

V.

A.

Begründung

beigefügter Teil der Satzung vom 19.10.2005

zum Bebauungsplanentwurf „Am Siedlungsweg“ vom Juni 2005 für die Flurstücke Gemarkung Niedercunewalde 534, 534a, 534/2, 535, 537, 537a, 537b, 537c, 538/1, 538/3, 538/4, 540 Teilstück, 542 Teilstück, 542a, 542b, 542c, 542d, 542f, 542g, 542h, 542i, 542/1, 542/2, 542/3, 542/4, 571, 574/2 Teilstück, 592, 738 Teilstück, 740/1 Teilstück sowie die Flurstücke der Gemarkung Mittelcunewalde 124a, 127a, 128/1, 128/2a, 567 Teilstück, 571, 581, 583, 588/3 Teilstück, 588/4, 987/5 Teilstück in der Gemeinde Cunewalde.

I.	Planungsgegenstand	3
1.	Veranlassung der Änderung des Planes und Planerfordernis.....	3
2.	Städtebauliche Bestandaufnahme und Bestandsanalyse	4
2.1	Lage innerhalb der Gemeinde Cunewalde	4
2.2	Planerische Ausgangssituation.....	5
2.2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2.2	Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Bebauungsplanaufstellung.....	5
2.2.3	Heutige Baurechte nach § 30 BauGB.....	6
2.2.4	Grünordnungsplan zum Bebauungsplan	6
2.3	Derzeitige Nutzung.....	7
2.4	Denkmalschutz.....	14
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	16
2.6	Geologische Verhältnisse Boden/Wasser.....	17
2.7	Klima.....	17
2.8	Vegetation / Fauna.....	18
2.9	Landschaftsbild / Erholung	20
3.1	Änderungserfordernis.....	20
3.2	Modifiziertes städtebauliches Konzept	22
II.	Planinhalt	25
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	25
4.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.....	31
4.1.2	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	32
4.1.3	Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.....	34

4.2	<u>Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet</u>	35
4.3	<u>Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</u>	36
4.4.	<u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</u>	37
4.5	<u>Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</u>	38
4.6	<u>Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</u>	38
4.7	<u>Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB</u>	39
4.8	<u>Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB</u>	39
4.9	<u>Ausgleichsfestsetzungen</u>	39
4.10	<u>Gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung</u>	42
5.	<u>Nachrichtliche Übernahme</u>	45
5.1	<u>Denkmalschutz</u>	45
5.2	<u>Naturdenkmal Wald</u>	45
6.	<u>Entwicklung aus dem FNP</u>	45
7.	<u>Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung</u>	46
7.1	<u>Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der EU-Änderungsrichtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 bzw. dem novellierten BauGB vom 20.7.2004</u>	46
7.2	<u>Schutzgut Mensch</u>	48
7.3	<u>Schutzgut Vegetationsbestand</u>	48
7.4	<u>Schutzgut Boden</u>	49
7.5	<u>Schutzgut Wasser</u>	49
7.7	<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	50
7.8	<u>Schutzgut Kulturgüter</u>	50
7.9	<u>Schutzgut Sachgüter</u>	50
7.10	<u>Wechselbeziehungen</u>	50
8.	<u>Sonstige Hinweise</u>	51
8.1	<u>Bodenfunde</u>	51
III.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	51
9.1	<u>Sozialplanung</u>	52
9.2	<u>Bodenordnung, Grunderwerb</u>	52
9.3	<u>Dringlichkeit des Bebauungsplans</u>	52
9.4	<u>Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben</u>	52
IV.	<u>Verfahren</u>	53
V.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	53
	<u>Anlage 1: Textliche Festsetzungen</u>	55
	<u>Anlage 2: Flächenbilanz</u>	57
	<u>Anlage 3 Pflanzliste als Empfehlung</u>	58
	<u>Anlage 4 Archäologische Aktivitätsstellen</u>	60

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung der Änderung des Planes und Planerfordernis

Die Gemeinde Cunewalde im Landkreis Bautzen hat am 28.10.1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“ gefasst. Im Jahre 1997 wurde für diesen Bebauungsplan ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt und der geänderte Plan am 8.8.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet besteht aus bebauten und unbebauten Flächen. Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnbebauung und die Schaffung von Baurechten für eine Wohnnutzung auf bisher unbebauten Außenbereichsflächen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und der fortschreitenden Landflucht mit einem attraktiven Angebot an Wohnbauflächen entgegen zu wirken. Dabei wurde über eine weitsichtige Bodenvorratspolitik auf die Gestaltung der Bodenpreisentwicklung Einfluss genommen. Grundlage der Planung bildete eine städtebauliche Rahmenplanung, die im Nordosten der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Flächen ein neues Wohngebiet konzipierte. Das neue Wohngebiet am Ortsrand grenzt unmittelbar an die Einfamilienhausbebauung entlang des Kirch-, Siedlungs- und Schulweges sowie der Straße Neue Sorge an, die als Zufahrtstraßen zum geplanten Wohngebiet dienen.

Zwischenzeitlich wurden erste Erschließungsabschnitte hergestellt und ein Teil der Wohngrundstücke bebaut. Die veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und eine hieraus resultierende geänderte Nachfragestruktur bildete den Anlass für eine erneute Änderung des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“. Die bisher geplante öffentliche Erschließung von Wohnhöfen ist vor den Hintergrund der Erschließungskosten deutlich zu reduzieren. Auch die Anfang der 90er Jahre nachgefragten und im Bebauungsplan festgesetzten Haustypen und Wohnformen sind den veränderten Bedingungen anzupassen. Die im Jahre 1993 eingeführte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und der der bisherigen Planung zugrunde liegende Grünordnungsplan hat einen hohen Kompensationsanspruch zugrunde gelegt. Ohne die Belange von Natur und Landschaft im Rang unter zu bewerten, sollen im Plangebiet vorhandene Baulandpotentiale aktiviert und zukünftig einer Bebauung zugeführt werden. Diese Nachverdichtung fördert eine bessere Ausnutzung der hergestellten Erschließungsanlagen, ohne die städtebauliche Qualität einzuschränken. Auch im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen - Kindergarten und Landambulanz – ist eine bedarfsangepasste Neuorientierung unter stärkerer Berücksichtigung der Nachfrage und der Folgekosten erforderlich. Auch veränderte Anforderungen aus der Rechtsprechung und Kommentierung zwingen zu einer Modifizierung einzelner Festsetzungen und einer geringfügigen Verkleinerung des Geltungsbereichs, um den durch einen Brand weitgehend zerstörten ehemaligen denkmalgeschützten Dreiseitenhof im Süden des Plangebietes.

Die angestrebte städtebauliche Nachbesserung ist nach geltendem Recht nicht möglich. Die geplante Nachbesserung führt zu Veränderungen in der Erschließungskonzeption, der zulässigen Haustypen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der expliziten Sicherung sozialer Infrastrukturstandorten und geplanter Grün- und Ausgleichsflächen. Diese Veränderungen im Plangebiet können nur dann im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zum Erfolg führen, wenn über die Änderung des Bebauungsplans eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung und gerechte Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt.

Die notwendigen Änderungen bestehenden Planungsrechts und die für öffentliche und private Bauherren erforderliche Planungssicherheit für Investitionen gewährt nur der Bebauungsplan. Die geplanten städtebaulichen Nachbesserungen des Plangebietes unter Kosten- und Nachfragegesichtspunkten beziehen nur solche Grundstücke und Flächen ein, die bisher keiner baulichen Entwicklung oder Nutzung zugeführt werden konnten.

2. Städtebauliche Bestandaufnahme und Bestandsanalyse

2.1 Lage innerhalb der Gemeinde Cunewalde

Das Plangebiet mit einer Größe von 12 Hektar befindet sich am Ortsrand von Mittelcunewalde und liegt geografisch im Oberlausitzer Bergland, das sich durch langgestreckte bewaldete Bergrücken in Höhenlagen von 450 – 550 m sowie durch breite, stark gegliederte Talauen mit Höhen von 280 – 320 m auszeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer Talau in einer Höhe von ca. 280 – 290 m ü. NN. Das Gelände ist flach bis mäßig geneigt, steigt insgesamt von Südosten nach Nordwesten um ca. 10 m an. Den höchsten Punkt bildet die waldbestandene Kuppe im Südosten. Das topografisch bewegte Gelände schließt im Osten an ein bestehendes, in offener Bauweise, meist zweigeschossig bebaute Wohnbaugebiete an und nutzt die vorhandenen unterausgelasteten Erschließungsstraßen zur Erschließung des Plangebietes. Für das bestehende, vom Siedlungs- und Schulweg erschlossene Wohngebiete, besteht kein Planungserfordernis. Im Süden grenzt der Kirchweg, mit einer lockeren Bebauung an das Plangebiet. Die nördliche und westliche Grenze bilden das gemeldete Flora – Fauna - Habitat – Gebiet Czorneboh / Hochstein und das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitz Bergland, die überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der am Kirchweg 30 gelegene denkmalgeschützte Dreiseitenhof mit dem Ziel einbezogen, dem damals untergenutzten baulichen Ensemble neue Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Mit der Zerstörung des

denkmalgeschützten Dreiseitenhofes durch einen Brand entfällt die Planungserforderung, mit der Folge der Ausgliederung dieses Bereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde ist seit Anfang 2004 wirksam und bildet die Grundlage für die Entwicklung von Bebauungsplänen. Der FNP stellt das Plangebiet westlich und östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ als Wohnbaufläche dar. Die Standorte der Landambulanz und des Kindergartens werden als gemischte Baufläche, unterlegt mit den Standortssymbolen für Gemeinbedarfsflächen, dargestellt. Nördlich des Mischgebietes ist für den ehemaligen Steinbruch eine Kennzeichnung von Altlasten eingetragen. Diese Kennzeichnung resultiert aus der Verfüllung des Steinbruchs durch eine Hausmülldeponie. Eine Gefährdung geht von der Deponie nicht aus. Die Verfüllung des Steinbruchs mit Hausmüll und die geplante Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sowie die Abdichtung der Deponie schließen eine Gefährdung der Umwelt aus. Zugleich ist angesichts der geplanten Nutzung eine Sanierung jederzeit möglich. Der „Am Siedlungsweg“ vorhandene Standort für Antennenanlagen ist im FNP als überlagernde Darstellung aufgenommen. Von den zwei Standorten ist der südliche Standort bereits aufgegeben worden. Aus der lediglich überlagernden Darstellung mit dem Standortssymbol Antennenstandort resultiert, dass die Hauptnutzung Wohnbaufläche greift und der Antennenstandort obsolet geworden ist.

Die dem Außenbereich zugeordnete nördliche Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im FNP als Ausgleichsfläche dargestellt. Der kleine Wald nördlich des ehemaligen Kindergartens ist als geschütztes Biotop dargestellt. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet die Grenze zu einem Landschaftsschutzgebiet.

2.2.2 Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Bebauungsaufstellung

Für die Grundstücke östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ sowie das Grundstück des ehemaligen Kindergartens und der Landambulanz ist der § 34 BauGB Rechtsgrundlage für die Zulassung von Vorhaben. Diese Flächen liegen zweifelsfrei im Innenbereich. Lediglich die Fläche am geplanten Stich „Planstraße A“ nördlich der Straße „Neue Sorge“ ist aufgrund ihrer Größe und fehlenden Bebauung nicht dem Innenbereich zuzuordnen. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich, für den der § 35 BauGB Grundlage für die Zulassung von Vorhaben bildet.

