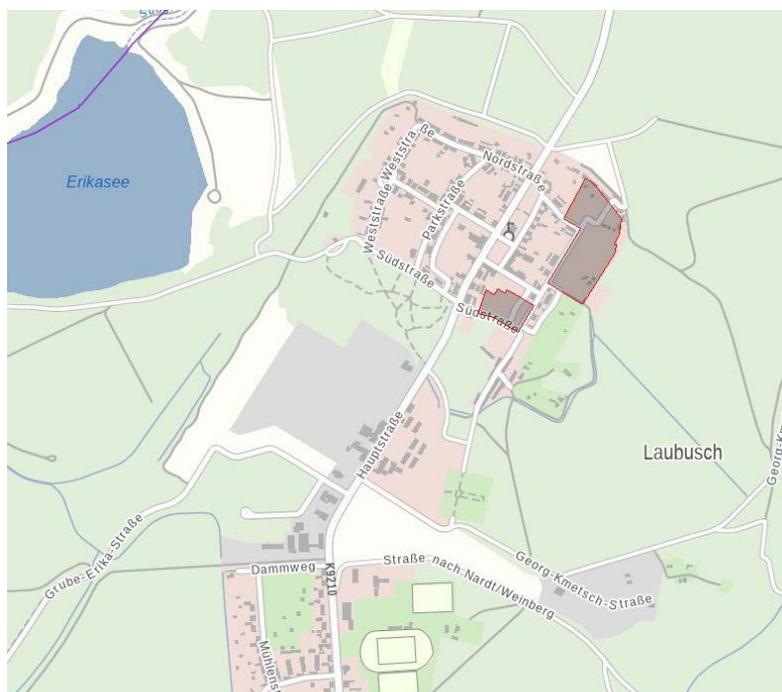


Abbildung 2: Plangebiet o.M., Quelle: Geoportal Sachsen

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher dem Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 011/2022) zugrunde liegt, umfasst folgende Flure und Flurstücke:

Gemarkung: Laubusch

Flur: 1

Flurstücke: tlw. 23, tlw. 24/3, tlw. 32, tlw. 37 und tlw. 38/15

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers.

2.3 Bebauung und Nutzung

Auf dem südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich seit dem Rückbau von Teilen der Gartenstadt keinerlei Art von Bebauung. Auch wird die Fläche aktuell nicht genutzt. Auf den Grünflächen des östlichen Teilbereiches befinden sich vereinzelte Kleingärten, bei denen die Intensität der Nutzung verschiedenartig ist. Ebenfalls steht auf dem östlichen Teilbereich ein Tor, welches als Teil der Gartenstadt erhalten wurde.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke werden straßenseitig voll erschlossen und grenzen an den öffentlichen Straßenraum an.

Im öffentlichen Straßenraum der Nord-, Ost- und Südstraße befinden sich die Medien Frisch- und Abwasser, sowie Strom und Fernwärme.

Die Müllentsorgung wird entsprechend den Vorschriften des Entsorgers durch das Bereitstellen der Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum durchgeführt.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets von öffentlichen Verkehrsflächen ist gesichert. Lediglich die Verkehrsflächen im Nordosten des Plangebietes um die geplante Grünfläche werden im Zuge der Umsetzung der Planung neu errichtet.

Die Umsetzung der neuen Verkehrsflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan geregelt.

2.6 Altlasten

Auf Teilflächen des Plangebietes befanden sich Strukturen der Gartenstadt, welche seit den 90er Jahren zurückgebaut wurden. Die Stellungnahme des Landratsamt Bauten beurteilt die Lage wie folgt:

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Über den Rückbau der vormals bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes liegen keine Unterlagen vor. Früheren Luftbildern folgend, waren im Plangebiet voraussichtlich Wohnhäuser/Werkwohnungen mit Nebengebäuden vorhanden. Ob ursprünglich Kellerräume vorhanden waren, die nunmehr verfüllt sind, ist nicht bekannt.

Der Abriss fand etwa im Zeitraum 2005 bis 2011 statt.

Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das LRA Bautzen, Abfallamt, SG Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

2.7 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen und formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei diesbezüglich beteiligt. Sollten in weiteren Beteiligungsrounden Erkenntnisse erlangt werden, werden diese unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.8 Denkmalschutz

Aufgrund der Lage in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gartenstadt Erika befinden sich auch Teilflächen des Geltungsbereiches unter Denkmalschutz. Zur Klärung des Denkmalschutzes hat das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen eine Denkmalkartierung angelegt, welche nach einer Änderung am 18.04.2024 zuletzt erneut aktualisiert wurde (Abb.3). Demnach ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstadt Erika 2030+“ als Kulturdenkmal/Sachgesamtheit dargestellt. Das in einem solchen Kontext notwendige Denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wird im

