

## GEMEINDE GROSSHARTHAU

# BEBAUUNGSPLAN GROSSHARTHAU „WOHNBEBAUUNG AM SONNENHANG, DRESDENER STRASSE“

## SATZUNG

### TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

#### INHALT

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1    | Ziel der Planaufstellung, städtebauliches Erfordernis.....                   | 2 |
| 2    | Planungsgrundlagen .....   | 3 |
| 2.1  | Beschreibung des Plangebietes .....  | 3 |
| 2.2  | Bestehendes Planungsrecht .....  | 3 |
| 2.3  | Darstellungen des Flächennutzungsplans.....                                  | 3 |
| 3    | Städtebauliche Konzeption .....  | 4 |
| 4    | Erschließung / Ver- und Entsorgung.....                                      | 4 |
| 4.1  | Verkehrerschließung .....  | 4 |
| 4.2  | Ver- und Entsorgung.....   | 5 |
| 5    | Begründung der planerischen Festsetzungen .....                              | 5 |
| 5.1  | Geltungsbereich.....   | 5 |
| 5.2  | Art der baulichen Nutzung .....  | 5 |
| 5.3  | Maß der baulichen Nutzung.....   | 6 |
| 5.4  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen..... | 6 |
| 5.5  | Verkehrsflächen .....  | 6 |
| 5.6  | Leitungsrechte.....  | 7 |
| 5.7  | Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser .....                    | 7 |
| 5.8  | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen .....                 | 8 |
| 5.9  | Grünordnerische Festsetzungen.....   | 9 |
| 5.10 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....                                    | 9 |
| 6    | Hinweise.....  | 9 |
| 7    | Flächenbilanz .....  | 9 |
| 8    | Wesentliche Auswirkungen .....   | 9 |

## 1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Großharthau verfügt über eine gute dörfliche Infrastruktur mit Ärzten, Kitas, Schule, Einzelhandel, Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Kultur und Vereinen.

In der Gemeinde Großharthau werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Einzelhausbebauung nachgefragt, insbesondere von jungen Großharthauer Familien sowie von Rückkehrwilligen (junge Menschen, die in der Gemeinde aufwuchsen und später zu Ausbildung / Studium wegzogen). Diesen Bedarf kann die Gemeinde derzeit nicht mehr bedienen, da im Gemeindegebiet erschlossene Wohngrundstücke fehlen (s. unten "*Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Großharthau*").

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Wohngebäude und Wohnungen sind komplett in Nutzung. Leerstand existiert in diesem Segment in der Gemeinde nicht. Im Ergebnis einer aktuellen Baulückenerfassung der Gemeinde mit Abfrage der Eigentümer zur Möglichkeit des Verkaufes, wurde festgestellt, dass ca. 80% der Baulücken nicht verkäuflich sind und somit nicht für Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Lediglich 4 Grundstücke stehen potentiell zum Verkauf.

Da in der Gemeinde Großharthau nahezu keine Wohngrundstücke zur Verfügung stehen, soll in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum das Wohngebiet "Am Sonnenhang" entwickelt werden. Der Gemeinderat von Großharthau hat bereits in seiner Sitzung am 13.09.2007 den Beschluss Nr. 80/6/2007 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schulberg“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche geschaffen werden. Das 2007 begonnene Bebauungsplanverfahren soll nun zu Ende geführt werden. *Um Verwechslungen mit den benachbarten Wohngebieten zu vermeiden, wird der Bebauungsplan unter dem neuen Namen "Wohnbebauung Am Sonnenhang, Dresdener Straße" Großharthau weitergeführt*