Alle anderen Flächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Mitte der 90ziger Jahre zweifelsfrei Außenbereich.

2.2.3 Heutige Baurechte nach § 30 BauGB

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“ am 8.8.1997 wurde der bisherige Innenbereich und der Außenbereich zum qualifiziert beplanten Bereich mit Baurechten nach § 30 BauGB. Geltendes Baurecht sind nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Landambulatorium und ehemaliger Kindergarten: Gemeinbedarfsfläche
- Fläche nordöstlich des Landambulatoriums: Allgemeines Wohngebiet
- Flächen beiderseits der Straße „Am Siedlungsweg“: Allgemeines Wohngebiet
- Flächen beiderseits der geplanten Stichstraße an der „Neuen Sorge“: Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Antennenanlage „Am Siedlungsweg“
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- Öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz
- Flächen für Wald
- Fläche für die Landwirtschaft

2.2.4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan „Am Siedlungsweg“ wurde zeitgleich ein Grünordnungsplan aufgestellt. Ziel des Grünordnungsplans ist die Bewertung des Zustandes des Plangebietes vor der Planung, die Erfassung planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Beschreibung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Grundlage der Abwägung. Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Zu den wesentlichen Eingriffen zählen die Versiegelung von Flächen durch Bebauung und Verkehrsanlagen sowie der Verlust an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser. Durch die Anlage einer Streuobstwiese lassen sich die Eingriffe weitgehend ausgleichen. Dabei sind in der Ausgleichsbilanz die grünordnerischen Aufwertungen auf den bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücken nicht berücksichtigt worden. Diese nehmen mehr als 50 Prozent der bebaubaren Flächen des Plangebietes ein, für die rechtlich keine Ausgleichsmaßnahmen

geboten wären. Zugleich sind die Maßnahmen der Gemeinde innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht in die Bilanzierung eingegangen. Die Gemeinde hat mit dem damaligen Grünordnungsplan wesentlich mehr an Ausgleich erbracht, als nach der damaligen und heutigen Rechtslage geboten erscheint. Diese „Überkompensation“ soll auch mit der nun geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht verändert werden. Die Ziele des Grünordnungsplans bleiben unverändert Gegenstand der Planung. Vielmehr wird die Grünbilanz des Bebauungsplans durch die Rücknahme von Verkehrsflächen und der Anpassung der Festsetzungen zur Streuobstwiese an die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG nachhaltig verbessert. Lediglich auf die Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen – Baumanpflanzungen – wird verzichtet, weil ihr Vollzug von der Gemeinde auch ohne Festsetzungen im B-Plan gewährleistet wird. Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen auf Baugrundstücken wurde zugunsten einer Flexibilisierung der Festsetzungen ohne Qualitätsverlust verzichtet, zumal der Vollzug dieser vermessungstechnisch nicht eingemessenen Standorte dem Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen in Bebauungsplänen widerspricht. Rechtlich unzulässige Widersprüche zwischen Pflanzfestsetzungen und gestalterischen Festsetzungen wurden korrigiert sowie auf Festsetzungen ohne Rechtsgrundlage im BauGB verzichtet. Die dem Bebauungsplan als Pflanzempfehlung - im Anhang 4 - beigegebene Pflanzliste bleibt unverändert erhalten. Da die Aussagen des Grünordnungsplans unverändert gelten, ist eine Anpassung des Planes nicht erforderlich.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet besteht aus bebauten und unbebauten Flächen. Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnbebauung und die Schaffung von Baurechten für eine Wohnnutzung auf bisher unbebauten Außenbereichsflächen. Die bebauten Gebiete befinden sich östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ sowie im südlichen Abschnitt am Kirchweg. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, mit vorherrschender Einzel- und Doppelhausbebauung. Die bebauten Bereiche weisen ein erhebliches Nachverdichtungspotential auf. Dieses soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans aktiviert werden.

ABB.1: WOHNBEBAUUNG BEIDERSEITS DER STRASSE „AM SIEDLUNGSWEG“



Die Bauflächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“, zwischen der Straße „Neue Sorge“ und dem „Kirchweg“ wurden entsprechend der bisherigen Ziele der Bauleitplanung einer Neubebauung zugeführt. Die Erschließungsanlagen dieses Neubaugebietes durch den Bau der Straßen „Eichenweg“, „Kastanienweg“ und „Ahornweg“ sind abgeschlossen und die Bebauung der Wohngrundstücke ist weitgehend erfolgt. In geplanten „Buchenweg“ im südlichsten Teil dieses Neubaugebietes sind bis auf die Herstellung der Straßenverkehrsfläche die übrigen technischen Infrastrukturanlagen fertig gestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen werden bei der geplanten Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und bleiben voll funktionsfähig.

ABB.2: WOHNBEBAUUNG AM EICHENWEG



Im Südwesten des Neubaugebietes „Am Siedlungsweg“ befinden sich die Standorte einer ehemaligen Kindertagesstätte und einer noch ausgeübten Landambulanz. Der ehemalige Kindergarten und die Landambulanz weisen eine gute Bausubstanz auf und sollen deshalb gesichert und neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

ABB. 3: NOCH UNBEBAUTE FLÄCHE „AM SIEDLUNGSWEG“/KIRCHWEG



ABB. 4: DENKMAL EHEMALIGER KINDERGARTEN



Das zweigeschossige Kindergartengebäude weist ein erhebliches Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale auf, das durch die Modifizierung des Bebauungsplans erschlossen werden soll.

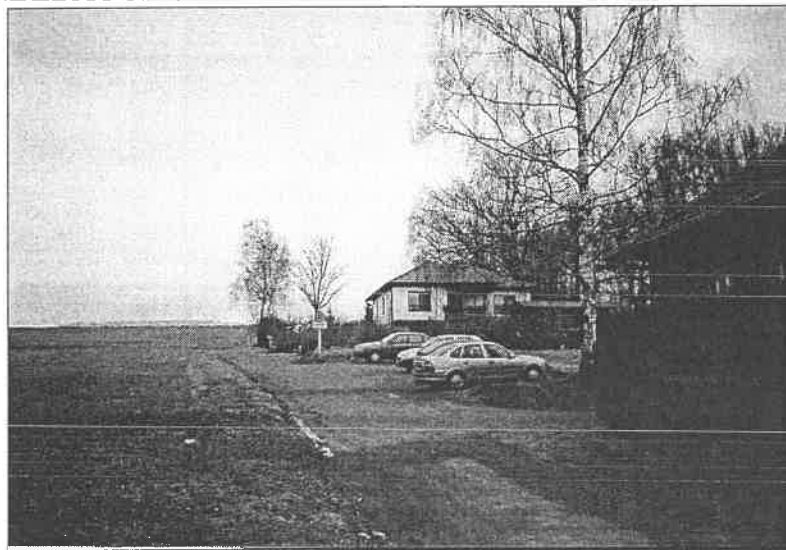
ABB. 5: LANDAMBULANZ



Das eingeschossige Gebäude des Landambulatoriums wird als Einrichtung für gesundheitliche Zwecke genutzt und soll in dieser Funktion am Standort gesichert werden. Eine Entwicklung dieser Einrichtung zu einer wohngebietsverträglichen Nutzung soll zusätzlich eröffnet werden.

Nördlich des Landambulatoriums befindet sich ein neu errichtetes, eingeschossiges Wohngebäude, das über eine Stichstraße erschlossen wird. Sowohl das Wohngebäude als auch die Erschließung werden gesichert und eine moderate Nachverdichtung auf dem Wohngrundstück ermöglicht, um die Erschließungsanlagen besser auszulasten und Nachverdichtungspotentiale auszuschöpfen.

ABB. 6: WOHNBEBAUUNG NÖRDLICH DES LANDAMBULATORIUMS



Der Bereich östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ zwischen „Neue Sorge“ und „Kirchweg“ weist durch Abrissnahmen der 90ziger Jahre größere Baulücken auf. Diese meist zweigeschossig mit Wohngebäuden bebauten Bereiche hatten bereits vor der ersten B-Planaufstellung Baurechte nach § 34 BauGB. Die Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke erfolgt über die Straße „Am Siedlungsweg“, „Neue Sorge“ im Norden und der Straße „Kirchweg“ im Süden (siehe Abb. 7).

Innerhalb dieser Bauflächen befindet sich zwei Standorte für Antennenanlage, von der lediglich der nördliche Standort noch betrieben wird. Während der südliche aufgegebene Standort überplant wird, sichert der modifizierte Bebauungsplanentwurf den nördlichen Standort (siehe Abb. 8) als der Vorsorgung des Gebietes mit fernmeldetechnischen Einrichtung dienenden zulässigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Zur visuellen Einbindung des Antennenstandortes und zur Aufwertung des Erscheinungsbildes der Straße „Am Siedlungsweg“ wäre eine Eingrünung des Grundstücks durch Sichtschutzbepflanzung wünschenswert.

ABB.7: BAULÜCKEN „AM SIEDLUNGSWEG“



Der nördliche Abschnitt der Straße „Am Siedlungsweg“ ist bisher nur im östlichen Bereich durch eine offene, überwiegend eingeschossige Doppelhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Die großen Grundstücke weisen ein Nachverdichtungspotential auf. Östlich dieser Wohnbebauung schließt sich eine große unbebaute landwirtschaftliche Fläche an, die vor der Rechtskraft des ersten B-Plans planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich einzustufen war. Die der vorhandenen Wohnbebauung gegenüberliegenden Flächen auf der Westseite der Straße „Am Siedlungsweg“ werden heute noch als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Mit der nach den Festsetzungen des

Bebauungsplans zulässige Nutzung oder Erschließung dieser Flächen als Wohngebiet wurde noch nicht begonnen.