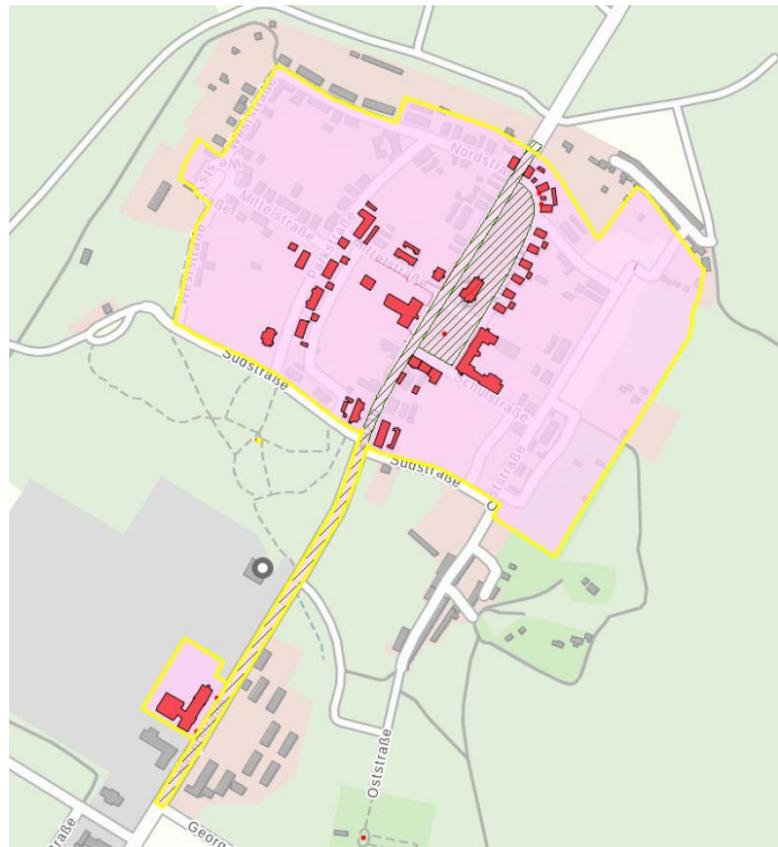


Abbildung 3 Denkmalkartierung von Lauta, Stadt OT Laubusch
Quelle Landesamt für Denkmalschutz

Anschluss an das Bauleitplanverfahren aufbauend auf dem Bebauungsplan erfolgen. Als Kulturdenkmal/Einzeldenkmal zählt im Geltungsbereich nur das Tor, welches im Nordosten des Geltungsbereiches liegt.

2.9 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

Westlich des Plangebietes befindet sich das SPA-Gebiet „Bergbaufolgelandschaft bei Hoyerswerda“, welches zu dem Geltungsbereich einen Abstand von über 200 m hat. Das FFH-Gebiet „Bergbaufolgelandschaft Laubusch“, welches auf dem Erikasee liegt ist ca. 800 m vom Geltungsbereich entfernt ist. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Laut Flächennutzungsplan sind Teile des Geltungsbereiches als Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung gekennzeichnet. Vereinzelt stehen auf der Grünfläche kleinteilige Gebäude, die als Kleingärten kategorisiert werden können.

Auf dem Flurstück 38/15 im Teilbereich Ost befindet sich gemäß unterer Naturschutzbehörde ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Umgang mit dem Biotop wird in dem Umweltbericht beschrieben und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Die untere Naturschutzbehörde wird weiterhin im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Mitteilungen zu Belangen von Natur und Landschaft sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten.

Im Verfahren werden, wenn notwendig, diese Erkenntnisse unter diesem Punkt nachgereicht und eingearbeitet.

2.10 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut der Karte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“ des Regionalplanes 2010 sowie des Regionalplanentwurfes der Zweiten Gesamtfortschreibung innerhalb des Grundwasserabsenkungsbereiches des Braunkohlebergbaus.

Das Vorhaben befindet sich im Grundwasserkörper DEGB_DESN_SE-1-1 der eine Fläche von 131,905 km² aufweist. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem schlechten Zustand. Diese Einschätzung erfolgte durch die Landesdirektion Sachsen in der frühzeitigen Beteiligung des Bauleitplanverfahrens. Der chemische Zustand wird entsprechend aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte für folgende Stoffe als schlecht bewertet: Ammonium-N, Arsen, Cadmium und Cadmiumverbindungen, Nickel und Nickel-Verbindungen, Sulphat, Zink.

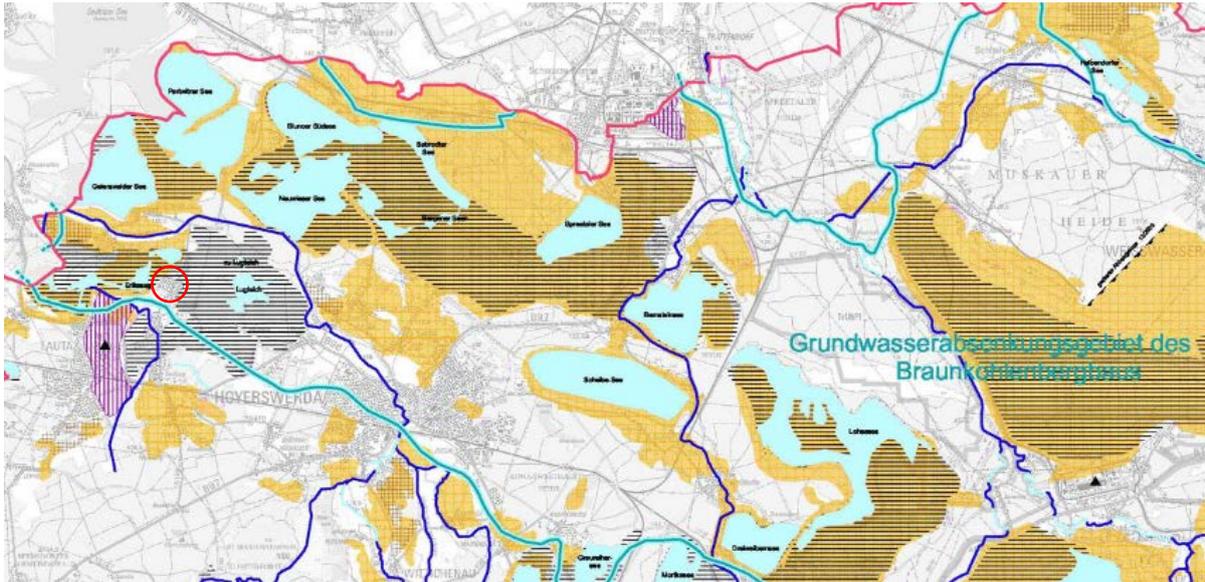


Abbildung 4: Ausschnitt der Festlegungskarte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung

Die Erreichung des guten chemischen Zustandes wird aktuell für das Jahr 2045 angestrebt. Vorhaben im Gebiet eines Grundwasserkörpers dürfen dieser Zielerreichung nicht entgegenstehen. Zudem dürfen Vorhaben nicht den Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung zum Ausgleich GW-entnahmebedingter mengenmäßiger Defizite (LAWA-Code: 59) entgegenstehen, die u.a. zum Erhalt des guten mengenmäßigen Zustandes in diesem Grundwasserkörper definiert wurden.