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ortszentrum mit seinen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung (u.a. Krippe, Kindergarten, Schule, Allgemein- und Facharztpraxen einschließlich gesicherter Nachfolge, Lebensmittelmarkt und Nahversorgung), Einrichtungen für Kulturangebote und die Gemeindeverwaltung sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Haltestellen Bahn & Bus, Anbindung an die Bundesstraße B 6, Radwegesystem) wird die Entwicklung des Wohnbaustandortes „Am Sonnenhang“ in der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde mit Priorität behandelt. Die gemeindliche Infrastruktur der Gemeinde ist weiterhin aufnahmefähig. Über den nahegelegenen Bahnhof Großharthau (ca. 300 m) ist der Standort ideal an den schienengebundenen ÖPNV angebunden (2 Zuglinien). Insbesondere jungen Ausgebildeten aus der Gemeinde ermöglicht dies, per Bahn nach Dresden, Bautzen, Görlitz, Zittau, Bischofswerda etc. zur Arbeit zu pendeln und gleichzeitig in räumlicher Nähe zu ihrer Familie wohnen zu bleiben.

In der Gemeinde bestehen sozial stabile Einwohnerstrukturen. Diese möchte die Gemeinde unbedingt erhalten und das Zusammenleben mehrerer Generationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin ermöglichen. Dafür bedarf es der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Nur so kann die Abwanderung junger ortsansässiger Menschen bzw. Familien verhindert und das positive Sozialgefüge in der Gemeinde erhalten werden. Die geplanten Wohnbaugrundstücke "Am Sonnenhang" dienen weitestgehend der Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für junge Großharthauer.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

### Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Großharthau

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großharthau wurde ein Bedarf von insgesamt 144 Wohneinheiten (WE) errechnet.

Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans wurden bisher nur für einen Teil der darin ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen B-Pläne aufgestellt. Insgesamt wurden 96 WE in rechtskräftigen B-Plänen ausgewiesen (vgl. *Tabelle 1*). Die damit entwickelten Wohnbaugrundstücke sind zum Großteil bereits bebaut bzw. veräußert und werden zeitnah durch die Eigentümer bebaut.

Tabelle 1: Vorhandene Potenziale für Wohnbebauung in rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb der Gemeinde Großharthau

| Ortsteil    | Planart | Festsetzungsinhalt | Größe   | Bezeichnung         | Auslastung % | Baulücken in WE | Gesamtkapazität |
|-------------|---------|--------------------|---------|---------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Großharthau | B-Plan  | WA                 | 1,82 ha | Schulstraße West I  | 100          | 0               | 27              |
| Großharthau | B-Plan  | WA                 | 2,22 ha | Schulstraße West II | 100          | 0               | 29              |
| Großharthau |         |                    |         |                     |              | 0               | 56              |
| Seeligstadt | B-Plan  | WA                 | 4,0 ha  | Siedlung            | 88           | 5               | 40              |
| Seeligstadt |         |                    |         |                     |              | 5               | 40              |
|             |         |                    |         |                     |              | 5               | 96              |

Da es in der Gemeinde keine weiteren Bauplätze mehr gibt, befinden sich derzeit die B-Pläne "Rennersdorfer Straße" in Schmiedefeld mit 6 geplanten WE und die hier vorliegende Planung „Am Sonnenhang“ in Großharthau mit 32 geplanten WE in Aufstellung.

Weitere im rechtswirksamen FNP dargestellte geplante Wohnbauflächen wurden durch die Gemeinde bisher nicht für Bebauung entwickelt. *Darüber hinaus stehen nicht alle im FNP geplanten Wohnbauflächen für eine Entwicklung als Wohnbauland zur Verfügung oder werden seitens der Gemeinde nicht mehr verfolgt. Gründe dafür sind fehlender Flächenzugriff aufgrund der Eigentumsverhältnisse, veränderte Anforderungen an bedarfsgerechtes Wohnen, Erschließung, etc..*

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen für insgesamt 134 WE seit Wirksamwerden des FNP im Jahr 1999 innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (96 WE) und B-Plänen in Aufstellung (38 WE) wird der gemäß Wohnbauflächenbilanz des Flächennutzungsplanes errechnete Eigenbedarf von 144 WE nicht überschritten.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortszentrums von Großharthau.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden und Osten von der bebauten Ortslage entlang der Dresdener Straße (B 6) und
- im Nordosten vom Bebauungsplangebiet "Wohnbebauung Schulstraße-West II".