ABB. 8: ANTENNENSTANDORT AM SIEDLUNGSWEG



ABB. 9: AM SIEDLUNGSWEG, NÖRDLICHER BEREICH

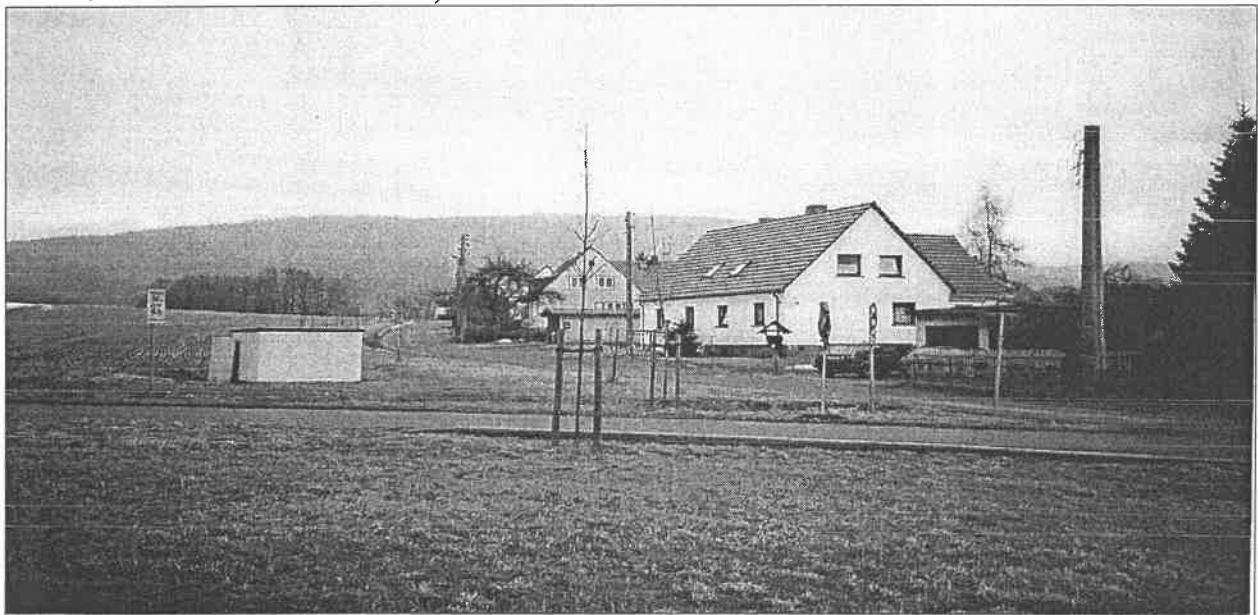


ABB. 10: INNENBEREICH IM AUßENBEREICH



Die vorhandene Bebauung an der Straße „Neue Sorge“ und am „Schulweg“ entspricht von der Art der Nutzung einem gewachsenen Allgemeinen Wohngebiet. Die dörfliche Struktur dieses Innenbereichs ist deutlich zu erkennen und hebt sich von der einheitlichen Baustruktur, der überbauten Grundstücksflächen, der Größe der baulichen Anlagen und von der stärker durch die Topografie geprägten Bebauung „Am Siedlungsweg“ deutlich ab. Diese Struktur soll in ihrer Eigenart erhalten werden. Dabei sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale auf den Baugrundstücken und die unbebauten Flächen an der Straße „Neue Sorge“ einer gezielten Nachverdichtung zugeführt werden.

ABB. 11: BEBAUUNG NEUE SORGE

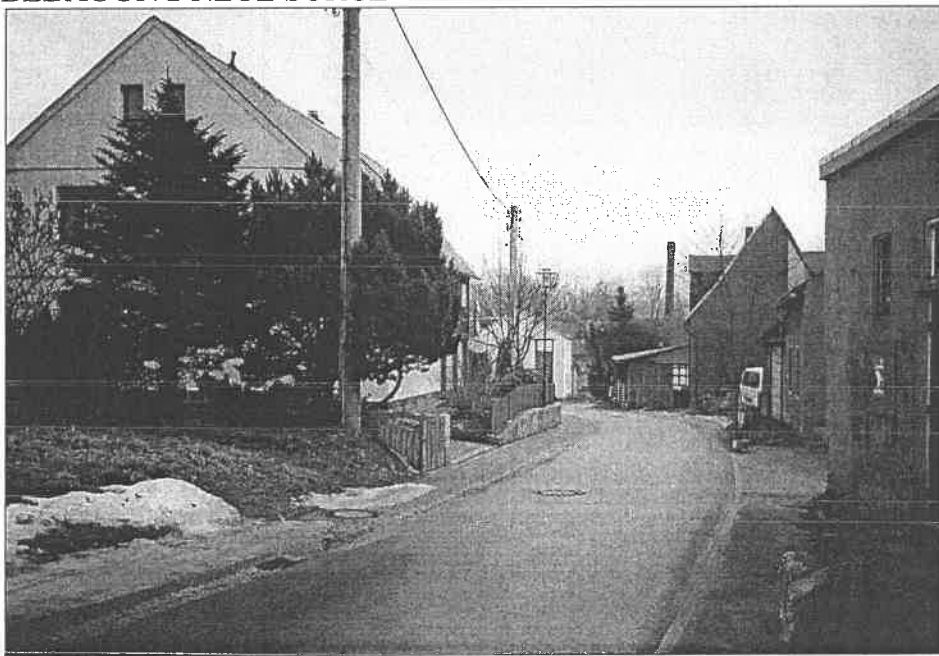


ABB. 12: BEBAUUNG SCHULWEG



Das Plangebiet ist bis auf den Bauabschnitt im nordwestlichen Abschnitt der Straße „Am Siedlungsweg“ und im Bereich der „Planstraße A“ voll erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen sind ausgebaut und die Ver- und Entsorgung sowie die Strom- und Energieversorgung sind gesichert. Mit wasserrechtlichen Bescheid vom 11.9.1997 an den Abwasserzweckverband (AZV) „Obere Spree“ wurde der Bau und Betrieb der Schmutz- und Regenwasserkanalisation genehmigt und weitgehend realisiert. Das Schmutzwasser wird einer zentralen Kläranlage des AZV Obere Spree in Rodewitz zugeführt.

Für den 2. Bauabschnitt kann der AZV Obere Spree ein wasserrechtliches Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde beantragen. Für den Betrieb der Anlage ist die SOWAG GmbH verantwortlich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird das anfallende Niederschlagswasser natürlich versickert. Innerhalb des Plangebietes sind die Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt. In den geplanten Hofstrukturen liegen die Versorgungsleitungen auf privaten Baugrundstücken und werden durch Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsunternehmen gesichert. Für den zweiten Bauabschnitt wird der AZV „Obere Spree“ die wasserrechtliche Genehmigung, den Bau und den Betrieb der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der Gemeinde durchführen.

2.4 Denkmalschutz

Der ehemalige Dreiseitenhof im Süden des ursprünglichen Plangebietes war ein eingetragenes Baudenkmal. Der denkmalgeschützte Dreiseitenhof ist durch einen Brand größtenteils zerstört worden. Der Denkmalschutz ist durch den Brand obsolet geworden. Eine Sicherung der

Entwicklung des Dreiseitenhofes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Eine Entwicklung der im Innenbereich liegenden Fläche über § 34 BauGB ist geordnet möglich. Deshalb wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Der vorhandene Kindergarten ist ebenfalls ein eingetragenes Baudenkmal nach dem sächsischen Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Der großzügige Vorplatz vor dem Gebäude, die Putzfassade, die Fensterformate, das Walmdach und die exponierte Lage prägen dieses denkmalgeschützte Gebäude.

ABS.13: BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Straße und Haus-Nr.	Art der Nutzung	Zuordnung zu den Kategorien der BauNVO	Besonderheiten
Am Siedlungsweg Südl. Abschnitt	Landambulatorium	MI oder Gemeinbedarfs- fläche	
Am Siedlungsweg Südl. Abschnitt	Ehemaliger Kindergarten mit Sportplatz	MI oder Gemeinbedarf	Baudenkmal
Am Siedlungsweg Südl. Abschnitt	Neues eingeschossiges Wohnhaus	WA-MI	
Am Siedlungsweg Ostseite bis Neue Sorge	1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit Nebenanlagen und Gärten	WA	Baulücken im nördlichen Bereich, Nachverdichtungs- potential
Am Siedlungsweg Ostseite ab Neue Sorge	1 – 2-geschossige Doppelhäuser	WA	Geringes Nachverdichtungs- potential
Am Siedlungsweg Westseite, Eichenweg	Neue Wohnhäuser, eingeschossig mit ausgebauten Dach- geschossen, große Gärten	WA	
Am Siedlungsweg Westseite, Kastanienweg	Neue Wohnhäuser, eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen, große Gärten	WA	

Am Siedlungsweg, Westseite, Ahornweg	Neue Wohnhäuser, eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen, große Gärten	WA	Noch ungenutzte Bauflächen
Am Siedlungsweg, Westseite, Buchenweg	Noch unbebaute Flächen, genutzt als Landwirtschaftsflächen	WA	
Kirchweg	1 -2-geschossige Wohngebäude mit Nebenanlagen und großen Gärten	WA	Kleintierhaltung
Am Siedlungsweg Nördliche Neue Sorge Westseite	Landwirtschaftliche Fläche	§ 35 BauGB	
Neue Sorge	Große unbebaute Wiesenfläche	§ 35 BauGB	

Das Plangebiet entspricht von seiner Art und dem Maß der baulichen Nutzung dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Lediglich die Grundstücke der Landambulanz und des ehemaligen Kindergartens mit kleinem Sportplatz und dem nördlich angrenzendem Wohngrundstück weisen eine gemischt genutzte Nutzungsstruktur auf und entsprechen dem Gebietstyp „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO. Die in diesem Mischgebiet vorhandenen Nutzungen sind jedoch nicht störend und deshalb gut vereinbar mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung. Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe bauliche Dichte auf. Die Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO werden deutlich unterschritten. Sowohl im Bestandsgebiet als auch im Neubaugebiet sind noch zahlreiche Bauflächen unbebaut.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich mit allen Medien voll ausgestattet. Lediglich die Flächen nördlich der Straße „Neue Sorge/westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ wurden noch nicht erschlossen. Auf einen der bisher gesicherten Antennenstandorte östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ – Flurstück 537a - kann verzichtet werden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befindet sich teilweise im öffentlichen und teilweise im privaten Eigentum:

Gemeinde Cunewalde:

- die Verkehrsflächen und die Flurstücke 571, 592/2, 535/5, 540, 567

Privateigentümer

- Alle übrigen Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

Die als Sammelausgleichsfläche geplante Streuobstwiese befindet sich noch im Privatbesitz. Die Eigentümer sind zum Verkauf der Fläche zum Verkehrswert an die Gemeinde grundsätzlich bereit.

2.6 Geologische Verhältnisse Boden/Wasser

Im Plangebiet überdeckt eine ca. 2 m dicke sedimentäre Ablagerung aus der Weichselkaltzeit das Lausitzer Granodioritmassiv. Schwach feinsandig schluffiger bis toniger Auelehm wechselt mit sandigen Lagen. Der vom Wind angewehrte kalkfreie Löß bietet für das Pflanzenwachstum günstige Bedingungen, so dass der westliche Teil des Plangebietes früher durch Ackerbau genutzt wurde. Die sandige Grundmoräne verursacht stauende Nässe im Boden.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen und sonstiger wasserrechtlicher Schutzkategorien. Wasserrechtlich und geologisch ist somit eine uneingeschränkte Nutzung des Plangebietes gegeben.

Die Wasserläufe des Berglandes tragen Schmutzstoffe in unterschiedlicher Konzentration und Giftigkeit ins Tal. Die wichtigste Ursache liegt im Einlassen nicht oder wenig geklärter Abwässer von Industriebetrieben und Haushalten der dicht besiedelten Gebiete (Ebersbach). Die zwischenzeitliche technische Fortentwicklung der öffentlichen Kanalisation und die verbesserten technischen Standards bei den gewerblichen und industriellen Nutzungen haben diese Belastungen jedoch auf ein heutigen Anforderungen entsprechendes Niveau reduziert.

Die zu bebauenden Flächen liegen von den Haupteinfahrstraßen weit entfernt, mit der Folge geringer Vorbelastungen durch Lärm und sonstige Immissionen.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung der Flächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ ist mit Anreicherungen von Mineralstoffen im Boden zu rechnen.

2.7 Klima

Das Klima im Plangebiet wird durch die Lage in einer beckenartig erweiterten Talwanne bestimmt. Diese ist kontinentaler geprägt als die umgebenden Höhenzüge. Im Sommer ist es wärmer (20 – 30 Tage mit Temperaturen bis 25 Grad), im Winter durch die Kaltluftansammlungen merklich kälter (Frost von Oktober bis April).