Im Nahbereich zum Geltungsbereich „Teilbereich Ost“ befinden sich zwei zurückgebaute Grundwassermessstellen (GWM) mit folgenden Werten:

GWM 000237	Hochwert (RD 83)	5704521,	Rechtswert (RD 83)	5440627
GWM 000244	Hochwert (RD 83)	5704602,5	Rechtswert (RD83)	5440614

2.11 Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des stillgelegten Braunkohletagebaus Laubusch. Östlich sowie nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Restloch Laubusch/Kortitzmühle (Ost-sachsen)“. Angrenzend an den Teilbereich Ost des Bebauungsplanes beginnt ein geotechnischer Sperrbereich. Für den Sperrbereich gilt ein absolutes Betretungsverbot.

Im nordwestlichen und östlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich verwahte Strecken. Zum Nachweis der Dauerwirksamkeit der bislang erfolgten Versatzmaßnahmen sind laut bergschadenskundlicher Analyse von vier geforderten Kontrollbohrungen noch zwei Bohrungen durchzuführen. Aufgrund dieser noch notwendigen

Kontrollen ist vor einer Flächeninanspruchnahme eine Abstimmung mit der LMBV zum Stand der Kontrollbohrungen erforderlich. Somit kann bisher nicht von „verwahrt“ gesprochen werden.



Abbildung 5 geotechnischer Sperrbereich mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.12 Forst

Südlich des Teilbereiches Süd grenzt auf den Flurstücken 22/1, 22/2, 67/38 und 67/43 Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG direkt an das Plangebiet an.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzurechnen. Es grenzt östlich an den Bebauungszusammenhang der Gartenstadt Erika an. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lauta liegt im Entwurf vor und wird voraussichtlich nicht bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens fertig gestellt. Der Bebauungsplan ist perspektivisch aus dem Flächennutzungsplan ableitbar.

Im Rahmen der Beteiligung zum FNP-Verfahren wurden aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bezüglich der geplanten Wohnbaufläche im Bereich der Gartenstadt Erika erhoben.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Regionalplan

Der Stadt Lauta wird im Rahmen der Zweiten Gesamtfortschreibung des RP die neue besondere Gemeindefunktion „Strukturwandel“ zugewiesen. Gemäß Begründung des Regionalplanentwurfes ergibt sich dadurch die Möglichkeit, diese Funktion zur Stärkung der Eigenentwicklung im Sinne von Ziel 2.2.1.6 LEP zu nutzen.

3.2.2 Landesentwicklungsplan

Zu Z 2.2.1.3: Die geplante Bebauung schließt an die bestehenden Strukturen des Siedlungskernes des Ortsteils Laubusch an und befindet sich somit in zumutbarer Entfernung zum Versorgungs- und Siedlungskern.

Zu Z 2.2.1.4: Die geplante Bebauung wird sich in direktem Zusammenhang bebauter Ortsteile und in städtebaulicher Anbindung an die bestehenden Strukturen befinden. Ähnliche Flächen zur baulichen Entwicklung sind in Laubusch nicht im Innenbereich vorhanden.

Zu Z 2.2.1.7: Durch den Bebauungsplan werden die brachgefallenen Flächen der Gartenstadt wieder ihrer ursprünglichen Wohnnutzung zugeführt.

Zu Z 2.2.1.10: Die zentrale Anbindung des Ortsteils Laubusch an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Laubusch Kolonie, welche zwischen 130m und 240m von der geplanten Bebauung entfernt ist. Somit wird eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNVs gewährleistet.

3.3 Abfrage nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat die Landesdirektion Sachsen den Bebauungsplan auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung geprüft. Parallel wurde der Regionale Planungsverband Oberlausitz – Niederschlesien beteiligt.

Aus regionalplanerischer Sicht wurde durch den regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien auf die Anfrage wie folgt Stellung genommen:

„Das geplante Vorhaben entspricht dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.

Jedoch verfügt die Stadt Lauta über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, wodurch im Falle eines Planverfahrens grundsätzlich ein erhöhtes Begründungserfordernis, insbesondere im Hinblick auf die Beachtung des Zieles 2.2.1.61 des LEP besteht (vgl. § 8 Abs. 4 BauGB).“

Dem erhöhten Begründungserfordernis wurde unter den Punkten 3.1 sowie 3.4 der Begründung nachgekommen.

„Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Laubusch/Kortitzmühle (rechtsverbindlich seit 26.02.1999) befindet, der jedoch für das betroffene Gebiet keine Festlegungen bezüglich der Raumnutzung trifft.

Für den o. g. Sanierungsrahmenplan wird gegenwärtig eine Teilfortschreibung durchgeführt. Durch diese Teilfortschreibung ergibt sich insoweit eine Änderung für das geplante Bauvorhaben, dass das Gebiet außerhalb der Grenze des Bereiches mit Originärausweisungen liegt, sodass nach in Kraft treten der Teilfortschreibung des Sanierungsrahmenplanes, die zeichnerischen Festlegungen der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien gelten.

