



Stadt Ebersbach-Neugersdorf
Bebauungsplan
„Camillo-Gocht-Straße“ Gemarkung Ebersbach
Begründung

Planungsträger:

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Reichsstraße 1, 02730 Ebersbach-Neugersdorf

Tel.: 03586 - 7630

info@ebersbach-neugersdorf.de

www.ebersbach-neugersdorf.de

Planverfasser:

Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Entwurf, Stand ~~24.11.2021~~11.04.2022

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	3
1.2	Planverfahren.....	3
2	Grundlagen der Planung	4
2.1	Charakteristik des Plangebietes.....	4
2.1.1	Lage und Abgrenzung.....	4
2.1.2	Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz	4
2.1.3	Verkehrs- und medientechnische Erschließung	5
2.1.4	Natur und Landschaft.....	6
2.1.5	Immissionen, Altlasten und natürliche Radioaktivität	6
2.2	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	7
2.2.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung	7
2.2.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	8
2.2.3	Sonstige Planungsvorgaben	9
2.3	Städtebauliches Konzept.....	9
2.3.1	Nutzung, Bebauung und Grünplanung.....	9
2.3.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
3	Inhalte der Planung – Begründung der Festsetzungen	10
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4	Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz	13
4.1	Wesentliche Auswirkungen	13
4.2	Flächenbilanz	14
5	Rechtsgrundlagen	15

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Entlang der Camillo-Gocht-Straße in Ortsrandlage von Ebersbach wurden 2015 auf mehreren Flurstücken leerstehende Mehrfamilienhäuser abgebrochen. Die unsanierten Gebäude waren nicht barrierefrei, konnten auch nicht wirtschaftlich modernisiert und bedarfsgerecht umgebaut werden. Damit ergab sich die Notwendigkeit des Abbruchs dieser Gebäude. Die Erschließung der freigelegten Grundstücke blieb unverändert.

In den letzten Jahren verstärkte sich der Trend zu einem modernen Eigenheimbau und somit rückten diese Flurstücke wieder in den Fokus der Baulandentwicklung. Im Stadtgebiet gibt es nicht sehr viele Baugrundstücke für Eigenheime, die auch moderne Bauformen gestatten, denn das historische Stadtbild ist durch zahlreiche Umgebendehäuser und denkmalgeschützte Gebäude geprägt.

Die Randlage des Plangebietes bietet die Chance, auch moderne Bauformen zu ermöglichen, ohne das historische Stadtbild zu beeinträchtigen. Planungsziel ist es daher, diese auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen und voll erschlossenen Flächen als Bauland für Wohnzwecke zu entwickeln. Zudem werden mit Umsetzung der Planung die durch den Abbruch entstandenen Lücken in der Bebauung in diesem Straßenabschnitt geschlossen und der ehemals städtebaulich abgerundete Siedlungsrandbereich wieder hergestellt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Nutzungsaufgabe sind die Rückbauflächen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Baurecht für die erneute Wohnbebauung zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) in Verbindung mit § 13a BauGB, da alle planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen:

- (1) mit einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 7.500 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten
- (2) das Plangebiet umfasst Flächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und **ausschließlich vorwiegend** für Wohnnutzungszwecke vorgesehen sind
- (3) die geplante Wohnbaunutzung gehört nicht zu den Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder Landesrecht unterliegen
- (4) es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete)
- (5) es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, da es sich um eine Nachnutzung für Wohnzwecke handelt

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen. Zudem ist kein Ausgleich von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erforderlich. Diese gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Stadt Ebersbach-Neugersdorf am 27.09.2021 förmlich eingeleitet.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Charakteristik des Plangebietes

2.1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und am südöstlichen Rand des Stadtteils Ebersbach im Landkreis Görlitz. Angrenzende Kommunen sind die Gemeinden Leutersdorf und Kottmar sowie die Städte Neusalza-Spremberg und Seiffhennersdorf. Die Grenze zur Tschechischen Republik ist ca. 200 m entfernt.

