

# **Große Kreisstadt Bischofswerda Landkreis Bautzen**

## **7. Änderung Bebauungsplan Nr. 2**

**„Klengelweg“**

**Satzung**

**Begründung**

**Teil C**

**Stand: 24.09.2019**

**Aufsteller:**

Große Kreisstadt  
Bischofswerda  
Altmarkt 1

01877 Bischofswerda

Telefon: 03594 7 86 101

Telefax: 03594 7 86 100

E-Mail: [bauamt@bischofswerda.de](mailto:bauamt@bischofswerda.de)

**Planverfasser:**

GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

Telefon: 03594 77 78 27

Telefax: 03594 74 57 64

E-Mail: [guenther@gli-plan.de](mailto:guenther@gli-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen</b>	<b>4</b>
5.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur	4
5.2	Grünordnung	5
5.3	Verkehr und Erschließung	5
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>5</b>
6.1	Bebauungsplankonzept	5
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.1.3	Stellplätze, Garagen	6
6.1.4	Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke)	6
6.1.5	Pflanzbindung und Pflanzgebot / Bepflanzung der Grünflächen und Baugebiete / Zusätzliche Festsetzungen	6
6.1.6	Dachgestaltung	6
6.1.7	Materialien und Farben	6
6.1.8	Widmung	7
6.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept	7
6.2.1	Verkehrerschließung	7
6.2.2	Stadttechnische Erschließung	7
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
7.1	Städtebau	7
7.2	Grünordnung	7
	Vermeidungsmaßnahmen	8
	Ausgleichsmaßnahmen (A)	8
	Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen	8
	Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen	8
7.3	Verkehr	8

## **1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Klengelweg“ wird begrenzt durch folgende Straßen und Wege:

- im Norden: Carl-Maria-von-Weber-Straße
- im Süden: Lessingstraße / Heinrich-Mann-Straße
- im Osten: Lessingstraße
- im Westen: Klengelweg.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Bischofswerda.

Das Gebiet ist durch die vorab benannten Straßen und innerhalb des Gebietes liegende Straßen komplett erschlossen.

Der Änderungsbereich / 7. Änderung umfasst die Flurstücke 807/29, 883/18, 883/20, 883/38, 883/39, 883/40, 883/41 und 883/43 Gemarkung Bischofswerda. Die nachfolgende Begründung bezieht sich auf diesen Änderungsbereich.

## **2 Planungserfordernis**

Mit der 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken 883/40 und 883/41 angestrebt. Das Vorhaben dient der Schaffung einer Wohnbaufläche und wirkt sich letztendlich positiv auf die Einwohnerzahl der Stadt und den Zuzug von Familien aus.

Die Art der baulichen Nutzung WA begründet sich in der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde.

Im Zuge der Änderung der Bauflächen werden Flächen mit Pflanzbindung den angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet, ebenso ein Teilstück eines Gehweges. Ein nicht benötigter Gehweg entlang einer öffentlichen Grünfläche wird dieser Fläche zugeordnet. Im westlichen Geltungsbereich des B-Plan erfolgt die Ausweisung einer Fläche zur Anpflanzung mit Gehölzen auf einer Wohnbaufläche, welche in ihrer Flächengröße reduziert wird.

## **3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Bischofswerda aus dem Jahr 2003 wurde der Änderungsbereich als Grünland ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht damit nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Ein Änderungsverfahren wird von der Stadt Bischofswerda angestrebt.

## **4 Naturräumliche Grundlagen**

Die Stadt Bischofswerda liegt naturräumlich im Nordwestlausitzer Hügelland und damit im Übergangsbereich zwischen Oberlausitz und der flachen Teichlandschaft der Lausitz.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 5.388 m<sup>2</sup> Fläche im südlichen Teil des Gesamtgebietes Klengelweg.

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die innerhalb des Gebietes sowie die umliegende Wohnbebauung, Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen überprägt.

Der unversiegelte Teil des Areals erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt. Das Plangebiet wird intensiv genutzt. Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Die Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes sind geprägt durch eine lückige Rasenfläche mit sehr geringem Anteil an Kräutern, infolge der intensiven Nutzung. Es dominieren Rotklee, Schafgarbe, Spitzwegerich, Löwenzahn und Stumpfbültriger Ampfer.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, befindet sich ein temporäres Oberflächengewässer. Dieses ist komplett von dichten Gehölzfläche umschlossen. Dominierende Gehölzarten sind hier: Sandbirke, Robinie, Berg- und Spitzahorn.

Die öffentlichen Grünflächen wirken auf Grund der Lage und Größe nur in sehr geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Klimatisch wirksame Strukturen sind nicht vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich um ein sehr gering strukturiertes und mäßig arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die Ortslage und die Beeinflussung durch die umliegende und unmittelbare Nutzung (Verdichtung, Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Wegbegleitend sind im Änderungsgebiet einige Sandbirken und Winterlinden zu finden.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des SächsNatSchG, des WHG und des SächsDSchG sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

## **5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen**

### **5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur**

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

- Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche.
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

## **5.2 Grünordnung**

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Sicherung einer guten Durchgrünung der Bauflächen.
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen.
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

## **5.3 Verkehr und Erschließung**

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen.