Auch in der Zweiten Regionalplanfortschreibung sind keine raumordnerischen zeichnerischen Festlegungen im Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 4. Februar 2010 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPIG in Kraft getreten (Amtlicher Anzeiger des SächsAbl., Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49). Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. 1S.1353) geändert worden ist, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der

Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz – Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.“

Im Anschluss an die Stellungnahme des regionalen Planungsverband Oberlausitz - Niederschlesien ist der Sanierungsrahmenplan am 19. Oktober in Kraft getreten.

3.4 Flächennutzungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt werden. Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lassen. Der Bebauungsplan lässt sich perspektivisch aus dem Flächennutzungsplanes entwickeln.

Die Grünflächen ohne Zweckbestimmung im Entwurf des Flächennutzungsplans werden auch im Bebauungsplan als Grünflächen dargestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Lauterbach mit Markierung des Plangebietes

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, gemäß § 4 BauNVO dienen. Das allgemeine Wohngebiet orientiert sich städtebaulich an der historischen Figur der Gartenstadt Erika. Die Ausrichtung der Baufenster richtet sich somit nach der historischen Bebauung der Gartenstadt welche in den 1990er und 2000er Jahren zurück gebaut wurde. Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist daher das Setzen von Raumkanten, die Im Bebauungsplan als Baulinien festgelegt werden. So entsteht unter anderem im Norden des Geltungsbereiches erneut eine begrünte Platzsituation, welche durch die Bewohner der bestehenden und neuen Bebauung genutzt werden kann. Ebenfalls werden städtebaulich durch eine Mischung aus dem Zurücksetzen der Bebauung und einer Bebauung an der Verkehrsfläche Räume definiert, welche das Gesamtbild der Gartenstadt prägen. Die bestehende Bebauung durch Baracken im Osten des Plangebietes wird zurückgebaut.

4.2 Abwasser

Die abwasserseitige Erschließung der beiden Plangebiete ist über das vorhandene Kanalnetz in der Nord-, Ost- und Südstraße möglich. Bei dem vorhandenen Kanalbestand handelt es sich um Mischwasserkanäle Stz DN 200, Stz DN 300 bzw. B DN 400. Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers wird nach Maßgabe des Abwasserzweckverbandes „Kamenz-Nord“ erfolgen.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird vorrangig innerhalb des Plangebietes mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen schadlos versickert.

4.3 Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung der beiden Plangebiete ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Nord-, Ost- und Südstraße möglich. Für die Trinkwassererschließung des B-Plangebietes wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der konkreten Anfallswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Bauherren und der ewag Kamenz ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung sowie die Kostentragung durch den Erschließungsträger festgeschrieben werden.

4.4 Löschwasser

Die für den notwendigen Brandschutz notwendigen Löschmittel werden durch die Stadt Lauta über das vorhandene Hydrantennetz bereitgestellt.

4.5 Bodenschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche geschaffen, auf der die natürlichen und produktiven Bodenfunktionen bereits gestört sind. Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

4.6 Altlasten

Über Altlasten welche möglicherweise bei dem Rückbau der vormals bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes entstanden sind im Zuge der Trägerbeteiligung keine Hinweise eingegangen. Sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das LRA Bautzen, Abfallamt, SG Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

4.7 Abfall

Für den Abbruch der im Plangebiet vorhandenen Gartenhäuser wird die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde beteiligt. Dazu wird der Abbruch entsprechend angezeigt und es wird mitgeteilt, welche Abfallarten in welcher Menge voraussichtlich anfallen und wie die Entsorgung vorgesehen ist. Bei einem Anfall gefährlicher Abfälle von über 12 t wird zudem eine baustellenbezogene Abfallerzeugernummer bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beantragt.

4.8 Forst

Die Waldflächen, die südlich an den Teilbereich Süd auf den Flurstücken 22/1, 22/2, 67/38 und 67/43 angrenzen liegen innerhalb des nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Mindestabstands. Da aus denkmalschutztechnischer und städtebaulicher Perspektive jedoch der Mindestabstand nicht gewahrt werden kann wird gemäß § 25 Abs. 3 Nr. 2 SächsWaldG davon ausgegangen, dass eine Ausnahme in diesem Fall möglich ist.

4.9 Naturschutz

Auf dem Flurstück 38/15 im Teilbereich Ost befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop. Der Umgang mit dem Biotop wird in dem Umweltbericht beschrieben und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass durch das Schaffen von Ausgleichsflächen keine Einwände zum Bauleitplanverfahren entstehen.

5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablonen

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA1)

GRZ	0,4
Vollgeschosse	2
TH	3 m – 3,5 m
Offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA2)

GRZ	0,4
Vollgeschosse	2
TH	5,5 m – 6 m
Offene Bauweise	nur Doppelhäuser zulässig

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA3)

GRZ	0,4
Vollgeschosse	3
TH	5,5 m – 6 m
Offene Bauweise	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

5.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO) festgesetzt.

Dies begründet sich in der Eigenart der umgebenden Bebauung und des Gebietscharakters als Gartenstadtsiedlung. Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere Nutzungen sind nicht zulässig, da durch diese der städtebauliche Kontext der

Gartenstadt nicht gewahrt, jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bliebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Gebäude mit einer Geschosszahl von drei Vollgeschossen zulässig, von denen genau zwei Geschosse bis zur Trauflinie gehen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Gebäude mit einer Geschosszahl von zwei Vollgeschossen zulässig, von denen ein Geschoss maximal bis zur Trauflinie geht.