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 650 mm, wobei die höchsten Niederschläge im Sommer (Juli) und die geringsten Niederschläge im Winter (Januar) fallen. Für das

Untersuchungsgebiet standen zu den Windverhältnissen keine Aussagen zur Verfügung. Die Windrosen der nächstgelegenen Stationen liegen erst für Dresden und Zittau vor. Daraus kann abgeleitet werden, dass den größeren Anteil, dem Relief folgend, Winde aus westlichen und den geringeren Anteil Winde aus südlichen Richtungen haben müssen.

2.8 Vegetation / Fauna

Das Plangebiet ist in vier pflanzensoziologischen Abschnitten zu gliedern.

Bereich 1: Wald (Laubholzbestand am ehemaligen Steinbruch)

Pflanzensoziologisch gehört das Gebiet zu dem Hainsimsen-Eichen-Buchenwald (Melampyrum-Fagetum). Der natürliche Wald existiert nicht mehr. Ein Waldstück ohne Mantel- und Kräutersaum befindet sich im nördlichen Teil des Flurstücks 571, das wegen seiner Seltenheit, Eigenart und landschaftstypischen Schönheit als Naturdenkmal ausgewiesen ist. Stieleichen, Sandbirken, Hainbuchen, Spitzahorn, Espe und Holunder sind die vorherrschenden Bäume des kleinen Waldbestandes. In der Mitte dieser schutzwürdigen Fläche liegt eine Wiese. Bäume befinden sich nur am Rand der Fläche. Dies sind Hinweise auf den ehemaligen Steinbruch, an dessen Rand sich wahrscheinlich schon während der Nutzung des Steinbruchs die ersten Bäume ansiedelten. Die mittig vorhandene Wiesenfläche überdeckt die Verfüllung des Steinbruchs mit Müll. Für die Tierwelt ist diese Fläche vor allem für Kleinsäuger, Käfer, Schmetterlinge und Vögel von Bedeutung.

ABB.14: EHEMALIGER STEINBRUCH



Diese Fläche wurde hauptsächlich für den Gemeinbedarf (Landambulanz, Kindergarten Sportplatz) genutzt. Der Intensivrasen des Sportplatzes ist ökologisch wenig wertvoll. Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 592 finden sich intensiv genutzte Frischwiesen. Die nördlich der Landambulanz liegende Fläche ist zwischenzeitlich einer Wohnnutzung zugeführt worden.

Bereich 2: Südlich am Wald angrenzende Flurstücke 571, 592 einschließlich Kirchweg

Die Fläche wird hauptsächlich von dem ehemaligen Kindergarten und dem Landambulatorium genutzt. Der Intensivrasen des Sportplatzes ist ökologisch wenig wertvoll. Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 592 finden sich intensiv genutzte Frischwiesen.

Bereich 3: Ackerflächen im mittleren Teil, einschließlich Hofstelle – ehemaliger denkmalgeschützter Dreiseitenhof

In diesem Bereich sind die Feldraine westlich und östlich der früheren, zwischenzeitlich zum Teil bebauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes besonders wertvoll. Der östliche Feldrain „Am Siedlungsweg“ ist mit dem Ausbau des Siedlungsweges, der neuen Erschließungsflächen Eichen-, Kastanien- und Ahornweg und der Errichtung von Wohngebäuden verschwunden.

Im Westen wird die Ackerfläche von einem erhaltenswerten Hohlweg begrenzt, der nicht von Gehölzen gesäumt wird. Da die Begehung des Geländes in der Vegetationsruheperiode erfolgte, sind zur Krautschicht keine Aussagen möglich. Vor der Hofstelle stehen 2 erhaltenswerte Eschen. Durch die Herausnahme der ehemaligen Hofstelle aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Umgang mit diesen Bäumen keine weiteren Aussagen erforderlich.

Bereich 4: Östlich der Ackerfläche, bebaute Innenbereichsflächen

Diese zum Innenbereich nach § 34 BauGB zu rechnenden Flächen sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Hausgärten genutzt. Die Hausgärten sind vorwiegend mit Obstgehölzen bestanden und weisen einen hohen Anteil an nicht standortgerechten Koniferen auf. Zwischen den Hausgärten liegen Wiesen, die extensiv oder intensiv genutzt werden. Die teilweise vorhandenen Streuobstwiesen am östlichen Rand des Plangebietes bieten Schmetterlingen, Käfern, Vögeln und Kleinsäugetern Unterschlupf.

2.9 Landschaftsbild / Erholung

Die kleine Waldfläche auf der Kuppe ist ein landschaftsbestimmendes Flurgehölz. Im übrigen wird der für eine Neubebauung geplante Bereich von ausgeräumten Ackerflächen dominiert. Das Plangebiet am Nordrand des dichtbesiedelten Tals von Cunewalde bildet mit Wiesen und Obstgehölzen bestandenen Hausgärten den Übergang zur offenen Landschaft.

Das ansteigende Gelände führt den Blick von einem südlichen Standpunkt zu den im Norden an die Talwanne angrenzenden Höhenzügen des Czorneboh, das als FFH-Gebiet geschützt ist. Von der Kuppe aus, in Richtung Süden blickend, kann man die Häuser des Ortes sehen, die sich im Taleinschnitt entlang ziehen. Der Blick wird begrenzt durch den Höhenzug des Bielebohs.

Die unbefestigten Feldwege bieten eine gute Möglichkeit für Bewohner und Gäste des Erholungsortes, die nähere fußläufig Umgebung zu erkunden.

Der Sportplatz und der kleine Wald bieten geringe Erholungsmöglichkeiten. Lediglich der kleine Wald im Bereich des Steinbruchs bietet Abenteuerspielflächen für Kinder.

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen

3.1 Änderungserfordernis

Die veränderte Lage am Wohnungsmarkt und die hieraus resultierende Nachfrage, die demografische Entwicklung insgesamt und spezielle die angespannten öffentlichen Finanzen erfordern eine Anpassung der planerischen Konzeption des Wohngebietes an veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen. Die bisher geplante Sicherung von Standorten für das bestehende Landambulatorium und des Kindergartens durch die Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf ist angesichts der bestehenden Überkapazitäten an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gemeindegebiet nicht länger tragbar. Das modifizierte Planungskonzept sieht für die Flächen und baulichen Anlagen eine flexiblere Ausnutzung vor, die jedoch die ausgeübte Nutzung weiterhin zulässt.

Die bisher geplante und zum Teil bereits realisierte Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich beibehalten. Geändert werden muss die in Teilbereichen geplante großzügige Erschließung von Wohnhöfen durch sparsamere Erschließungsformen, zur Reduzierung der Erschließungskosten, zur Reduzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit des städtebaulichen Konzeptes. Auch die zur gebietsinternen, meist fußläufigen Erschließung geplanten Verkehrsflächen müssen unter Nutzen-Kosten-Folgekostenerwägungen betrachtet werden. Der von Norden nach Süden führende Hohlweg soll nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden, sondern als Teil der öffentlichen Grünflächen, deren Vernetzung durch die Funktion des Hohlwegs gesichert bleibt. Durch

diese Umtestierung wird der Eingriff in Natur und Landschaft erheblich reduziert, bzw. es werden neue Ausgleichsflächen geschaffen, die der Kompensation neuer Bauflächen am Siedlungsweg dienen.

Die enge Baukörperfestsetzung und sonstigen Restriktionen für die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes im Kreuzungsbereich „Am Siedlungsweg“ / „Kirchweg“ schränkte die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unverhältnismäßig stark ein. Den potentiellen Bauherren sollen unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zur Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück eröffnet werden. Auch für Teile der Wohnbebauung auf der Ostseite „Am Siedlungsweg“ haben sich die restriktiven Festsetzungen zu den zulässigen Haustypen, zu Stellplätzen sowie der Entzug von Baurechten auf einem Grundstück als Investitionsbremse erwiesen. Eine „Entdichtung“ der Festsetzungen zur Erhöhung der Entwicklungsspielräume der Bauherren, unter Wahrung des städtebaulichen Konzeptes der Wohnhofbebauung, ist besonders für die Wohnbebauung zwingend geboten, wenn die Besiedlung des Wohngebietes zeitnah erfolgen soll. Dabei wird die landschaftliche Einbindung der an das Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bebauung des geplanten 2. Bauabschnittes durch eine ausreichend dimensionierte Fläche zur Anpflanzung von mindestens 12 Bäumen, drei pro Baugrundstück, gesichert. Dabei wird ein Mindestabstand der Bebauung vom Landschaftsschutzgebiet von 6 m festgesetzt.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gesicherten zwei Standorte für Antennenanlagen haben sich im Zuge der technischen Fortentwicklung der Fernsehübertragung als überdimensioniert erwiesen. Auf einen Standort kann deshalb verzichtet werden.

Die Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung haben Auswirkungen auf die Versorgung des Plangebietes mit öffentlichen Kinderspielplätzen. Angesichts gesunkener Nachfrage muss der sehr großzügig dimensionierte Kinderspielplatz im Kreuzungsbereich „Am Siedlungsweg“ / „Neue Sorge“ verkleinert werden. Die Fläche des reduzierten Kinderspielplatzes wird jedoch keiner baulichen Nutzung zugeführt, um ggf. bei veränderten demografischen Rahmenbedingungen diese Flächen ihrer ursprünglich gedachten Funktion doch noch zuzuführen. Sie wird als private Grünfläche langfristig gesichert. Zugleich wird die geplanten öffentlichen Grünfläche zwischen den Wohnhöfen 2 und 3 zu einer öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplatz entwickelt, um die zur Versorgung der Kinder mit Spielplätzen notwendigen Flächen im Plangebiet bereit zu stellen. Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Fläche des durch Brand zerstörten Dreiseitenhofes herausgenommen. Für diese Fläche besteht kein Planungserfordernis. Eine geordnete Entwicklung ist im Rahmen von § 34 BauGB möglich.

Neben diesen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen erfolgt eine Modifizierung einzelner textlicher oder sonstiger Festsetzungen, so z. B. zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Standorten von Garagen und Grundstückszufahrten, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung berühren.

3.2 Modifiziertes städtebauliches Konzept

Die bebauten Gebiete östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ bleiben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung und der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend unverändert. Sie entsprechen von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung eindeutig dem Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Für diese Gebiete bestanden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1997 Baurechte nach § 34 BauGB.

Eine Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft ist für diese Bauflächen nur insoweit erforderlich, als das neue Baurecht zusätzliche Baurechte eröffnet.

Die nicht bzw. zum Teil bebauten Flächen, die derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, sollen für eine neue Wohnbebauung mobilisiert werden. In Vorbereitung hierzu wurde nach dem derzeitigen Planungsrecht die Straße „Am Siedlungsweg“ ausgebaut und die technische Infrastruktur neu erstellt. Dabei greift das städtebauliche Gestaltungskonzept östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur auf und entwickelt eine ein- bis zweigeschossige straßenbegeleitende Wohnbebauung.

Westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ ist eine um Wohnhöfe gruppierte neue Wohnbebauung geplant. Geplant sind ein – bis zweigeschossige freistehende Wohngebäude, mit den typischen vorherrschenden Gestaltungselementen der näheren Umgebung. Die Bauweise und Bepflanzung gewährleistet eine landschafts- und gebietstypische Abrundung des Ortsrandes.