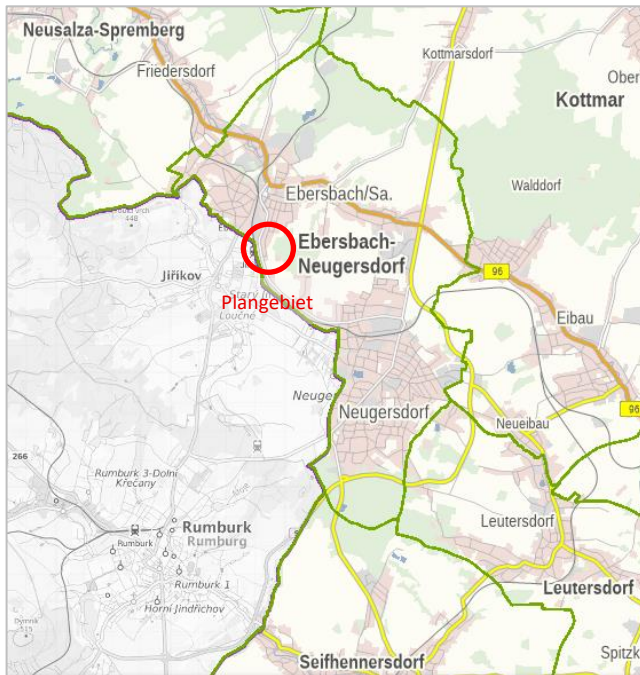


Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 2021]



Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich [RAPIS 10/2021]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.500 m² und umfasst die Flurstücke 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 und 87 der Gemarkung Ebersbach. Die Fläche ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und liegt zwischen dem geschlossenen Siedlungsbereich im Norden und Westen sowie der offenen Landschaft im Osten. Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Osten und Süden durch eine Grünlandfläche (Flurstücke 88 und 89),
- im Westen durch die Camillo-Gocht-Straße (Flurstück 17/4) und
- im Norden durch Wohnbebauung (Flurstücke 76 und 77).

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 40 m breit (Ost-West) und ca. 250 m lang (Nord-Süd). Das Gelände liegt 375 bis 381 m über dem Meeresspiegel und steigt von der Camillo-Gocht-Straße in östliche Richtung um 6-10% an.

2.1.2 Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil eines Wohnstandortes mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise, die um 1937 errichtet wurden. Es umfasst Flurstücke mit noch vorhandener Wohnbebauung und Flächen, auf denen die Bebauung im Jahr 2015 abgebrochen wurde.

Die drei Bestandsgebäude im Plangebiet haben einen identischen Baustil mit zwei Vollgeschossen und Walmdach. Die Gebäude wurden in den 2000er Jahren umfassend saniert und 2021 mit Balkonen ausgestattet. Parkplätze für die Bewohner sind unmittelbar neben den Gebäuden angeordnet.

Die ehemals bebauten Flächen entwickelten sich zu Grünflächen. Mit Ausnahme einiger Nadelgehölze und Laubgehölzhecken auf den bebauten Flurstücken und zwei Pappeln im südlichen Randbereich sind keine weiteren Gehölze im Plangebiet vorhanden.



Abb. 3: ehem. bebauten Flächen im Südteil des Plangebietes



Abb. 4: Camillo-Gocht-Straße Richtung Norden



Abb. 5: ehem. bebauten Flächen im Nordteil des Plangebiet



Abb. 6: Bestandsgebäude

Die Umgebungsbebauung weist einen ähnlichen Baustil auf. Die Mehrfamilienhäuser haben im südlichen Bereich zwei Vollgeschosse und Walmdach, im nördlichen Bereich z.T. drei Vollgeschosse und Mansarddach.

Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet und in Sichtbeziehung dazu sind keine vorhanden. Auch archäologische Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

2.1.3 Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar östlich entlang des Plangebietes verlaufende Camillo-Gocht-Straße. Sie führt im weiteren Verlauf über die Kreisstraße K 8674 (Reichsstraße) zur Bundesstraße B 96 und sichert so die überregionale Anbindung. Die Camillo-Gocht-Straße ist auf der einen Seite mit einem Fußweg und auf der anderen mit einem Parkstreifen ausgestattet.

Durch den südlichen Teil des Plangebietes verläuft der Ebersbacher Rundweg, ein örtlicher Wanderweg, der entlang architektonischer und landschaftlicher Sehenswürdigkeiten des Stadtteils Ebersbach führt. Im Plangebiet schafft er die Verbindung zum nahe gelegenen Schlechteberg, der höchsten Erhebung des Ortes.