Innerhalb des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Wasserwerk der Wasserversorgung Bischofswerda.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Anbindung an die Dresdener Straße (B 6).

Das Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ grenzt im Westen und Norden an das Plangebiet an. Im Osten reicht es ins Plangebiet hinein.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 145 „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“) befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 150 m.

### 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes liegen gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist damit derzeit unzulässig.

### 2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Großharthau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist die überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

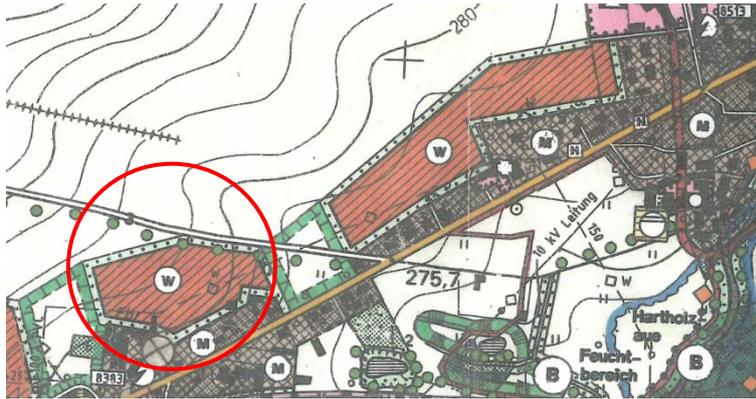


Abb. 1: Auszug Flächennutzungsplan Großharthau

### 3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im Plangebiet ist die Einordnung eines durchgrünten Wohngebietes mit Einzelhausbebauung vorgesehen. Insgesamt entstehen ca. 32 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 - 800 m<sup>2</sup>.



Abb. 2: Bebauungsvorschlag

### 4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

#### 4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Dresdener Straße (B 6), die das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz anbindet. Dazu ist an der Dresdener Straße eine neue Zufahrt zu errichten.

Gleichzeitig sichert die neue Zufahrt an der B6 die direkte Andienung des rückwärtig gelegenen Wasserwerkes mit Großfahrzeugen (LKW etc.). *Derzeit erfolgt die Zufahrt zum Wasserwerk über einen Wirtschaftsweg mit spitzwinkliger Anbindung an die B6. Dies stellt aufgrund unzureichender Sichtfelder und zu geringer Fahrbahnbreite aus verkehrsplanerischer Sicht eine Gefahrenstelle dar.*

Außerdem wird mit der an der B6 neu zu errichtenden Zufahrt eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für das nordöstlich benachbarte Wohngebiet "Schulstraße-West II" geschaffen.

*Für die Anbindung an die B 6 wurde durch das Ingenieurbüro Olbrich & Partner eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, insbesondere zur Notwendigkeit einer Linksabbiegespur (s. Anlage 4). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein separater Linksabbiegefahrstreifen in der Zufahrt B 6 nicht erforderlich ist.*

Von der Zufahrt an der B6 führt die Planstraße ins Gebietsinnere und erschließt das Wohngebiet über eine Ringstraße. Die Baugrundstücke in 2. Reihe im südlichen Plangebiet werden über private Stichstraßen erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden Fußwegeverbindungen zum Fußweg an der Dresdener Straße angelegt. Dadurch ist das Wohngebiet fußläufig ideal an Ortszentrum und Bahnhof angebunden.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Dresdener Straße.