Neben der bestehenden öffentlichen Erschließung werden zusätzlich vorhandene Wegebeziehungen zwischen dem Siedlungsweg und dem Außenbereich als Grünverbindungen gesichert und mit Spielmöglichkeiten für Kinder ergänzt. Diese Flächen dienen zugleich der Kompensation planbedingter Eingriffe.

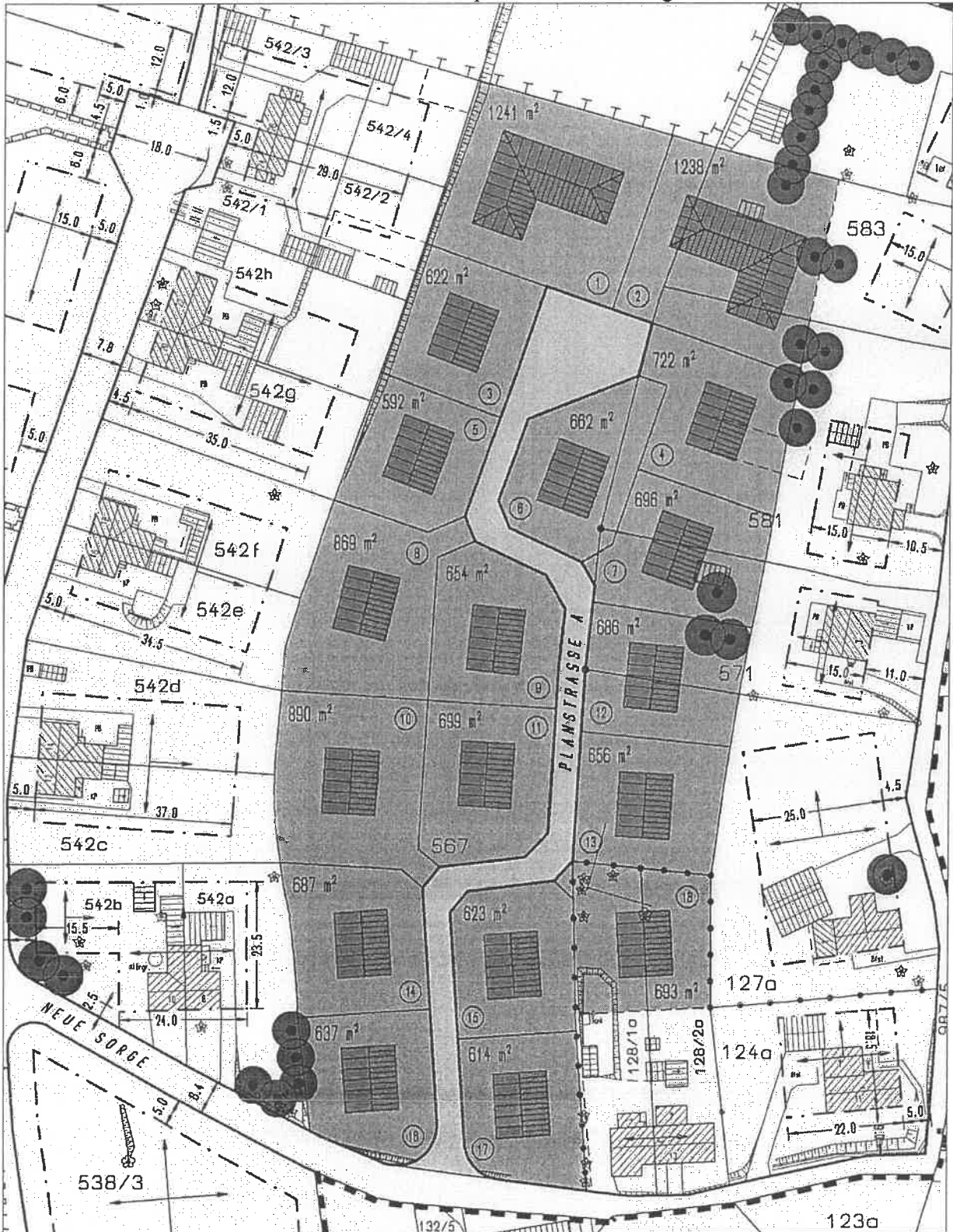
Die im Südwesten des Plangebietes vorhandenen Nutzungen Kindergarten und Landambulanz werden nach dem Entwicklungskonzept als Standorte gesichert und sollen zusätzliche Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Für die mit der Neuplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch das bisherige Planungskonzept im Norden und im Südwesten des Plangebietes großzügig dimensionierte Ausgleichsflächen bereitgestellt. Zugleich wurden das Flurstück 537a als Ausgleichsfläche festgesetzt, ohne den damit verbundenen Planungsschaden hinreichend zu berücksichtigen. Das modifizierte Planungskonzept sieht eine Bebauung dieses Grundstücks mit einer Wohnbebauung vor. Die hieraus resultierende Reduzierung der bisherigen

Ausgleichsflächen wurde durch die Aufwertung der Streuobstwiese und einer Rücknahme bzw. deutlichen Reduzierung bisheriger Verkehrsflächen ausgeglichen.

Die bisher geplante Erschließung und Bebauung der unbebauten Fläche nördlich der Straße „Neue Sorge“ wird nach einem überarbeiteten städtebaulichen Konzept einer nachhaltigeren

ABB. 15: Modifiziertes städtebauliches Konzept für die Bebauung an der Planstraße B



Flächennutzung zugeführt. Geplant ist eine neue Führung der als Stichstraße konzipierten Erschließung mit nördlichem Wendehammer zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke. Durch das modifizierte städtebauliche Konzept werden etwa 18 Baugrundstücke mit einer marktfähigen Größe zwischen 600 und 900 qm erzielt. Hierdurch wird eine nachhaltigere Ausnutzung der Bauflächen und eine deutliche Reduzierung der Erschließungskosten erreicht, ohne das Maß der baulichen Nutzung oder die Bauweise zu verändern. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch diese Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes nicht erzeugt, weshalb keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geringfügig verkleinert. Der bisherige Dreiseitenhof wird nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen, weil durch die Zerstörung des ehemaligen Baudenkmals das Sicherungserfordernis entfallen ist. Unabhängig hiervon werden die bisher geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht reduziert.

II. Planinhalt

Für das Plangebiet wird durch die Änderung des Bebauungsplans das bisherige Planungsziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen und der Mobilisierung von Baulandpotentialen im Bestand unverändert beibehalten. Erforderlich ist eine Anpassung bestimmter Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen aus der Nachfrage und eine wirtschaftlichere Erschließung bisher noch nicht bebauter Neubauflächen. Auch zwingt die demografische Entwicklung zu einer flexibleren Steuerung explizit gesicherter Standorte für den Gemeinbedarf. Die Mitte der 90ziger Jahre dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele, mit sehr detaillierten Festsetzungen zu baulichen Details, zur Erschließung sowie Nebenanlagen führten zu einer sehr hohen Regelungsdichte, die den Vollzug der Planung erschwerte. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auf diese Hemmnisse reagiert werden, ohne die bisherigen Planungsziele zu ändern. Angesichts der Vielzahl unterschiedlicher Änderungen wird auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB verzichtet.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“ sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet westlich und östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ als Wohnbaufläche dar. Die Standorte der Landambulanz und des Kindergartens werden als gemischte Baufläche, unterlegt mit den Standortssymbolen für Gemeinbedarfsflächen, dargestellt.

Für den nach Beschluss des Gemeinderates vom 16.4.2003 im zweiten Änderungsverfahren zu ändernden Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“ wurde gemäß § 4 BauGB der Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit Schreiben vom 27. April 2004 hat die Gemeinde die nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Nachbargemeinden sowie 25 weitere Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wurde den Beteiligten die Begründung und der Planentwurf zugestellt. Bis zum 2. Juni 2004 – also deutlich länger als die gesetzliche Mindestfrist – wurden die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden zur Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

Von 4 der 6 beteiligten Nachbargemeinden sind Stellungnahmen eingegangen, ohne Bedenken oder Hinweise zur Planung zu geben. Von den beteiligten Träger öffentlicher Belange haben 20 von 25 eine schriftliche Stellungnahme zur Planung abgegeben.

Grundsätzlich wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden keine Stellungnahmen abgegeben, die die bisherige Planung in Frage stellen. Die wichtigsten Stellungnahmen betrafen die Auswirkung der geringfügigen Änderung der Baufenster westlich der Straße „Am Siedlungsweg“. Diese wurde kritisiert, weil hierdurch die typische Ortsrandbildung durch Hofstrukturen nicht mehr gegeben sei. Zugleich wurde die Reduzierung von Pflanzbindungen wegen deren Bedeutung für das Landschaftsbild kritisch erwähnt. Diesen Hinweisen konnte deshalb nicht gefolgt werden, weil die Festsetzungen des B-Planentwurfs die bisherigen Hofstrukturen sichern. Dies wird durch die Lage, die Größe und den Zuschnitt der Baufenster sowie die offene Bauweise und durch die indirekte Festsetzung von Wohnhöfen über die Erschließung gewährleistet. Die explizite Festsetzung von Baumstandorten ohne vermessungstechnische Einmessung ist rechtlich zu unbestimmt und damit nicht vollziehbar. Bei ungeteilten Grundstücken ist die Festsetzung von Baumstandorten zugleich fachlich und vollzugsmäßig ungeeignet, weil der spätere Grundstückszuschnitt und die zulässige Bebauung mit den Baumstandorten kollidieren kann. Vielmehr kann die Gemeinde durch ihre Eigentumsrechte an den noch nicht bebauten Grundstücken in den Kaufverträgen wesentlich präziser, vollzugssicherer und sanktionsfähiger die gewünschten Ziele erreichen.

Der Anregung zur Abgrünung des nordwestlichen Geltungsbereichs durch konkrete, standortbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen konnte in dieser restriktiven Weise nicht gefolgt werden. Die bisher geplanten Standorte für zu pflanzende Bäume auf den Grundstücken wurden nicht eingemessen und waren damit für den Vollzug untauglich. Nach wie vor können und sollen Baumpflanzungen an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet vorgenommen werden. Die Festsetzungen des B-Plans schließen dies nicht aus. Die textliche Festsetzung Nr. 9 sichert eine hohe, aber flexible Bepflanzung der Grundstücke mit Obst- und Laubbäumen. Die geringfügig modifizierten Baufenster lassen unter Berücksichtigung typischer Bautiefen von zulässigen Wohngebäuden und unter zwingend notwendiger Beachtung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung ausreichend Raum für Baumanpflanzungen. Die bisherigen Festsetzungen hätten keiner gerichtlichen Kontrolle standgehalten und mussten deshalb geändert werden. Eine genaue Bestimmung von Pflanzstandorten ist bei ungeteilten Grundstücken vermessungstechnisch und planerisch vollzugsuntauglich.

Dem Hinweis zur Beibehaltung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu den Standorten der anzupflanzenden Bäume auf der Streuobstwiese konnte aus rechtlichen Erwägungen nicht gefolgt werden. Die Flexibilisierung der Festsetzung auf der

nordwestlichen Ausgleichsfläche am Rande des Plangebietes waren wegen fehlender Vermessung zu unbestimmt und musste geändert werden. Zugleich wird das Planungsziel durch die überlagernde Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft und als Maßnahmenfläche zur Anlage einer Streuobstwiese voll erreicht. Ergänzend zur bisherigen Festsetzung wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 der langfristige Erhalt, die Pflege und die Finanzierung der Ausgleichsfläche gesichert. Zugleich wird die Pflanzdichte auf der Streuobstwiese wesentlich erhöht, weil nunmehr die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG vom 26.2.1994 greift, nach der auf 500 qm Streuobstwiese mindestens 10 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen sind.