Die Höhe der baulichen Anlagen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird auf eine einheitliche Traufhöhe zwischen 5,5 m bis 6 m festgelegt. Ebenfalls wird eine einheitliche Firsthöhe festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird auf eine einheitliche Traufhöhe zwischen 3 m bis 3,5 m festgelegt. Ebenfalls wird eine einheitliche Firsthöhe festgelegt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist ein einheitlicher Drempeel von maximal 0,3 m zulässig.

Begründung: Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf den baulichen Kontext der umgebenden Bebauung. Aus städtebaulichen und denkmalrechtlich-rechtlichen Gründen wird die Höhe auf die genannten Vollgeschosse und die Traufhöhe festgesetzt.

5.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Obergrenze festgesetzt.

Begründung: In Allgemeinen Wohngebieten ist nach § 17 BauNVO ein Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung genannt, nach dem sich der Bebauungsplan richtet.

5.2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, orthogonal gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.

5.3 Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage (§9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB i.V.m. §22 Abs.2 BauNVO; §23 Abs.5 BauNVO)

Im WA 1 (Wohnbaufläche Süd) des allgemeinen Wohngebiets wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 8 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), die ein Kantenmaß von 13 m nicht überschreiten.

Im WA 2 (Wohnbaufläche Ost) des allgemeinen Wohngebiets wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 8 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), die ein Kantenmaß von 25 m nicht überschreiten.

Im WA 3 (Wohnbaufläche Nord) des allgemeinen Wohngebiets wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 8 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO). Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), die ein Kantenmaß von 30 m nicht überschreiten.

In allen Wohnbauflächen sind Kellergeschosse unzulässig.

Begründung: Die Festsetzungen der Bauweise beziehen sich auf den baulichen Kontext der umgebenden Bebauung. Aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen wird die genannte Bauweise festgesetzt. Die Unzulässigkeit von Kellergeschossen wird dadurch begründet, dass durch die Bebauung die Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert werden sollen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, welche mit ihrer Tiefe eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen ermöglichen.

Eine Hauptnutzung in zweiter Reihe ist unzulässig.

Im WA 2 sind Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der festgelegten Flächen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Für jedes Doppelhaus sind maximal zwei Garagen und Nebenanlagen zu errichten.

Begründung: Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche beziehen sich vor allem darauf, dass keine Hauptnutzung in zweiter Reihe zugelassen werden soll. Aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen wird dies festgesetzt, da in der historischen Gartenstadt ebenfalls keine Hauptnutzung in zweiter Reihe vorhanden waren, sondern ausschließlich Nebenanlagen, welche auch zugelassen sind.

5.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist folgendermaßen zu belasten:

G/F/L 1 die Fläche G/F/L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der LMBV zu belasten.

G/F/L 2 die Fläche G/F/L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer:innen und Eigentümer:innen der Flurstücke des Bebauungsplan "Gartenstadt Erika 2030+" zu belasten.

Begründung: Die Fläche G/F/L 1 ist aufgrund von Kontrolltätigkeiten und Wartungsarbeiten entlang der Sperrbereichsgrenze des geotechnischen Sperrbereiches notwendig. Hier wurde eine Breite von 5m aufgrund der Empfehlung der LMBV festgesetzt. Die Fläche G/F/L 2 wird im Bestand als Fußweg genutzt, der weiterhin öffentlich zugänglich bleiben soll.

5.6 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung 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:

Schallleistungspegel (dB A)	Abstand (m)
59	20

57	15
53	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.

Sofern die Wärme-/Warmwasserversorgung im Zuge der Baugenehmigung nicht über Fernwärme erfolgen soll, sondern Einzellösungen erforderlich sind, ist bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen (gilt auch für zusätzliche Kamine) vorab zu prüfen, ob die Einhaltung der Anforderung an die Ableitbedingungen in Bezug auf die im 15-Meter-Radius der Austrittsöffnung des jeweiligen Schornsteins befindlichen Nachbargebäude gemäß § 19 (1) der 1. BImSchV sichergestellt werden kann.

5.7 Denkmalschutz

Da sich sämtliche Baufelder innerhalb eines ausgewiesenen Flächendenkmals befinden, resultiert daraus die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches, wie geplante Neubauten, Nebengebäude, Freiflächen und Einfriedungen, sofern sie für die Sachgesamtheit relevant sind.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. §89 SächsBO)

5.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer und einheitliche Dachneigungen von 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Der Überstand des Daches darf maximal 20 cm betragen. Die Firstlinie ist parallel zur Straße auszuführen.

Die Dachdeckung ist mit roten keramischen Dachziegeln mit matter Oberfläche auszuführen. Für alle Baufelder ist ein kleinformatiger Doppelmuldenfalzziegel zu verwenden.

Im WA1 sind ausschließlich Satteldächer und einheitliche Dachneigungen von 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Der Überstand des Daches darf maximal 20 cm betragen. Die Firstlinie ist parallel zur Straße auszuführen.

Die Dachdeckung ist mit roten keramischen Dachziegeln mit matter Oberfläche aus-

zuführen. Für alle Baufelder ist ein kleinformatiger Doppelmuldenfalzziegel zu verwenden.

1.2 Die Fassaden sind einheitlich in Putz auszuführen in hellen Farbtönen im Spektrum Sand-Ocker. Hierfür gilt das Erstellen eines Farbleitplanes.

1.3 Die straßenzugewandten Fassaden in sämtlichen Baufenstern sind mit gleichgroßen, hochrechteckigen, axial übereinander angeordneten Fenstern zu gestalten.

1.4 Einfriedungen, die sich zum Straßenraum orientieren sind in allen Baufeldern nur einheitlich als Holzlattenzäune oder Hecken mit einer Höhe von 1,3 m zulässig.