Aufgrund der früheren Wohnnutzung ist das Plangebiet medienseitig voll erschlossen. Die Medien Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) verlaufen entlang der Camillo-Gocht-Straße und liegen z.T. direkt an der Grundstücksgrenze an. ~~Sie wurden 2013 alle-~~
~~samt~~Die Trinkwasserleitungen und der Regenwasserkanal wurden 2017 teilweise erneuert.

Hinsichtlich der Regenwasserkanalisation hat jedes Grundstück wieder einen eigenen Anschluss DN 150 PP erhalten. Probleme bei „normalen“ Regenereignissen sind nicht bekannt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser wird von den bebauten Flächen (Bestandsgebäude) über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet bzw. in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Für die Löschwasserbereitstellung ist eine ca. 200 m entfernt gelegene Wasserentnahmestelle auf dem Flurstück 128/156 mit einem Volumen von 50 m³ vorhanden. Eine weitere Entnahmemöglichkeit ist die Spree in ca. 160 m Entfernung.

2.1.4 Natur und Landschaft

Naturräumlich wird das Plangebiet dem Östlichen Oberlausitzer Bergland zugeordnet. Es liegt unmittelbar unterhalb des Schlechteberges (485 m).

Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotope, etc.) und des EU-weiten Netzes Natura 2000 (Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) sind im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet wird in der sächsischen Biotop- und Landnutzungskartierung als Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Die Grünfläche auf den ehemals bebauten Flächen wird intensiv genutzt. Wertvolle bzw. erhaltenswerte Gehölzbestände gibt es nicht. Die beiden Pappeln am südöstlichen Rand des Plangebietes weisen deutliche Anzeichen von Wipfeldürre auf. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls keine vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Spree, die ca. 160 m westlich des Plangebietes in nordöstliche Richtung fließt. Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Die Topografie (Hanglage, Nähe Schlechteberg) kann bei Starkregenereignissen zu oberflächlich wild abfließendem Wasser führen. Beeinträchtigungen an umliegenden Gebäuden sind jedoch nicht bekannt.

Gemäß der Bodenübersichtskarte von Sachsen ist im Plangebiet Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff als Bodentyp vorherrschend, die dominierende Bodenart ist stark lehmiger Sand.

Der geologische Untergrund ist oberflächennah von elsterkaltzeitlichem Geschiebelehm und -mergel geprägt, der darunter mit Sand und Kies durchsetzt ist. Die anstehenden bindigen Schichten (Geschiebemergel und -lehm) weisen im Regelfall eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Zudem wirken sie als Grundwasserstauer. Die im Geschiebemergel eingelagerten Schmelzwassersande können saisonbedingt grundwassererfüllt sein. Die rolligen Sande und Kiese wirken dagegen als Porengrundwasserleiter.

2.1.5 Immissionen, ~~und~~ Altlasten und natürliche Radioaktivität

Eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärm- und sonstige Emissionen aus der angrenzenden Grünland- und Wohnnutzung ~~sowie dem Erschließungsverkehr benachbarter Gebiete~~ ist nicht bekannt, ~~kann jedoch durch die unmittelbare Lage an einer Mischbaufläche und der Camillo-Gocht-Straße sowie der Nähe zur parallel verlaufenden Reichsstraße (K 8674) und der Bahnlinie Dresden-Zittau nicht ausgeschlossen werden.~~ Auch Schallemissionen umliegender Verkehrswege (Bahnlinie Dresden-Zittau, Bundesstraße B96) sind aufgrund der Entfernung (Bahnlinie ca. 200 m, Bundesstraße ca. 900 m) und der Abschirmung durch topografische Faktoren (Bahnlinie in Tallage) und bauliche Anlagen (geschlossener

~~Siedlungsbereich) nicht relevant. Daher kann eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Tag/Nacht) für reine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.~~

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht zu vermuten. Der Baugrund entspricht den ortsüblichen Verhältnissen, Besonderheiten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet liegen nicht vor. Es liegt außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

2.2 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

2.2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Im LEP 2013 ist die Stadt Ebersbach-Neugersdorf als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere folgenden Grundsätzen und Zielen entsprochen:

- Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll [...] vermindert werden. (G 2.2.1.1) ⇒ Durch Wiedernutzbarmachung einer ehemals für Wohnbebauung genutzten und damit voll erschlossenen Fläche werden keine neuen Flächen für den geplanten Wohnstandort in Anspruch genommen.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9) ⇒ Durch Wiedernutzung einer ehemals baulich genutzten Fläche am Siedlungsrand erfolgt eine städtebauliche Abrundung und keine bauliche Erweiterung in den offenen Landschaftsraum und damit keine Zersiedelung.
- Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, [...] eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet [...] werden. (G 2.2.2.2) ⇒ Das Vorhaben wird auf Flächen am Siedlungsrand realisiert, um das historische Stadtbild im Siedlungskern nicht zu beeinträchtigen. Es berücksichtigt die umgebende bauliche Prägung und die Lage im Ortsrandbereich durch Festsetzungen zur Bauweise und maximalen Höhe baulicher Anlagen. Durch Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrswege, Medien) wird die Auslastung kommunaler technischer Infrastruktur verbessert.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010)

Im Regionalplan ist Ebersbach gemeinsam mit Neugersdorf als grundzentraler Städteverbund ausgewiesen (Z 2.1.8). Damit ist die Stadt so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens wahrnehmen und die grundzentrale Versorgung für ihren Verflechtungsbereich sicherstellen kann. Die geplante Schaffung von Wohnbauflächen entspricht der vorrangig in zentralen Orten angestrebten Siedlungstätigkeit und unterstützt die Wohnfunktion der Stadt.

Das Plangebiet und östlich angrenzende Flächen sind als „Gebiete mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser“ eingestuft. Hier ist der Bodenabtrag u.a. durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen zu reduzieren und Stoffeinträge durch Bodenerosion und Oberflächenabfluss in oberirdische Gewässer und geschützte Biotope zu vermeiden. Durch die angrenzende Grünlandbewirtschaftung werden Beeinträchtigungen durch Bodenerosion und Oberflächenabfluss verhindert.

Weitere spezifische Zielstellungen sind für das Plangebiet nicht formuliert. Es liegt nicht im Bereich festgelegter Vorrang- und Vorbehaltsgebiete.

Hinweis: Der Regionalplan befindet sich derzeit im Verfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung (Entwurf vom 06.12.2019). Im Planentwurf wurden folgende Zielstellungen das Plangebiet betreffend wie folgt fortgeschrieben:

- Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist als Grundzentrum ausgewiesen.
- Das Plangebiet ist von den „Gebieten mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser“ ausgenommen und betrifft nur noch die östlich angrenzenden Freiflächen.
- Die östlich an den südlichen Teil des Plangebietes angrenzenden Flächen sind als Vorranggebiet „Landwirtschaft“ ausgewiesen.

2.2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Flächennutzungsplan der Stadt Ebersbach

Für den Stadtteil Ebersbach gibt es einen ~~rechtskräftigen-wirksamen~~ Flächennutzungsplan (wirksam seit Bekanntmachung am 01.06.2007). Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsziel des Bebauungsplanes stimmt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein und entspricht damit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