Auch den Anregungen zu ergänzenden gestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung von mindestens 43 Grad für eingeschossige Wohngebäude und eine Verhinderung von durchgängigen Balkonen im Giebelbereich wurden nur zum Teil gefolgt. Die vorherrschende ortstypische Dachneigung in der Nachbarschaft des Plangebietes liegt zwischen 40 und 50 Grad. Diese Dachneigung wird auch im Plangebiet als gestalterisches Ziel grundsätzlich verfolgt. Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Art der Nutzung wird für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestdachneigung von 40 Grad für die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Eine weitergehende Regelung lässt sich aus dem vorhandene Erscheinungsbild nicht begründen. Damit fehlt die städtebauliche und gestalterische Begründung für eine die Eigentumsrechte stark reglementierende Festsetzung. Die ergänzte gestalterischen Festsetzungen Nr. 10 sowie die Festsetzungen Nr. 11 bis 14 sind bereits sehr restriktiv und gewährleisten ein ortstypisches Erscheinungsbild. Weitergehende Regelungen sind im Vollzug kaum zu bewältigen und widersprechen den Bauwünschen der Bewohner.

Die Bedenken, wonach die Planung der Erweiterung einer Splittersiedlung dienen und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen, könnte nicht gefolgt werden. Bei der geplanten und zum Teil bereits realisierten Erweiterung der Bebauung der Gemeinde Cunewalde handelt es sich rechtlich nicht um eine Splittersiedlung. Vielmehr handelt es sich um die Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortes. Die Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Anlagen ist jedem Siedlungsprozess immanent. Die damit einhergehenden Veränderungen sind durch die Art der Bebauung, die Bepflanzung sowie umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umweltverträglich gestaltet worden. Auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen ist mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden. Durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend ausgeglichen worden.

Dem Hinweis zur Änderung bzw. Anpassung des Grünordnungsplans wurde nicht gefolgt, weil die nach § 9 Abs. 1 BauGB festsetzungsfähigen Ziele des Grünordnungsplans im

Bebauungsplan übernommen wurden. Deshalb ist eine Änderung bzw. Ergänzung des Grünordnungsplans nicht erforderlich.

Der Stellung zur generellen Ablehnung der Planung und spezielle der Bebauung der Flächen im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht gefolgt. Die Bebauung der Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist in Form von eingeschossigen Hofstrukturen zur Arrondierung des Ortsrandes und zu dessen baulich-räumlicher Fassung geplant. Visuell werden die Grundstücke ergänzend bepflanzt und nach Norden durch die Anlage einer Streuobstwiese landschaftlich eingebunden. Die hier geplante Bebauung ist ortstypisch. Sie ist damit dem Orts- und Landschaftsbild angepasst und als eingeschossige Bebauung von geringer Höhe. Das Plangebiet ist von seiner Lage, seiner Erschließung und Ausstattung mit sonstigen Infrastruktureinrichtungen der geeignetste Standort für eine Erweiterung der Siedlungsfläche. An keinem anderen Standort sind die Voraussetzungen vergleichbar gut. Deshalb hat sich die Gemeinde an dieser Stelle für ein Neubaugebiet entschieden, um entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zur Eigentumsbildung weiter Kreise zu erfüllen und eine gewisse Ersatzreserve vorzuhalten. Unabhängig hiervon gilt der planerische Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung, den die Gemeinde durch zahlreiche Maßnahmen der Dorfentwicklung und Dorfsanierung zur Verbesserung der Rahmenbedingungen im Ort genutzt und damit die Investitionsmöglichkeiten für Private nachhaltig verbessert hat. Diese Attraktivitätssteigerung hat bisher nicht dazu geführt, Leerstände vollständig abzubauen.

In der Zeit vom 19.7.04 bis zum 31.8.04 wurde der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt. Die Bürger wurden ortsüblich über die öffentliche Auslegung informiert. Alle Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert. Von Seiten der Bürger wurde ein Hinweis zur Planung gegeben. Die neuen Eigentümer der als Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ festgesetzten Fläche sind zum Verkauf der Fläche an die Gemeinde zum Verkehrswert bereit. Die Gemeinde wird zum Vollzug der Planung die Fläche erwerben.

Von den beteiligten Nachbargemeinden gingen zwei Stellungnahmen ein, die keine Hinweise oder Anregungen zur Planung gaben. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden insgesamt 11 Stellungnahmen abgegeben. Dabei wurde den Anregungen zu einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und einer Vergrößerung des Abstandes der geplanten Bebauung vom Landschaftsschutzgebiet gefolgt. Ebenfalls wurde der Stellungnahme des staatlichen Vermessungsamtes Bautzen zur

Aktualisierung des B-Plans auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters und der entsprechenden Anpassung der Verfahrensleiste gefolgt. Nicht gefolgt wurde der Anregung des Landesverein Sächsischer Heimatverein e.V. zur Aufgabe des Wohngebietes im nordwestlichen Teil des Plangebietes und deren gestalterische Vorschläge für das Wohngebiet an der Planstraße A. Das geplante Wohngebiet des 2. Bauabschnittes ist bedarfsgerecht. Der mit dem Bau verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Zusätzlich wird durch einen Pflanzstreifen am westlichen Rand des Baugebietes ist Integration in das Landschaftsbild verbessert. Die gewünschten ergänzenden gestalterischen Festsetzungen sind sehr weitreichend. Sie sind aus Sicht des Städtebaus, der Denkmalpflege und der Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild nicht erforderlich. Durch die bereits festgesetzten gestalterischen Anforderungen wird eine ortstypische und in das Landschaftsbild integrierte Bebauung gesichert.

In der Zeit vom 15.8 bis 23.9.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt. Von der eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden die berührten Träger öffentlicher Belange (Regierungspräsidium Dresden, Staatliches Umweltfachamt, Landratsamt Bautzen - Umweltamt und Bauaufsicht -, Regionale Planungsstelle sowie Landesverein Sächsischer Heimatverein e.V.) informiert und die Planunterlagen zugestellt. Alle beteiligten Behörden haben sich zur Planung geäußert. Von Seiten der Bürger sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Dresden zur Erhaltung der Hofstrukturen westlich des Siedlungsweges in Form einer Waldhufstruktur durch die Festsetzung von Baulinien und Einzelbaukörpern wurde nicht gefolgt. Die angestrebte Siedlungsstruktur wird im Sinne der ursprünglichen Planung durch eine die Hofstruktur sichernde erweiterte Baukörperfestsetzung, bei offener Bauweise voll gewährleistet. Eine gebietstypische Ortsrandgestaltung wird durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und Geschossigkeit erreicht und durch ergänzende Bepflanzungen fortentwickelt.

Auch der Stellungnahme der Umweltfachbehörde mit Hinweis auf die Versickerung von Niederschlagswasser, das möglichst über die belebte Bodenzone versickert werden soll, konnte nicht gefolgt werden, da Niederschlagswasser im möglichen Rahmen bereits auf dem Grundstück versickert wird. Dem Hinweis der Umweltfachbehörde zum wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen des zweiten Bauabschnitts wird Rechnung getragen. Sofern der Kanalbetreiber SOWAG die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem 2. Bauabschnitt zustimmt und die Einleitungsmenge nicht die im wasserrechtlichen Bescheid vom 11.9.1997

bestätigte Menge überschreitet, bestehen keinen Bedenken. Sollten die Einleitungsmengen überschritten werden, ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Mit wasserrechtlichen Bescheid vom 11.9.1997 an den Abwasserzweckverband (AZV) „Obere Spree“ wurde der Bau und Betrieb der Schmutz- und Regenwasserkanalisation genehmigt und weitgehend realisiert. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage des AZV Obere Spree in Rodewitz zugeführt. Sofern für den 2. Bauabschnitt die im wasserrechtlichen Bescheid genehmigten Einleitungsmengen überschritten werden sollten, muss der AZV Obere Spree ein wasserrechtliches Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde beantragen. Dieser wasserrechtliche Bescheid ist vom Bauleitplanverfahren unabhängig.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen wird vom Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. in Frage gestellt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Der B-Plan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landesplanung angepasst. Der Bedarf an Bauflächen wird auf der Ebene des FNP nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen ermittelt. Der genehmigte FNP stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche da, die nach den Zielen der Raumordnung über die Bauleitplanung einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Im Rahmen ihrer Planungshoheit nach § 2 Abs. 1 BauGB entscheidet die Gemeinde, wann und in welchem Umfang Bauflächen in Entwicklung aus den Zielen der Raumordnung und des FNP im B-Plan entwickelt werden. Der B-Plan schafft die rechtliche Grundlage für die Nutzung der Bauflächen, auf der Grundlage der nach der Landes- und Flächennutzungsplan ermittelten Bedarfe. Dabei geht die Gemeinde bei der Aufstellung des B-Plans bedarfsgerecht abschnittsweise vor, indem sie die Baugebiet bei entsprechender Nachfrage entwickelt. Angesichts der Planungen typischerweise zugrunde liegenden Prognoseunsicherheiten entwickelt die Gemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Entwicklungsplanung den 2. Bauabschnitt, wenn der 1. Bauabschnitt realisiert ist. Insofern ist die Planung bedarfsgerecht, erforderlich und verhältnismäßig.

Geplantes Verfahren der Änderung des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“

- Beschluss Gemeinderates - GR 424/2003 vom 16.4.2003 – zur Änderung des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallele Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB im Parallelverfahren in der Zeit vom 28.4. bis 2.6.2004

- Abwägungsbeschluss über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB am 17.6.2004
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 9. Juli.2004
- Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.7.2004 bis 31.8.2004
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung am 20.7.2005
- Ortsübliche Bekanntmachung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung am ...2005
- Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 15.8. – 23.9.2005
- Abwägung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.10.2005
- Ausfertigung des Bebauungsplan
- Bekanntmachung des Bebauungsplans
- Unterrichtung der Bürger über das Ergebnis der Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet in Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sichert einerseits den vorhandenen Bestand an Wohngebäuden und eröffnet sowohl Nachverdichtungspotentiale als auch Neubauf Flächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene Wohnbebauung, die bei typisierender Betrachtung der Realnutzung in den Kategorien der BauNVO zweifelsfrei einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, umfassend gesichert. Alle vorhandenen Nutzungen bleiben zulässig. Auch die zum Teil ausgeübte und ortsübliche Kleintierhaltung ist durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gesichert, weil derartige Nutzungen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig bleiben. Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohn- und Dorfgebieten treten nicht auf. Auch die geringe Verkehrsbelastung der Wohngebiete rechtfertigen diese Festsetzung. Durch die geplante Nachverdichtung im Bestand, insbesondere an der geplanten Stichstraße „Neue Sorge“ – Planstraße A - werden Baulandpotentiale erschlossen und einer ortstypischen Bebauung zugeführt. Bei diesen Flächen handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen im Innenbereich, für die erstmalig Baurechte geschaffen wurden. Für diese Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1a

BauGB erforderlich. Das vorhandene Wohngebiet östlich der Straße „Am Siedlungsweg“ und südlich der Straße „Neue Sorge“ gehörte bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zweifelsfrei zum Innenbereich. Durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet wird die Entwicklung dieser Flächen abschließend gesichert. Die bis Ende der 90ziger Jahre hier vorhandene landwirtschaftliche Anlage im Kreuzungsbereich „Neue Sorge/Am Siedlungsweg“ ist zwischenzeitlich aufgegeben und abgerissen worden. Insofern entspricht dieses Gebiet von seinem Charakter eindeutig einem Wohngebiet. Die hier vorhandenen Standorte für Antennen wurden auf einen notwendigen Standort reduziert.