1.5 Im WA2 sind ausschließlich Garagen und Nebengebäude mit Satteldächern mit einer einheitlichen Dachneigung von 45 Grad zulässig. Die Firstlinie ist senkrecht zur Straße auszuführen. Die Garagen und Nebenanlagen vor und hinter den Doppelhäusern im WA 2 sind in einheitlicher Größe und in einheitlicher Flucht für das gesamte Wohngebiet zu errichten.

Begründung: Die Festsetzungen der Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich auf den baulichen Kontext der umgebenden Bebauung. Aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen wird die genannte Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen für Vermeidungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wie auch die Artenschutzmaßnahmen werden auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der Anforderungen des Gewässerschutzes gem. HVE 2009 erarbeitet.

6.1 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht sowie im Artenschutzfachbeitrag genauer begründet.

6.1.1 Anpflanzung von Bäumen entlang der Oststraße – P1

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Oststraße ist jeweils eine Linde (*Tilia cordata*, Hochstamm, Stammumfang mind. 12-16 cm) zu pflanzen.

Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 10 m innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Begründung:

Mit der Pflanzung wird zum einen das Plangebiet strukturiert und eingegrünt sowie der Biotopverbund gestärkt. Durch Überbauung verlorengelassene Lebensraumfunktion von Gehölzen wird ersetzt. Ferner werden Bodenfunktionen sowie Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten, z. B. Vögel, geschaffen.

6.1.2 Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen auf privaten Grundstücken – P1

Je Baugrundstück in den Wohngebieten WA1 bis WA3 sind je angefangener 600 m² Baugrundstücksfläche ein Obst oder Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-14 cm) zu pflanzen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb des Grundstücks können angerechnet werden.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Hochbauarbeiten umzusetzen.

Begründung:

Mit der Pflanzung wird zum einen das Plangebiet strukturiert und eingegrünt sowie der Biotopverbund gestärkt. Durch Überbauung verlorene Lebensraumfunktion von Gehölzen wird ersetzt. Ferner werden Bodenfunktionen sowie Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten, z. B. Vögel, geschaffen.

6.1.3 Heckenpflanzung – P2

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Hecke mit überwiegend heimischen Straucharten von mind. 6 m Breite (2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. Gegebenenfalls vorhandene Gehölze können integriert werden.

Zu verwenden ist eine Mischung folgender Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea,
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Rosenarten	Rosa spec.
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Begründung:

Mit der Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von ca. 6 m Breite erfolgt die Eingrünung des Wohngebietes WA 1 aus gestalterischen Gründen. Gleichzeitig bieten die Gehölzstrukturen Vögeln und weiteren Arten Lebensraum und Nahrung. Um eine Hecke mit hohem ökologischen Wert zu entwickeln, sind vorwiegend gebietsheimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die Festsetzung heimischer Arten in einer Mindestqualität erfolgt, um dem Begrünungsziel der wirksamen Durchgrünung zu entsprechen sowie um die heimischen Tierarten mit heimischem Nahrungsangebot zu unterstützen.

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

6.2.1 Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und über geeignete Anlagen zu versickern.

6.2.2 Flächenbefestigungen

Für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Befestigung nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20%) zulässig.

6.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

6.3.1 Bauzeitenregelung - V1

Die Fällung von Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Begründung:

Damit wird die Zerstörung von besetzten Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen vermieden und es werden baubedingte Störungen minimiert.

6.3.2 Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor der Baufeldfreimachung - V2

Vor der Baufeldfreimachung (d. h. vor Stubbenrodung, Abschieben von Oberboden) sind die Zauneidechsen (und ggf. weitere Reptilien, Amphibien) innerhalb der Baufelder des Bebauungsplanes mittels Errichten von Sperrzäunen sowie mehrfaches Begehen aus dem Baufeld durch einen herpetologischen Fachgutachter abzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat (siehe Maßnahme M 1) umzusetzen. Es ist eine schriftliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Begründung:

Diese Maßnahme dient der Abwendung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

6.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Neben den oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern und die Kontinuität der ökologischen Funktionalität zu gewährleisten.

6.4.1 Pflege und Anlage von Magerrasen mit Habitatstrukturen für Zauneidechse - M1

Baufeldfreimachung sowie Aufschüttung oder Abgrabungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erst zulässig, wenn die Ausgleichsmaßnahme M1 abgeschlossen und durch die Ökologische Bauüberwachung freigegeben wurde.

Die Maßnahmen umfasst 5.350 m² auf Teilen des Flurstücks 38/15 Gemarkung Laubusch Flur 1. Es sind Maßnahmen zur Entwicklung und Aufwertung der Biotopstrukturen auf dem Flurstück durchzuführen. Hierzu gehören:

- Gehölzaufwuchs, nicht gebietsheimischer Gehölze <20 cm Stammumfang und Ablagerungen entfernen,
- heimische Hecken und einzelne Gebüsche erhalten,
- Ruderalflur mähen und durch Einsaat einer Saatgutmischung oder mittels Mahdgutübertragung als Magerrasen entwickeln,
- Habitatstrukturen für Zauneidechsen in Form von 5 Totholz-/Steinhaufen inkl. Mulden mit grabbarem Material einbringen und dauerhaft erhalten.

Die Fläche ist durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr mit Beräumung des Mahdguts und/oder kurzzeitiger Beweidung dauerhaft zu unterhalten. Gehölzaufwuchs ist spätestens alle 5 Jahre zu beseitigen.

6.4.2 Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren - M2

Anbringen eines Fledermauskastens an einem Gebäude oder den angrenzenden Gehölzbeständen.

Begründung:

Damit werden geeignete Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe zu potenziell zerstörten Quartierstandorten geschaffen und die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.