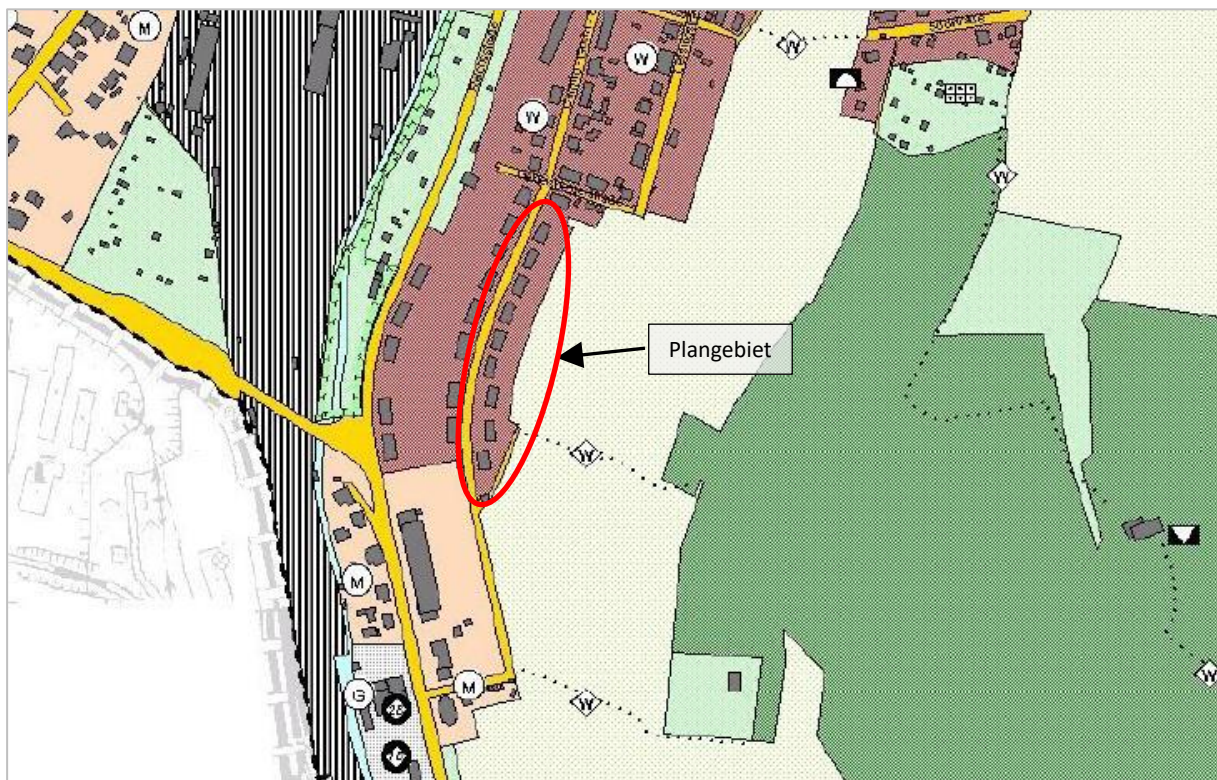


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Ebersbach-Neugersdorf)

Bebauungspläne

Für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.2.3 Sonstige Planungsvorgaben

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (InSEK) der Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat am 22.07.2013 das InSEK der Stadt Ebersbach-Neugersdorf in der Fassung vom 10.07.2013 beschlossen. Darin werden räumlich-strategische Entwicklungsschwerpunkte für die Stadtentwicklung bis 2025 formuliert.

Für das Plangebiet sind keine Zielstellungen des InSEK relevant. Es liegt außerhalb von räumlichen und thematischen Schwerpunkten der angestrebten Stadtentwicklung.

Kommunale Satzungen

Kommunalen Satzungen (Gestaltungs-, Baumschutzsatzungen o.ä.) mit Relevanz für das Plangebiet sind keine vorhanden.

2.3 Städtebauliches Konzept

2.3.1 Nutzung, Bebauung und Grünplanung

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf plant den Lückenschluss der Wohnbebauung im Siedlungsrandbereich an der Camillo-Gocht-Straße und die Ausweisung der Fläche als Reines-Allgemeines Wohngebiet.

Auf den insgesamt sechs unbebauten Flurstücken sollen Gebäude in offener Bauweise entstehen, die hinsichtlich Geschossigkeit und Höhe die umgebende Bebauung nicht überragen. Vorgesehen sind drei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 12,0 m jeweils als Höchstmaß. Die anhand der Umgebungsbebauung und der Bestandsgebäude im Plangebiet sichtbare gleichmäßige Begrenzung des Straßenraums wird durch eine Baulinie gesichert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird für jedes Baugrundstück die Pflanzung heimischer Gehölze festgesetzt. Zur offenen Landschaft hin ist ein etwa 7,0 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

Zur näheren Qualifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird vor Baubeginn grundsätzlich eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung empfohlen.

2.3.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Camillo-Gocht-Straße vorhanden. Die Straße befindet sich im Eigentum der Stadt und ist als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche auch für die Gewährleistung von Rettung (Feuerwehr, Krankenwagen) zweckmäßig nutzbar. Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind damit nicht erforderlich.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird der vorhandene Wanderweg als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußweg“ gesichert.