Die Gasversorgung des Baugebietes ist über die Anbindung an die bestehende Gasrohrleitung in der Straße "Schulbergblick" möglich (*Leitungsträger: Propan Rheingas GmbH & Co. KG*).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Anbindung an die im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung. Diese wird im Zuge der Erschließung umverlegt in die geplante öffentliche Verkehrsfläche. Die vorhandenen Hausanschlüsse der Grundstücke Dresdener Straße 19, 21, 25 und 25a werden im Zuge der Erschließung ebenfalls umverlegt. Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wird die Führung dieser Hausanschlüsse über Leitungsrechte gesichert (*vgl. Kap. 5.6*).

Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ist zu sichern. Der Zweckverband Bischofswerda-RÖDERAUE ist gemäß Verbandssatzung für die Aufgabe der Löschwasserbereitstellung nicht zuständig. Im Brandfall ist jedoch für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, soweit es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen.

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist folgendermaßen vorgesehen:

- Wohnbaugrundstücke:

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert. Das innerhalb der Wohnbaugrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird auf der Grundstücksfläche selbst zurückgehalten und versickert. Ist Versickerung aufgrund des anstehenden Untergrunds nicht möglich, ist das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks vollständig zurückzuhalten (Speichervolumen mindestens 1 m<sup>3</sup> je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an die Regenwasserleitung in der Planstraße abzugeben.

- Verkehrsflächen

Das auf den befestigten Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in ein ausreichend dimensioniertes zentrales Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangebietes (an der Dresdener Straße) einzuleiten und dort zurückzuhalten. Von dort ist das Niederschlagswasser gedrosselt und zeitverzögert in den im Fußweg an der Dresdener Straße vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

## 5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 224/5, 224/7, 224/8, 225/3, 226/7, 511/1 und 731 der Gemarkung Großharthau.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung einer Tankstelle soll im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da die Erschließungsanforderungen am Standort nicht gegeben sind. Außerdem stehen hierfür an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignete Flächen zur Verfügung.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

#### Grundflächenzahl

Das zulässige Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 niedriger als gemäß § 17 BauNVO zulässig festgesetzt. Dadurch soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte am Ortsrand im Übergang zum offenen Landschaftsraum begrenzt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Geschossigkeit und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie der sensible Übergang in den offenen Landschaftsraum angemessen gestaltet werden.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

#### Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Großharthau wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Zur Verkehrsfläche werden 3 m Mindestabstand gewahrt. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen.

#### Dresdener Straße (B6) & Planstraße A

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straßenflurstück der Dresdener Straße (T.v. Flst. 511/1) wird gemäß Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese erfolgt die Erschließung des Plangebietes von Osten über die Planstraße A, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Im Bebauungsplan wird keine Untergliederung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Planstraße A und Dresdener Straße (B6) in Fahrbahnen und Fußwege festgesetzt, um die nachgeordnete Erschließungsplanung nicht unnötig einzuschränken. Die per Planeintrag festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen neben der eigentlichen Fahrbahn auch die straßenbegleitenden Fußwege (2,0 m Breite), Straßenentwässerungsmulden (2,0 m Breite) sowie begrünte Randstreifen und Böschungen. Die Fahrbahn der Planstraße A ist in einer Breite von mindestens 5,9 m Breite auszubilden, um den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. *Nur die Fahrbahn der Straßenanbindung nach Nordosten zur Straße "Schulbergblick" wird schmaler ausgebildet mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m (zuzüglich 0,3 m Borde).*

*Der Bau der Planstraße A ist erst zulässig nach Genehmigung der Befreiung von den Verboten des LSG gemäß § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des LRA Bautzen.*