6.5 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Nicht vermeidbar bzw. minimierbar ist der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung. Aufgrund der höherwertigen Bestandsbiotoptypen können nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

6.5.1 Anlage von Magerrasen - eM1

Auf dem Flurstück 54, 52/2 der Gemarkung Laubusch Flur 9 soll derzeit bestehendes mäßig artenreiches Grünland in Magerrasen entwickelt werden. Bestehende Heideflecken sollen dabei erhalten werden. Es handelt sich um 4.000 m². Es ist nach entsprechender Flächenvorbereitung (bspw. Fräsen) mittels Regiosaatgut oder Mahdgutübertragung Magerrasen anzusäen und extensiv durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen.

6.5.2 Anlage von Magerrasen - eM2

Auf dem Flurstück 21/1 der Gemarkung Laubusch Flur 9 soll derzeit bestehendes mäßig artenreiches Grünland in Magerrasen entwickelt werden. Es handelt sich um 3.200 m². Es ist nach entsprechender Flächenvorbereitung (bspw. Fräsen) mittels Regiosaatgut oder Mahdgutübertragung Magerrasen anzusäen und extensiv durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen.

6.5.3 Anlage von strukturreichem Waldrand und Magerrasen - eM3

Auf dem Flurstück 3/4 der Gemarkung Laubusch Flur 1 soll derzeit bestehende Ruderalflur und Grünland in strukturreichen Waldrand (1.140 m²) und Magerrasen (2.300 m²) entwickelt werden. Es handelt sich um insgesamt 3.440 m². Dazu sind in einer Breite von ca. 10 m entlang der bestehenden Gehölze gruppenweise vorwiegend gebietsheimische standortgerechte Straucharten zu pflanzen, z. B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Rosenarten (z. B. *Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Es ist eine Pflanzqualität von 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm vorzusehen. Zwischen den Strauchgruppen soll der ruderale Krautsaum erhalten bleiben. Nach der Etablierung der Gehölze, schonende Mahd einmal alle 2-3 Jahre außerhalb der Vegetationszeit.

Mit der Herstellung des Waldrandes und Magerrasen wird Lebensraum und Nahrungsflächen für Vögel und weitere Arten geschaffen.

6.5.4 Ökokontomaßnahme - eM4

Biotopentwicklung - sonstiger Nadel-Mischwald und extensiv genutztes Grünland

Die Ökokontomaßnahme auf dem Flurstück 1000 und 977 der Gemarkung Obercunewalde wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen mit Bescheid vom 09.07.2020 (Aktenzeichen: 68.2-364.471:2020-388) genehmigt. Es werden 77.566 WE der Maßnahme 1 "sonstiges, extensiv benutztes Grünland frischer Standort" mit 57.450 WE, Maßnahme 2 "sonstiger Nadel-Laub-Mischforst" mit 6.300 WE, Maßnahme 4 "Extensiv genutztes Grünland frischer Standorte um den offengelegten Elzebach" mit 13.816 Rest.-WE genutzt.

Der Vertrag über den Erwerb der Öko-punkte und der Zahlungsnachweis sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor in Kraft treten der Satzung vorzulegen.

6.5.5 Baumpflanzungen und Extensivierung des Dorfangers - eM5

Auf den Flurstücken 34 und 36 der Gemarkung Laubusch Flur 1 soll der Charakter des Angers wieder stärker betont werden und eine Laubbaumreihe zur Straße "Am Markt" als Raumkante angelegt werden. Die Baumreihe steht in einer leichten Mulde, die das Regenwasser der Straße "Am Markt" aufnehmen kann und die Standortbedingungen für die Bäume verbessern hilft. Die Grünfläche wird in mehrfach gemähte Rasenflächen (wie im Bestand) und Blühflächen (extensive Wiesenbereiche) in den Randlagen unterteilt.

Im Plangebiet sind 20 Neupflanzungen von Laubbäumen vorgesehen. Mit der Pflanzung wird das Plangebiet strukturiert und eingegrünt sowie der Biotopverbund gestärkt. Die durch Überbauung verlorengelungene Lebensraumfunktion von Gehölzen wird ersetzt. Ferner werden Klimafunktionen positiv beeinflusst und Ersatzlebensraum für Arten, z. B. Vögel, geschaffen.

Es sollen 20 Winter-Linden (*Tilia cordata*) in einer Pflanzqualität von Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 bis 16 cm als Baumreihe entlang der Straße "Am Markt" gepflanzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in derselben Qualität zu ersetzen.

Für die Blühflächen ist Regiosaatgut auf mind. 2.500 m² anzusäen und extensiv durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan befindet sich zum einen in einem baulichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Gartenstadt und zum anderen in unmittelbarer Nähe zu einem ehemaligen Tagebau.

Dadurch entsteht auf der einen Seite ein qualifizierter Wohnraum, der sich in den Zusammenhang der Gartenstadt einfügt und auf der anderen Seite entsteht Wohnraum, der an ein Tagebaurestloch anschließt, welches als Sperrbereich ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan zeichnet sich somit sowohl durch bauliche Qualitäten aus welche im Osten jedoch eine klare Entwicklungsgrenze haben. Durch die Aufteilung der Flächen des Geltungsbereiches in Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen wird der Streifen zwischen Gartenstadt und ehemaligem Tagebau entsprechend aufgeteilt.

Durch den Bebauungsplan entsteht ein moderner Wiederaufbau einer Gartenstadt, der sich an der historischen Gestaltung orientiert.

Auswirkungen der Bebauung auf den Verkehr

Dadurch, dass der Bebauungsplan an die bestehende Infrastruktur der ehemaligen Gartenstadt anschließt und keine neue verkehrliche Infrastruktur geschaffen werden muss werden die Auswirkungen der Bebauung als gering erachtet.