Private Stellplätze sind gemäß § 49 SächsBO auf den Grundstücken einzuordnen.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung der unbebauten Flurstücke im Plangebiet mit Strom, Gas, Telekom, Trink- und Abwasser erfolgt über Anbindung an den Leitungsbestand in der Camillo-Gocht-Straße. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse können nach Antragstellung durch den Bauherrn genutzt werden bzw. sind in Abstimmung mit den Medienträgern anzupassen. So ist z.B. hinsichtlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung für die Flurstücke 84, 86 und 87 abhängig von den Bedarfswerten zu prüfen, ob die Dimension der vorhandenen Leitung (VW 40 Pex) ausreichend ist. Die Einleitung des Abwassers hat im Trennsystem in die jeweils dafür vorgesehene Leitung zu erfolgen.

Bei Vollfüllung des Regenwasserkanalrohres ist ein theoretischer Einleitwert von 16 l/s je Baugrundstück (1% Gefälle) möglich. Daher soll das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser möglichst innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückgehalten und bei geeigneten Standortverhältnissen den Vegetationsflächen der Grundstücke zur Versickerung zugeführt oder selbst genutzt werden. Eine Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal ist nur bis zur o.g. maximalen Einleitmenge zulässig. Bei Überschreitung dieses Wertes sind geeignete Bauweisen für eine geregelte Sammlung des Niederschlagswassers bzw. dessen Versickerung einzusetzen. Eine Betrachtung muss im Einzelfall erfolgen. Eine Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die örtliche Regenwasserkanalisation darf nur nach vorheriger Prüfung sowie Ab- und Zustimmung des Kanalnetzbetreibers bzw. Abwasserbeseitigungspflichtigen erfolgen.

Die Bereitstellung des Löschwassers im Plangebiet kann über die Wasserentnahmestelle auf dem Flurstück 128/15 bzw. über eine Entnahme aus der Spree erfolgen. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung im weiteren Umfeld ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle mit einem verfügbaren Volumen von ca. 100 m³ in einem Umkreis von 300 m vorgesehen. Damit kann der für ein Wohngebiet erforderliche Grundschutz von 48 m³/h über zwei Stunden gesichert werden.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Camillo-Gocht-Straße. Diese ist für das Befahren von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen dimensioniert, ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich. Die anschlusspflichtigen Grundstücke stellen die Abfälle an der Erschließungsstraße zur Abholung bereit.

3 Inhalte der Planung – Begründung der Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung als Reines-Allgemeines Wohngebiet (~~WRWA~~) gemäß § 3 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Damit wird die Nutzungstypik der Bestandsbebauung und der benachbarten Bebauung, in welche sich das Plangebiet einfügt, berücksichtigt. Zudem kann damit ~~am ehesten~~ dem Planungsziel der Schaffung von Wohnbauflächen entsprochen werden.

Gemäß der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs 1 BauNVO dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Damit sind Wohngebäude allgemein zulässig. Darüber hinaus werden die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen, sofern von ihnen keine Störwirkung auf die Wohnnutzung und keine nennenswerte Beeinträchtigung der Umweltbelange zu erwarten sind. Derartige Vorhaben werden auf Einzelfälle beschränkt bleiben.

Bedingt durch die geringe Größe und die Randlage des Plangebietes aber auch aufgrund des zu erwartenden Konfliktpotenzials mit dem Wohnen und mit Umweltbelangen werden alle weiteren nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie sämtliche nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss betrifft v.a. gewerbliche Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe), da diese der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes widersprechen. Zudem sind erhöhte Geräuschemissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Nutzung selbst oder den damit zusammenhängenden Besucherverkehr zu erwarten, die das Wohnen stören können. Auch im Hinblick auf die vorhandene Dimensionierung der Verkehrserschließung und dem Ziel einer optimalen Ausnutzung des kleinen Gebietes für Wohnnutzungen sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Verwaltungen sind in der Stadt vorhanden bzw. sollen der Ansiedlung in zentraler Lage vorbehalten bleiben. Sie sind somit ebenfalls nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres üblicherweise hohen Flächenverbrauchs mit den Planungszielen nicht vereinbar. Tankstellen werden aufgrund ihrer negativen Emissionsauswirkungen (insbesondere An- und Abfahrtsverkehr) und ihrer nachteiligen gestalterischen Wirkung auf die Umgebung ebenfalls ausgeschlossen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen“ und „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ werden ausgeschlossen, da hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen und das Gebiet nach § 13b und damit ausschließlich für Wohnnutzungen beplant wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die als Höchstmaß zulässige Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die bestehenden Überbauungsgrade der vorhandenen Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt und sichert so das Einfügen in den Bestand. Zudem entspricht es dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Damit steht auf den Baugrundstücken eine ausreichend große Fläche für die Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Die festgesetzte Geschossigkeit und Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an der Bestandsbebauung. Die maximale Firsthöhe von 12,0 m über Bezugspunkt (mittlere Höhe der am Baugrundstück anliegenden Straßenkante) schließt eine überhöhte Bauweise mit gebietsfremdem Charakter aus. Auf die Festsetzung einer Mindesthöhe der Gebäude und Geschossigkeit wird aufgrund der Hang- und Ortsrandlage verzichtet. Dadurch kann eine landschaftsraumgerechte Einordnung und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hin erreicht werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise und damit die Errichtung der Gebäude mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, was der Typik der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht. Die aufgelockerte Baustruktur schafft einen fließenden Übergang zur freien Landschaft.