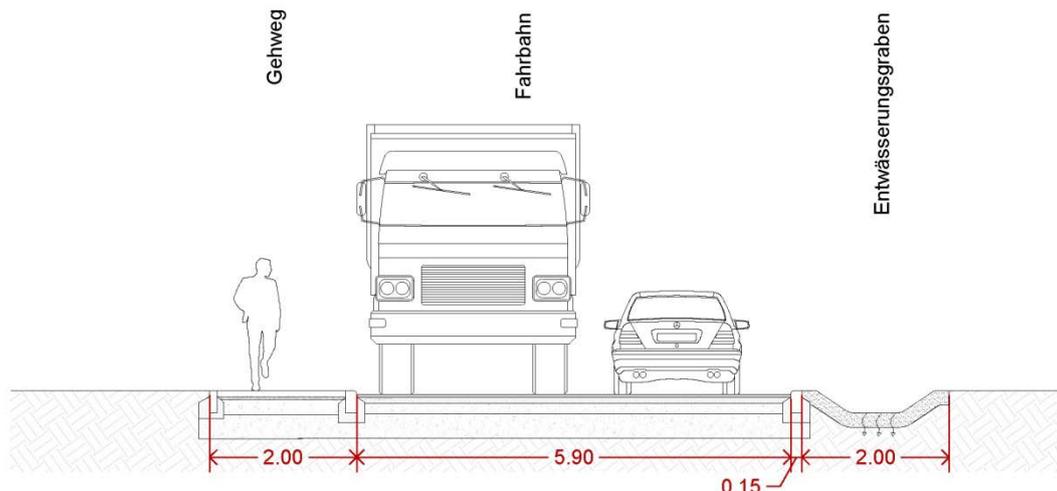


Abb. 3: Querschnittgestaltung Zufahrtsstraße zur B6 (Planstraße A)

### Planstraße B

Die Planstraße B (Ringstraße) wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 5,3 m Breite festgesetzt. Abzüglich Borde ergibt sich daraus eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,0 m. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit. Dabei kann die Ringstraße als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) oder als schmale Straße mit begleitendem überfahrbarem Gehweg (abgesenkter Bord) ausgebildet werden.

### Private Verkehrsflächen

Zur Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke im Süden werden private Stichstraßen mit einer Brutto-Verkehrsfläche von 3,5 m Breite festgesetzt.

*Als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis wird bei allen Planstraßen das 3-achsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt.*

### Fußweg

Vom Plangebiet wird nach Süden zur Dresdener Straße ein Fußweg geführt (in Verlängerung Stichstraße). Die Verkehrsfläche des Fußweges wird in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Dadurch kann optional eine zusätzliche Zufahrt zum Plangebiet für Feuerwehr und Rettungsdienste bereit gestellt werden. *Die tatsächliche Ausbaubreite des Fußweges (befestigte Fläche) kann geringer als die festgesetzte Breite von 3,50 sein und ist im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung festzulegen.*

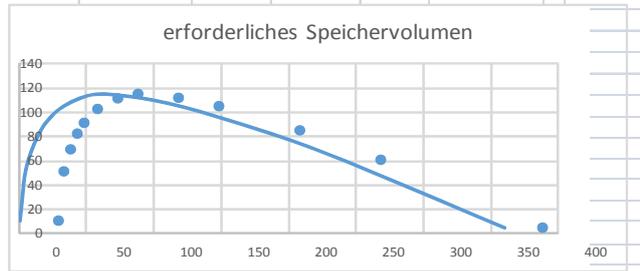
## **5.6 Leitungsrechte**

Innerhalb der privaten Stichstraßen und der Wohnbauflächen werden Leitungsrechte festgesetzt (*Leitung einschließlich Schutzstreifen*) zur Sicherung der Trinkwasserversorgung der Grundstücke an der Dresdener Straße (Hausanschlussleitungen). Diese sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch (*Dienstbarkeit zugunsten WVB an 1. Rangstelle*). Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt werden.