Auswirkungen der Bebauung auf die Daseinsvorsorge

Durch die mögliche Bebauung entsteht Wohnraum für mehrere Haushalte. Durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur in Laubusch der letzten Jahre werden die Auswirkungen der Bebauung als nicht ausschlaggebend betrachtet.

Auswirkungen der Bebauung auf den Boden

Da die geplante Bebauung an der gleichen Stelle geplant ist, wo vor wenigen Jahren noch die ehemalige Gartenstadt stand und sich das Ausmaß der Bebauung an der ehemaligen Baustruktur orientiert, wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Auswirkungen der Bebauung auf Oberflächen

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser vorrangig innerhalb des Plangebietes mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen schadlos versickert

werden soll und Einleitungen in Oberflächengewässer nicht vorgesehen sind. Die Straßenentwässerung ist als Mischwasserkanal bereits vorhanden.

Da nach dem Grundwasserwiederanstieg Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet werden, sollten keine neuen Oberflächengewässer im Plangebiet entstehen. Auswirkungen auf umliegende Oberflächengewässer durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Auswirkungen der Bebauung auf Grundwasser

Um Beeinträchtigungen der Grundwassermenge zu mindern, soll das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser vorrangig innerhalb des Plangebietes mittels geeigneter Versickerungseinrichtungen schadlos versickert werden. Mit der Überbauung erfolgt dadurch kaum eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, auch aufgrund des gut eingeschätzten mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots. Zur Minderung der Beeinträchtigung sind wasserdurchlässige Beläge für die Wege und Stellplätze vorgesehen.

Da Baugrund- bzw. Versickerungsuntersuchungen zur Nachweisführung der Schadlo- sigkeit der Versickerung bisher nicht durchgeführt sind, kann hierzu keine konkrete Beurteilung erfolgen. Insbesondere im Bereich der früheren Bebauung sollte bezüglich möglicher vorhandener Bodenverunreinigungen und Auswaschungen ins Grundwasser standortkonkrete Untersuchungen stattfinden bzw. auf Standorte zurückgegriffen werden, die nachweislich keine Beeinträchtigungen für den Wirkpfad Wasser-Boden aufweisen.

Ferner sind stofflichen Belastungen des Grundwassers beim Bau der Gebäude ggf. bei der Wahl der Baumaterialien zu berücksichtigen. Kellergeschosse sind in der geplanten Bebauung unzulässig. In der Gartenstadt sind diesbezüglich Nebengebäude üblich.

Der B-Plan steht durch die geplante Versickerung der Grundwasseranreicherung zum Ausgleich GW-entnahmebedingter mengenmäßiger Defizite sowie der Erreichung des guten chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers nicht entgegenstehen.

Es wird ferner auf das Kapitel 3.5.2 des Umweltberichtes bezüglich der Gefahr von schadstoffbelastetem Grundwasser durch das Rotschlamm-Restloch Heide V verwiesen.

Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Personal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge

weitgehend vermieden werden.

Fazit:

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bestehen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut.

Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt

Da die geplante Bebauung an der gleichen Stelle geplant ist, wo vor wenigen Jahren noch die ehemalige Gartenstadt stand und sich das Ausmaß der Bebauung an der ehemaligen Baustruktur orientiert, wird nicht davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Sollten dennoch Auswirkungen auf die Umwelt oder geschützte Biotope entstehen, werden gemeinsam mit der Stadt Lauta Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

8 FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zum Bebauungsplanentwurf "Gartenstadt Erika 2030+"				
Geltungsbereich	42,439.6	m ²	4.24	ha
Teilfläche Ost	32,672.5	m ²	3.27	ha
Teilfläche Süd	9,767.2	m ²	0.98	ha
Wohnbaufläche (ges.)	23,090.3	m ²	2.31	ha
Wohnbaufläche Ost	16,382.2	m ²	1.64	ha
Wohnbaufläche Süd	6,708.2	m ²	0.67	ha
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster ges.)	6,389.4	m ²	0.64	ha
überbaure Grundstücksfläche bei GRZ 0,4	9,236.1	m ²	0.92	ha
Baufenster Nord1 (BN1)	624.4	m ²	0.06	ha
Baufenster Nord2 (BN2)	651.7	m ²	0.07	ha
Baufenster Ost1 (BO1)	2,625.0	m ²	0.26	ha
Baufenster Süd1 (BS1)	1,334.6	m ²	0.13	ha
Baufenster Süd2 (BS2)	1,153.7	m ²	0.12	ha
Grünflächen (ges.)	16,609.5	m ²	1.66	ha
Grünfläche Park (GFP)	420.4	m ²	0.04	ha
Grünfläche Ost (Ost)	14,114.0	m ²	1.41	ha
Grünfläche Süd (GFS)	2,075.2	m ²	0.21	ha
Straßenverkehrsfläche	2,738.8	m ²	0.27	ha
Geh- und Fahrrecht	934.5	m ²	0.09	ha

9 VERFAHREN

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Lauta am 13.06.2022 wurde am 24. Juni 2022 im Amtsblatt Nr. 7/2022 der Stadt Lauta bekannt gegeben.
- Mit Schreiben vom 29.11.2022 hat die Landesdirektion Sachsen mitgeteilt, dass das Vorhaben in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung gebracht werden kann.
- Der Stadtrat der Stadt Lauta hat in seiner Sitzung am 17.10.2022 den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gartenstadt Erika 2030+“ gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese fand zwischen dem 07.11.2022 und dem 08.12.2022 statt.
- Der Stadtrat der Stadt Lauta hat in seiner Sitzung am 26.06.2023 den Entwurf zum Bebauungsplan „Gartenstadt Erika 2030+“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese fand zwischen dem 10.07.2023 und dem 11.08.2023 statt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 12.05.2023

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.