Entlang der Camillo-Gocht-Straße wird die Festsetzung einer Baulinie getroffen, d.h. dass die Hauptgebäude an dieser Linie errichtet werden müssen. Dadurch soll die Gleichmäßigkeit vorhandener Baufluchten und Straßenraumbegrenzung im gesamten Plangebiet gesichert werden. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baulinie ist bis max. 1,50 m zulässig. Das eröffnet die Möglichkeit, auch ohne Änderung des Bebauungsplanes kleinere Anbauten (z.B. Erker, Eingangsbereiche, Balkone) auch nachträglich zu errichten.

Für die straßenabgewandten Grundstücksteile werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und die Tiefe des Baufeldes auf maximal 20 m beschränkt, um die rückwärtigen Grünflächen einheitlich für alle Baugrundstücke zu sichern und damit die Wohnqualität zu erhöhen.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, um Zufahrtslängen und damit die Flächenversiegelung zu minimieren.

In den Randbereichen der Baufelder wurden die Mindestabstandsflächen von 3 m gemäß § 6 SächsBO zu angrenzenden Flurstücksgrenzen gewahrt.

Verkehrsflächen

Der vorhandene Wanderweg im südlichen Teil des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, um die bestehende touristische Wegeverbindung in das Stadtzentrum und auf den Schlechteberg zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Befestigung nicht überdachter Stellplätze und deren Zufahrten soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) hergestellt werden. Durch diese Begrenzung der Flächenversiegelung wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und der Anfall von Oberflächenwasser minimiert.

Um Eingriffe in den natürlichen Gebietswasserhaushalt zu verringern und eine Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanals zu vermeiden, ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten und bei geeigneten Standortverhältnissen den Vegetationsflächen der Grundstücke zur Versickerung zuzuführen oder selbst zu nutzen. Vor Baubeginn wird grundsätzlich eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit empfohlen.

Anfallendes Niederschlagswasser, das aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht versickern kann oder nicht genutzt wird, kann bis zum maximalen Wert von 16 l/s je Baugrundstück in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des maximalen Einleitwertes sind geeignete Bauweisen für eine geregelte Sammlung des Niederschlagswassers bzw. dessen Versickerung einzusetzen (z.B. Rigole, Zisterne). Versickerungsanlagen sollen technisch so ausgestattet werden, dass im Überlastungsfall ein schadloses Ableiten des Wassers möglich ist. Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind nach den geltenden Regelungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszuführen.

Durch die Hanglage am Schlechteberg ist bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben zu gewährleisten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf tiefer liegende Grundstücke weder zum Nachteil höher liegender Grundstücke behindert noch zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder verändert werden darf (§ 37 Abs. 1 WHG).

Erhalten und Anpflanzen von Bäumen

Zur Durchgrünung der Wohnbaugrundstücke und deren Einbindung in den umgebenden offenen Landschaftsraum wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, was zugleich positiv auf das Siedlungsklima und das Ortsbild wirkt mittel- bis langfristig zur Frischluftentstehung, zur Biodiversität und auch zum psychischen Wohlbefinden beiträgt. Mit der Festsetzung, auf jedem Baugrundstück je angefangener ~~400~~300 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, wird dem Bauherrn Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung ermöglicht. Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Sie erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um das Plangebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden.