Die zum Teil bereits realisierten Neubauflächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ werden entsprechend der bisher geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Lage des Plangebietes, seine Erschließung und Grundstücksparzellierung erfordern zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters ein Ausschluss bestimmter, städtebaulich und nutzungsstrukturell unverträglicher Nutzungen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetrieben sowie Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen werden. Diese flächenintensiven und potentiell störenden Anlagen sollen auf im Gemeindegebiet hierfür vorgehaltenen Flächen angesiedelt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVNO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.

Durch den Ausschluss dieser nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt und eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert.

4.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die im Südwesten des Plangebietes vorhandenen baulichen Nutzungen des ehemaligen Kindergartens, mit angeschlossenem kleinen Sportplatz und die Landambulanz sind von der Art der Nutzung den in den meisten Gebietstypen der BauNVO zulässigen Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke oder den Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zuzuordnen. Die bisher geplante Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen wird zugunsten einer größeren Flexibilität aufgegeben. Die zwischenzeitliche Aufgabe des Kindergartens und die hieraus resultierenden Probleme einer Nachnutzungen machen die Wiedernutzung explizit gesicherter Gemeinbedarfsstandorte vor dem Hintergrund veränderter demografischer Entwicklungen deutlich. Deshalb werden die im Kommunalbesitz befindlichen Bauflächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses

Gebietstyps sind Kindergärten oder Landambulatorien als Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, einschließlich des kleinen Sportplatzes nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig. Die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen sind somit durch die Festsetzung als Mischgebiete gewährleistet. Durch die Eigentumsverhältnisse ist zugleich die zukünftige Nutzung als Anlagen für soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke garantiert. Das angrenzende, mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück wird ebenfalls in Entwicklung aus den Darstellungen des FNP als Mischgebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung dieses Grundstück wird einerseits dem Gebietscharakter eines MI besser Rechnung getragen, andererseits die vorhandene Wohnnutzung in vollem Umfang gesichert, ohne einen Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB auszulösen, weil die Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber der bisher geplanten Festsetzung als WA erweitert werden.

Vergleichbar dem Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes „Am Siedlungsweg“ ist auch im Mischgebiet eine Gliederung der zulässigen Nutzungen geboten, um nutzungsstrukturelle Fehlentwicklungen zu vermeiden. Deshalb werden im geplanten Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb von überwiegend gewerblich geprägten Bereichen im Mischgebiet werden ausgeschlossen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes zulässig sind, ist wegen des Gebietscharakters des geplanten Mischgebietes und des südlich angrenzenden Gebietes planungsrechtlich nicht erforderlich.

Auf eine explizite Sicherung des kleinen Sportfeldes am ehemaligen Kindergarten wird wegen der Aufgabe der bisherigen Nutzung und der mit ihr verbundenen Folgeeinrichtungen verzichtet. Unabhängig von der auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht explizit gesicherten Sportfläche bleiben derartige Anlagen auch zukünftig als Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Durch diese Gliederung des Mischgebietes wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps gewahrt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Weder nach der Gebietsstruktur, der Erschließung, noch der näheren Umgebung sind flächen- und

verkehrsextensive Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe städtebaulich verträglich. Die schutzwürdige Nachbarschaft des geplanten Mischgebietes, die heute ausgeübten Nutzungen und vor allem innerörtlich besser geeignete und verfügbare Standorte für sonstige Gewerbebetriebe rechtfertigen den Ausschluss von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auch ist das Erschließungssystem für einen potentiellen Gewerbestandort ungeeignet.

Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage der Oberkante Kellerdecke der zulässigen Wohngebäude im WA- und MI-Gebiet wird verzichtet. Ein Regelungserfordernis besteht nur für die noch nicht bebauten Grundstücke im WA-Gebiet an der Straße „Am Siedlungsweg“ und hier explizit für die südlichen Grundstücke. Da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, wird im Rahmen des Kaufvertrages die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den Grundstücken entweder im Zuge der Neuvermessung der Grundstücke über Normal Null oder über die mittlere Höhe der Erschließungsflächen im Rahmen der Kaufverträge abschließend gesichert. Diese Art der Sicherung ist vor dem Hintergrund der Freistellung bzw. Anzeigepflicht von Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen die sicherere Regelung, deren Vollzug und ggf. notwendige Sanktionierung privatrechtlich erfolgen kann.

4.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Von den ehemals vorhandenen zwei Standorten für Antennenanlagen ist im Zuge der technischen Entwicklung ein Standort aufgegeben worden. Die sichere Versorgung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete kann über einen Antennenstandort gewährleistet werden. Dieser Antennenstandort auf dem Flurstück 538/4 wird durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Antennenanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB langfristig gesichert. Die Größe des Standortes reicht für die zukünftigen Zwecke. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Vorgehungen gegen Strahlungen oder sonstige schädliche Umweltbelastungen sind angesichts der Funktion als Antennen für den Fernseh- und Rundfunkempfang nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Konzentration von Empfangsanlagen, als Ersatz für Einzelanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken, die an zentraler Stelle im Plangebiet betrieben werden.

Das visuelle Erscheinungsbild der Antennenanlagen im Plangebiet wird durch eine zusätzliche Eingrünung aufgewertet. Diese Eingrünung ist neben der visuellen Standortaufwertung zugleich eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 1a BauGB.

4.2 Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet

Im Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen differenziert nach dem Bestand und der Neuplanung unterschiedlich festgesetzt.

Im geplanten Mischgebiet wird durch ein großzügiges festgesetztes Baufenster der vorhandene Bestand gesichert und zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken eröffnet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO bleibt mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung deutlich unter den Höchstwertvorschriften der BauNVO. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eröffnet. Die Geschossigkeit und die Bebauungsdichte entsprechen der ortsüblichen Bebauungsdichte und fügen sich in das örtliche Gefüge ein. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhe wird den Anforderungen des denkmalgeschützten ehemaligen Kindergartens Rechnung getragen. Weitergehende Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und gestalterischen Anforderungen sind angesichts der geringen Bebauungsdichte im Mischgebiet und der aus dem Denkmalschutz resultierenden Anforderungen an den Umgebungsschutz nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ wird die bisherige Festsetzung von zulässigen Baukörpern durch ein flexibleres Baufenster ersetzt, ohne jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verändern. Neue oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit nicht ermöglicht. Lediglich die Möglichkeit der Anordnung der Baukörper für den einzelnen Bauherrn wird vergrößert, ohne jedoch den Charakter der bisher geplanten Wohnhöfe zu verändern. Auf die Zufahrtsbeschränkungen am Wohnhof 1 wird grundsätzlich verzichtet, um den Zugang zu den einzelnen Baugrundstücken zu verbessern und eine Erschließung von Westen nicht auszuschließen. Das Maß der baulichen Nutzung für den geplanten Wohnhof 1 ist gegenüber den übrigen und zum Teil realisierten Wohnhöfen geringfügig erhöht. Ziel dieser Festsetzung ist ein behutsamer und vermittelnder Übergang zwischen der Bebauung des Mischgebietes zu der ansonsten geringeren Bebauungsdichte in den östlich anschließenden Wohngebiet.

Für die unmittelbar östlich „Am Siedlungsweg“ angrenzende und geplante Wohnbebauung werden die durch Baufenster festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur im nördlichen Abschnitt geringfügig modifiziert und um das Flurstück 537a ergänzt. Die Erschließung des Flurstücks ist gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung und die ortstypische, offene Bauweise bleiben unverändert. Die vorhandene Wohnbebauung „Am Siedlungsweg“, nördlich der Straße „Neue Sorge“ wurde durch eine Baufensterfestsetzung gesichert. Diese Festsetzung, die zugleich Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, wird beibehalten. Die geplanten Wohnhöfe nördlich der Straße „Neue Sorge“ und westlich vom

„Siedlungsweg“ werden bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche optimiert und in ihrem Zuschnitt geringfügig modifiziert, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Dabei wird das Baufenster am nördlichen Wendehammer der Straße „Am Siedlungsweg“ nach Westen erweitert, um durch eine Kopfbebauung am Wendehammer einen baulichen Abschluss zu ermöglichen, mit dem Ziel der Arrondierung des Plangebietes. Für das geplante Wohngebiet an der „Planstraße A“ wurde auf der Grundlage eines neuen städtebaulichen Entwurfs eine bessere Nutzbarkeit und optimierte Erschließung erreicht. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs wird die Erschließung grundlegend neu geführt. Die sich hieraus entwickelnden neuen Bauflächen werden durch Baufenster neu definiert und festgesetzt. Dabei wird die bisherige offene Bauweise und die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke mit GRZ 0,4, GFZ 0,5 bei einer eingeschossigen Bebauung beibehalten. Für das östlich hieran anschließende Allgemeine Wohngebiet wird die durch Baufenster festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Flurstück 588 insoweit modifiziert, als der heutige Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Auf die Festsetzung der Haustypen – Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe - wird verzichtet. Die Festsetzung einer offenen Bauweise und die vorhandenen Grundstücksgrenzen sichern eine ortstypische Bebauung, ohne die bisher zulässigen Haustypen auszuschließen. Vielmehr soll durch diese Flexibilisierung den künftigen Bauherrn ein größerer Entwicklungsspielraum innerhalb des festgesetzten Rahmens – offene Bauweise, GRZ, GFZ, Z und überbaubarer Grundstücksfläche – eröffnet werden. Durch die Eigentumsverhältnisse ist der Gemeinde eine weitere Steuerungsmöglichkeit gegeben, die eine absolute Gewähr für die gestalterische Entwicklung des Wohngebietes westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ eröffnet.

Auf die bisherigen Festsetzungen zu den Standorten von Garagen und sonstigen Nebenanlagen, einschließlich der zulässigen Kleintierhaltung wird grundsätzlich verzichtet. Die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet, die flexiblere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Regelungen der Landesbauordnung zu Nebenanlagen und Garagen erübrigen eine zusätzliche planerische Steuerung dieser Anlagen.

Die Maß der baulichen Nutzung für die Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die Zweckbestimmung als Antennenanlage bis 15 m Höhe hinreichend konkretisiert. Dabei orientiert sich die Höhe der baulichen Antennenanlagen am Bestand.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das bisherige Erschließungskonzept wird grundsätzlich beibehalten. Die vorhandenen Verkehrsflächen „Am Siedlungsweg“, „Neue Sorge“ und der „Kirchweg“ werden bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die neu erstellten Verkehrsflächen „Eichenweg“, „Kastanienweg“ und „Ahornweg“ werden entsprechend ihres Ausbaus als öffentliche Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Mischverkehrsflächen festgesetzt. Auch für die „Planstraße A“ wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens und der Funktion der Straße als verkehrsberuhigte Wohnstraße eine Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der am westlichen Geltungsbereich liegende Wirtschaftsweg zur Erschließung des Mischgebietes wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche festgesetzt. Alle Mischverkehrsflächen sind als Stichstraßen geplant und so dimensioniert, dass eine gesicherte Erschließung für den öffentlichen Verkehr möglich ist. Auf eine Einteilung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Parkstreifen und Fahrbahn wird verzichtet.