# **6 Planungskonzept**

## **6.1 Bebauungsplankonzept**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach Beschluss des Stadtrates der Stadt Bischofswerda sollte in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine differenzierte ein- bis dreigeschossige, offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bei einer GRZ von 0,3 - 0,4 und einer GFZ von 0,4 - 1,0 (im Misch- und Sondergebiet: GRZ 0,6; GFZ 0,6-1,4) zulässig.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass eine lockere Bebauung mit nicht zu kleinen Grundstücken realisiert werden kann.

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern, zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen mit ihrer Hauptfirstrichtung ist parallel zur Erschließungsstraße und um 90° gedreht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen, welche sich an den Festsetzungen des Gesamtgebietes orientieren, ist eine Eingliederung der Fläche in das umliegende Orts- und Landschaftsbild gegeben.

### **6.1.3 Stellplätze, Garagen**

Die Stellplätze und Garagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Wasser und Biotope und sind zu begrünen.

### **6.1.4 Nicht überbaubare Flächen (Sichtdreiecke)**

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Baugebiet darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### **6.1.5 Pflanzbindung und Pflanzgebot / Bepflanzung der Grünflächen und Baugebiete / Zusätzliche Festsetzungen**

In Anlehnung an die vormalige Bestandsanalyse zur Landschaft und die daraus formulierten Ziele, wie Ergänzung von freiraumprägenden Elementen (Lindenallee, Allee Richtung Butterberg), Ergänzung des Straßenbaumbestandes, Durchgrünung des Baugebietes, Einbindung der Bebauung durch Begrünung und Integration der Freiflächen in die parkähnliche gestalteten Freiraumbereiche, werden die grünordnerischen Festsetzungen des Gesamtplanes auch auf den Änderungsbereich übertragen.

### **6.1.6 Dachgestaltung**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Wohnbebauung ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 32° bis 45° zulässig. Anbauten haben sich mit ihrer Dimensionierung (Größe und Höhe) dem Hauptbaukörper unterzuordnen, sie sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptbaukörpers zu überdecken, wobei geringfügige Abweichungen bis zu 3° als gestalterisch unbeachtlich anzusehen sind.

Erkerbauten sind bis in die Dachflächen bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Dachneigung von 32°- 45° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind mit einem begrünten Flachdach zulässig.

### **6.1.7 Materialien und Farben**

In Anlehnung an die Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes sind für die Dächer rote bis rotbraune Ziegel und Zementpfannen, stumpf oder lasiert, zulässig. Wintergärten sind in

Glasbau auszuführen. Für die Wände sind folgende Materialien zulässig: Außenwände als Putz,- Ziegel,- bzw. Holzflächen. Im Sockelbereich sind Ziegel oder Naturstein erlaubt.

### **6.1.8 Widmung**

„In Verbindung mit den entsprechenden Landesverordnungen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen als öffentlich gewidmet, sobald hier die Verkehrsübergabe erfolgt ist.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ein förmliches Widmungsverfahren entbehrlich.

## **6.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

### **6.2.1 Verkehrserschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird in der Hauptsache im Norden durch die Planstraße A, im Süden durch die Planstraße C (Lessingstr.) erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen werden teilweise als befahrbare Wohnwege ausgewiesen, um die verkehrsberuhigende Zielsetzung auszudrücken. Im Änderungsbereich werden keine neuen Straßen angelegt. Es erfolgt der Rückbau von nicht mehr benötigten Fußwegen, was den Schutzgütern Boden/Wasser und Arten/Biotop zugutekommt.

### **6.2.2 Stadttechnische Erschließung**

Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie und Telekom) erfolgt über das vorab benannte vorhandene Straßennetz.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Städtebau**

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Städtebauliche Ordnung der Fläche.

### **7.2 Grünordnung**

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SächsNatSchG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungsmaßnahmen und
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.

### **Ausgleichsmaßnahmen (A)**

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen. Die hier benannten Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaushalt/Boden und Arten/Biotope.

Entsprechend der Planzeichnung und den grünordnerischen Festsetzungen werden Standorte zur Pflanzung sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese o.g. Flächen gilt als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Wasser und Arten/Biotope.

### **Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen**

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich in den ersten Jahren nach der Pflanzung speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen und Schutzzäune sind in angemessenen Abständen zu überprüfen
- Schutz vor Verbiss- und Trittschäden

### **Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen**

Die Pflanzungen sind in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

## **7.3 Verkehr**

Durch die vorhandene Wohn- und Mischbebauung im gesamten Gebiet Klengelweg und die damit verbundene Nutzung der Verkehrsanlagen wird sich das Verkehrsaufkommen, gegenüber dem derzeitigen, nicht erhöhen.