## **5.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das im Plangebiet auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in ein zentrales Regenrückhaltebecken an der Dresdener Straße eingeleitet und von dort gedrosselt und zeitverzögert in den öffentlichen Regenwasserkanal im Fußweg an der Dresdener Straße abgeleitet. Dafür wurde in der Planzeichnung eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese muss gemäß nachfolgender überschlägiger Berechnung ein Rückhaltevolumen von ca. 120 m<sup>3</sup> vorhalten. *Der Berechnung wurde ein Drosselabfluss von 10 l/s zu Grunde gelegt. Ist ein größerer Drosselabfluss möglich, so reduziert sich das erforderliche Rückhaltevolumen entsprechend.*

| F18106 Großharthau Dresdener Straße                   |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
|---|-----------------------------|-------------------------|---------------------|--|--|--|---------------------|----------------------|------------------------|--|
| 10 - jähriges Ereignis, neue Regenwerte               |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| Bemessung des Rückhaltevolumens (Größtwertermittlung) |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| nach ATV-DVWK-A 117 und 118                           |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| Objekt:   | Großhartha Dresdener Straße |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| Gewässer:   | Regenrückhaltung            |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| T=  | 10 Jahre                    |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| Q <sub>(dr)</sub> =                                   | 10,00 l/s                   |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| <b>Ermittlung der Abflussmengen</b>                   |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| (siehe Seite 1) tatsächliche Abflussfläche            |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| A <sub>red</sub>                                      | 0,3405 ha                   |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| <b>Ermittlung des Größtwertes (über Regenspende)</b>  |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| (Tabellenwerte aus DWD Kostra 2010 für Großhartha)    |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
| Regen-<br>dauer im min                                | Niederschlags-<br>höhe mm   | Regen-<br>spende l/s*ha | Toleranz-<br>betrag | mittlerer<br>Drosselabfluss<br>absolut (l/s) | mittlerer<br>Drosselabfluss<br>pro ha (l/s*ha) | Differenz<br>Regenspende<br>Drosselabfluss | Zuschlag-<br>faktor | Abschlags-<br>faktor | A <sub>red</sub><br>m² | erforderliches<br>Speicher-<br>volumen |
| 1   | 2                           | 3                       | 4                   | 5  | 6  | 7  | 8                   | 9                    | 10                     | 11                                     |
| 5   | 12,2                        | 407,6                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 439,4                                      | 1,15                | 1,00                 | 3405                   | 51,61                                  |
| 10  | 17,7                        | 295,5                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 310,5                                      | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 69,77                                  |
| 15  | 21,5                        | 238,9                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 245,4                                      | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 82,71                                  |
| 20  | 24,3                        | 202,8                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 203,9                                      | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 91,62                                  |
| 30  | 28,5                        | 158,4                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 152,8                                      | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 103,01                                 |
| 45  | 32,8                        | 121,6                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 110,5                                      | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 111,72                                 |
| 60  | 36,0                        | 100,0                   | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 85,6                                       | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 115,46                                 |
| 90  | 39,9                        | 73,8                    | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 55,5                                       | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 112,26                                 |
| 120   | 42,8                        | 59,5                    | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 39,1                                       | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 105,33                                 |
| 180   | 47,4                        | 43,9                    | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 21,1                                       | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 85,42                                  |
| 240   | 51,0                        | 35,4                    | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 11,3                                       | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 61,17                                  |
| 360   | 56,4                        | 26,1                    | 1,15                | 10,00  | 29,4   | 0,6  | 1,10                | 1,00                 | 3405                   | 5,23                                   |
| <b>Entleerungszeit</b>                                |                             |                         |                     |  |  |  |                     |                      |                        |  |
|   |                             |                         | t <sub>E</sub>      | =  | V/(3,6 * Q <sub>dr</sub> )                     |  |                     |                      |                        |  |
|   |                             |                         | t <sub>E</sub>      | =  | 3,2 h  |  |                     |                      |                        |  |



### 5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

Für das geplante Wohngebiet wurde durch das Akustik Bureau Dresden ein Schallschutzgutachten erstellt (s. Anlage 1). Darin wurde geprüft, welchen Einfluss der Verkehrslärm der benachbarten Verkehrsführungen (Straße, Schiene) und die benachbarte gewerbliche Einrichtung (Malzfabrik) auf die geplante Wohnbebauung haben werden und welche Maßnahmen evtl. ergriffen werden müssen, um die schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten.