Dach- und Fassadengestaltung

Zulässige Dachformen und Dachneigungen werden nicht festgesetzt, um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn und damit auch moderne Baustile zuzulassen. Nicht begrünte Dachflächen sollen mit regional typischen Farbtönen und möglichst stumpfen, matten Oberflächen ausgeführt werden, um unerwünschte Spiegeleffekte zu vermeiden. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

Die Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich in Material und Farbigkeit harmonisch in die Umgebung einfügen. Daher sind natürliche, helle und gebrochene Farbtöne zu verwenden. Farben mit Signalwirkung sind aufgrund möglicher visueller Beeinträchtigungen unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen werden Materialien und Gestaltungsformen festgesetzt, die sich in das ortsübliche Erscheinungsbild einfügen. Daher sind Zäune aus Holz oder Metall sowie Laubgehölzhecken zulässig, die auch eine Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglichen. Naturnahe Hecken dienen auch dem Durchgrünungsgrad des Plangebietes und sind daher festen Einfriedungen vorzuziehen. Einfriedungen mit geschlossenem, wandartigem Charakter sind ausgeschlossen, um eine ortsbildbeeinträchtigende Barrierewirkung zu vermeiden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind entsprechend dem ländlichen Siedlungscharakter zu begrünen oder zu bepflanzen. Um die Situation für den lokalen Wasserhaushalt durch Erhöhung des Abflussanteils nicht zu verschlechtern, sind Kies- und Schottergärten unzulässig.

4 Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

4.1 Wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist eine strukturarme Biotopausstattung auf. Die unbebauten Flächen sind durch einen geringwertigen Biotoptyp (Rasenfläche) charakterisiert. Wertvolle bzw. erhaltenswerte Gehölzbestände gibt es nicht. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten liegen ebenfalls nicht vor. Das Gebiet liegt auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000. Daher hat der Bebauungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Biotope und Schutzgebiete. Mit der Festsetzung einer GRZ von max. 0,4 und dem Pflanzgebot (ein Baum je angefangener ~~400~~300 m²) wird zudem eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sichergestellt.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Bodenversiegelung, die der Altbebauung bzw. der Bestandsbebauung entspricht. Durch Wiedernutzbarmachung einer ehemals baulich genutzten und voll erschlossenen Fläche werden jedoch keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Da die Entwässerung der überbauten Flächen der Baugrundstücke vorrangig über Rückhaltmaßnahmen (~~Versickerung, Verwertung~~) innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks erfolgen soll, ist mit einem moderaten Anfall von abzuführendem Niederschlagswasser zu rechnen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist daher nicht zu erwarten. Die festgesetzte maximal zulässige Einleitmenge soll zudem eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes verhindern.

Das Standortklima wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die geplanten Baugrundstücke durch die festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,4 ausreichend Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen.

Wesentliche Veränderungen der Immissionsituation durch Erschließungsverkehr und damit verbundene negative Auswirkungen sind aufgrund der geringen Anzahl geplanter Baugrundstücke im Verhältnis zur Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

Städtebauliche und infrastrukturelle Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden die durch den Abbruch der Altbebauung entstandenen Baulücken in diesem Straßenabschnitt geschlossen und der ehemals städtebaulich abgerundete Siedlungsrandbereich wieder hergestellt. Die Fläche wird ihrer ursprünglichen Nutzung wieder zugeführt.

Aufgrund der Randlage des Plangebietes, in dem auch moderne Bauformen umgesetzt werden können, wird das historische Stadtbild nicht beeinträchtigt. Die umgebende bauliche Prägung und die Lage im Ortsrandbereich werden durch Festsetzungen zur Bauweise und maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt.

Durch Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrswege, Medien) wird die Auslastung kommunaler technischer Infrastruktur verbessert. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind aufgrund der geringen Anzahl der Baugrundstücke nicht zu erwarten. Zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Regenwasserkanals wurden maximale Einleitmengen festgesetzt.

Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Nennenswerte wirtschaftliche Auswirkungen der geplanten Baulandentwicklung sind aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke nicht zu erwarten.

Wesentlichen Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich sind.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf ist Eigentümer der Flächen im Plangebiet und kann über diese verfügen. Die Baugrundstücke sind bereits parzelliert und vermessen. Bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des BauGB sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf trägt die Kosten für die städtebauliche Planung.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Art der Nutzung	Größe
Reines Wohngebiet <i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,4)</i>	7.390 m ² 2.960 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	130 m ²
Plangebiet gesamt	7.520 m²

5 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)