Die Berechnungen haben Folgendes ergeben:

- Durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden speziell im Nachtzeitraum die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im südöstlichen Bereich geringfügig überschritten. Am Tag ist der südöstliche Plangebietsrand von Überschreitungen betroffen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm werden in diesen Plangebietsteilen Festsetzungen zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.
- Durch die Geräusche aus der benachbarten gewerblichen Einrichtung werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum nur am südlichen Rand in Richtung Gewerbe geringfügig überschritten. Wohnbaustandorte sind davon aber nicht betroffen.
- Der anhand der Emissionen beider Quellen (Verkehr und Gewerbe) berechnete Außenlärmpegel führt bei einer Nutzung als Wohnraum zu Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Schalldamm-Maße des gesamten Außenbauteiles (Wand plus Fenster)) in der Größenordnung von  $R'_{w, res} = 30 \text{ dB bis } 35 \text{ dB}$ . Werden die geplanten Gebäude aus Materialien errichtet, die dem Stand der Technik entsprechen und speziell die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen, kann die Einhaltung dieser Mindestanforderungen mit hinreichender Sicherheit gewährleistet werden. Eine separate Festlegung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.
- Zusätzlich sollte zur Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen darauf geachtet werden, dass die zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmten Freiflächen (Terrassen) nicht in Richtung der Bundesstraße B6 bzw. der Bahnlinie ausgerichtet werden.

## 5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Landschaftsbild wird entlang der westlichen Baugebietsgrenze die Anlage eines Gehölzstreifens sowie entlang der nördlichen Baugebietsgrenze die Anpflanzung einer Obstbaumreihe festgesetzt. Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll zum umgebenden offenen Landschaftsraum eingegrünt. Gleichzeitig werden Gehölzlebensräume geschaffen.

Zur Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters wird auf den Wohngrundstücken die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können. Die Umsetzung des Pflanzgebotes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Am Eingang zum neuen Wohngebiet sowie entlang des Wirtschaftsweges wird die Entwicklung extensiver Wiesenflächen festgesetzt (M1). Dadurch werden artenreiche Offenlandbiotope geschaffen, die zahlreichen Arten als Lebensraum dienen können. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches kompensiert.

## 5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Wohnquartier zu schaffen, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

## 6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

## 7 FLÄCHENBILANZ

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Größe des Plangebietes:</b>            | <b>30.790 m<sup>2</sup></b> |
| davon:                                    |                             |
| Allgemeines Wohngebiet                    | 21.910 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche                            | 4.620 m <sup>2</sup>        |
| <i>davon:</i>                             |                             |
| <i>Straßenverkehrsfläche</i>              | 1.900 m <sup>2</sup>        |
| <i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>         | 2.290 m <sup>2</sup>        |
| <i>private Verkehrsfläche</i>             | 220 m <sup>2</sup>          |
| <i>Fußweg</i>                             | 210 m <sup>2</sup>          |
| Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung | 1.000 m <sup>2</sup>        |
| Grünfläche                                | 3.260 m <sup>2</sup>        |

## 8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Da Teile im Osten des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Massenei“ liegen, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig das LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt. Per Verordnung des Landkreises Bautzen vom 14.04.2021 wurde im B-Plan-Gebiet die östliche geplante Wohnbaufläche einschließlich der anliegenden Planstraße B und privaten Verkehrsfläche aus dem LSG ausgegliedert. *Die Planstraße A und die Regenrückhaltefläche wurden nicht aus dem LSG ausgegliedert. Diese verbleiben im LSG. Für deren Errichtung ist im Zuge der Erschließungsplanung die Befreiung von den Verboten des LSG gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (LRA Bautzen) zu beantragen.*