In Verlängerung der Straße „Am Siedlungsweg“ wird ein bestehender Wirtschaftsweg zur Erschließung der Streuobstwiese und als Zugang zur Erholungsflächen im Außenbereich als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Der als Rad- und Fußweg nutzbare Wirtschaftsweg beginnt am nördlichen Wendehammer der Straße „Am Siedlungsweg“ und führt bis zur geplanten Streuobstwiese, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und dort die Wegführung als Wirtschaftsweg ohne notwendige explizite planungsrechtliche Sicherung fortführt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

Für die festgesetzten Mischverkehrsflächen ist eine Einteilung der Verkehrsfläche ohnehin aufgrund ihrer Funktion nicht geboten. Für die bereits hergestellten Verkehrsflächen ändert sich durch diese Festsetzung nichts. Vielmehr sind sie im Bezug auf künftige Modifizierungen flexibler zu gestalten.

4.4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die bisher als öffentliche Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Mischverkehrsflächen geplanten Stichstraßen „Buchenweg“ und die Stichstraßen „Am Siedlungsweg“ nördlich der Straße „Neue Sorge“ sowie der Wirtschaftsweg östlich des Mischgebietes werden als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erhöht die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und gewährleistet eine ausreichende Erreichbarkeit der Baugrundstücke.

Die mit B gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu festgesetzt.

Dabei werden diese Flächen so dimensioniert, dass die zwischenzeitlich hergestellten technischen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zur Erschließung der Wohnhöfe innerhalb dieser belasteten Flächen liegen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen liegen innerhalb des Baulandes. Da die Gemeinde Eigentümerin dieser Flächen ist, kann sie den Vollzug und die Unterhaltung dieser Flächen entweder durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten abschließend regeln oder aber vertraglich durch entsprechende Vereinbarungen im Rahmen von Kaufverträgen.

4.5 Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die zwischenzeitlich angelegte Grünfläche zwischen den Wohnflächen 2 und 3 im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Durch diese Parkanlage wird eine fußläufig Verbindung zum Außenbereich und insbesondere zu den Erholungs- und Spielflächen des kleinen Wäldchens auf der Bergkuppe gesichert. Zugleich ist die Parkanlage Teil des fußläufigen Erschließungssystems zwischen dem Wohngebiet, dem Außenbereich und dem Mischgebiet. Eine weitere öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplatz wird nördlich der Straße „Neue Sorge“ festgesetzt.

Durch die räumliche Anordnung der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz im Plangebiet wird eine dezentrale Verteilung öffentlichen Grüns und eine gute Erreichbarkeit zulässiger Kinderspielplätze gewährleistet. Zugleich erfüllen die Parkanlagen Ausgleichsfunktion für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Neubebauung. Angesichts der geringen Größe der geplanten und zum Teil bereits realisierten Parkanlage wird auf eine genaue Verortung der zulässigen Kinderspielplätze verzichtet, um die Entwicklungsmöglichkeiten für Kinderspiele zu vergrößern. Die Größe und Lage der Parkanlagen schließen jedoch Spielplatzanlagen grundsätzlich aus, die geeignet wären, die angrenzende Wohnbebauung zu belasten. Vielmehr sind kleine Spielwiesen oder Sandflächen für Kleinkinder Gegenstand der zulässigen Kinderspielplatznutzung.

4.6 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf die bisher geplante öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz südlich der Straße „Neue Sorge“ wird verzichtet. Der Bedarf an öffentlichen

Grünflächen in einem mit privaten Freiflächen ausreichend versorgten Wohngebiet und die Lage am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu Erholungs- und Spielflächen sowie Wald garantiert eine überdurchschnittliche Versorgung. Um den Charakter als Grün- und Ausgleichsfläche zu bewahren, wird die bisherige öffentliche Grünfläche als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und den Baugrundstücken des angrenzenden Wohngebietes zugeordnet. Durch diese Umtestierung bleibt insbesondere die Ausgleichsfunktion dieser Fläche gewahrt.

4.7 Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Die im Südwesten des Plangebietes gelegene bewaldete Kuppe wird zur Sicherung ihrer ökologischen Funktion und als landschaftlich exponierter Aussichtspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Fläche für Wald festgesetzt. Diese Festsetzung trägt maßgeblich zur visuellen Aufwertung der als FFH-Gebiet gesicherten Flächen des Außenbereichs bei.

4.8 Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Die im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und die Flächen um den Wald werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB in ihrer heutigen Funktion als

Landwirtschaftsflächen gesichert und durch weitere Ausgleichsfestsetzungen aufgewertet.

4.9 Ausgleichsfestsetzungen

Die Planung neuer Bauflächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ und an der geplanten Planstraße A ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Sächsisches Naturschutzgesetz „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Zur Bewertung des Eingriffs wurden die Schutzgüter Natur, Landschaft und Boden erfasst und bewertet. Die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter wurden ermittelt und durch eine Bilanzierung von Ist und Soll der Kompensationsbedarf festgestellt. Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann insbesondere durch die Anlage einer 6.500 qm großen Streuobstwiese auf einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes

weitgehend ausgeglichen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Norden des Plangebietes eine überlagernde Festsetzung von Fläche für die Landwirtschaft und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Streuobstwiese festgesetzt. Diese Streuobstwiese bildet zugleich einen natürlichen Ortsrand zwischen der Bebauung und dem Außenbereich.

Laut Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG vom 26.2.1994 sollten auf 500 qm Streuobstwiese mindestens 10 hochstämmige Obstbäume enthalten sein. Für das Plangebiet resultiert aus dieser Verwaltungsvorschrift, dass mindestens 130 Obstbäume zu pflanzen sind. Dies ist erheblich mehr als nach der ursprünglichen Planung. Hierdurch wird der Widerspruch der früheren Festsetzung konkreter Baumstandorte zur Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG aufgehoben und deutlich mehr Bäume gepflanzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten.

Auf die bisherige Festsetzung der Baumarten und ihrer Standorte wird verzichtet. Der Biotoptyp Streuobstwiese bedarf aus landschaftsplanerischer Sicht keiner weiteren Konkretisierung. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt in Anlehnung an die diesen Bebauungsplan beiliegende Anlage 4.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich planbedingter Eingriffe durch die Anlage öffentlicher Erschließungsflächen und den Neubauflächen westlich der Straße „Am Siedlungsweg“. Den Verursachern des Eingriffs wird deshalb zur Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahme die Ausgleichsfläche Streuobstwiese durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die festgesetzte Fläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese im Norden des Plangebietes wird den für eine Bebauung festgesetzten Flurstücken 535/5, 962, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 948, 949, 955, 956/1, 956/2, 957, 958, 959, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947/1, 947/2, 952, 567, den bebaubaren Flächen des Flurstücks 540 sowie den neuen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Verkauf der Bauflächen durch die Gemeinde an private Bauherren sowie durch die Erhebung von

Erschließungsbeiträgen für die neu geplanten Verkehrsflächen.. Die Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 a BauGB ist als zusätzliche Sicherung der Refinanzierung für nicht im Kommunalbesitz befindliche Flächen getroffen worden. Derzeit sind alle betroffenen Flächen im Kommunalbesitz.

Eine weitere großzügig dimensionierte Ausgleichsfläche wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um den Wald als extensives Grünland festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits der vorhandene Wald vor weiterem Schadstoffeintrag durch die Landwirtschaft geschützt und andererseits eine adäquate Nachnutzung für den ehemaligen Steinbruch gewährleistet. Zugleich ist diese Festsetzung mit der vorgehenden Nutzung des Steinbruches als Hausmülldeponie vereinbar. Eine Kennzeichnung der potentiellen Altablagerung nach dem Altlastenflächenkataster AKZ 72100825 wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB durch eine Kennzeichnung vorgenommen. Diese Kennzeichnung hat keinen normativen Charakter sondern lediglich Warnfunktion für eine ggf. spätere Umnutzung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Westen des Plangebietes als extensives Grünland zu bewirtschaften und zu unterhalten.

Auf die bisherige Konkretisierung der Bewirtschaftung der extensiven Landwirtschaftsfläche durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch eine gelegentliche Beweidung und das Ausbringen von Dünger wird wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage verzichtet.

Neben diesen umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung auf den Baugrundstücken geplant. Diese Maßnahmen dienen zugleich der landschaftsökologischen und visuellen Aufwertung der Wohngebiete.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je 100 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur visuellen Einbindung der Wohnbebauung des 2. Bauabschnittes – Fläche westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ und nördlich der Straße „Neue Sorge“ - wird an der Grenze des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Von dieser Fläche sind 4 geplante Baugrundstücke betroffen. Diese Fläche ist mit mindestens 12 einheimischen Bäumen zu bepflanzen – drei Bäume pro Baugrundstück.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück mindestens 3 einheimische Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In einer Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird eine Pflanzliste als Pflanzempfehlung vorgeschlagen. Diese Pflanzliste hat keinen normativen Charakter. Sie dient der Bauherrenberatung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und zielt darauf ab, eine artgerechte und ortstypische Bepflanzung mit Laubbäumen zu erreichen.

Eine Festsetzung der Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Einerseits hat sich die Gemeinde an die Ziele des Grünordnungsplans gebunden, andererseits sind die öffentlichen Flächen zwischenzeitlich weitgehend plankonform hergestellt, so dass eine Festsetzung nicht erforderlich ist.

4.10 Gestalterische Festsetzungen nach der Landesbauordnung

Zur visuellen Aufwertung des Plangebietes werden ortstypische Gestaltungselemente gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gestalterische Festsetzungen werden zu Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten, zur Farbigkeit und zu den Materialien getroffen. Die Lage des Plangebietes am Ortsrand und vor allem die Topografie des Baugebietes eröffnet Blickbeziehungen auf die Wohnsiedlung. Um das Wohngebiet in die ortsübliche Baugestalt zu integrieren und untypische Gestaltungsformen auszuschließen, sind gestalterische Festsetzungen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erforderlich.

Von besonderer Gestaltwirksamkeit sind die Dachflächen der Gebäude. Hier werden ortstypische Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für die Wohn- und Mischgebiete festgesetzt. Die vorherrschende ortstypische Dachneigung in der Nachbarschaft des Plangebietes liegt

zwischen 40 und 50 Grad. Diese Dachneigung wird auch im Plangebiet verfolgt. Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Art der Nutzung wird für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestdachneigung von 40 Grad für die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für das Mischgebiet wird wegen der dort abweichenden Dachneigung, der Funktion der Gebäude und möglicher Planungsschäden auf eine Festlegung der Dachneigung verzichtet.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO auf den Hauptgebäuden nur Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Garagen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind zusätzlich Pultdächer bis zu einer Neigung von 25 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen zur Hauptfirstrichtung mit mindestens 40 Grad Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Größe und ihrer Anzahl das visuelle Erscheinungsbild des Daches nicht nachteilig beeinträchtigen. Deshalb wird die Größe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten der Hauptgebäude sowie ihr Abstand zum Giebel gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO abschließend geregelt.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO nicht größere als 1/3 der Hauslänge sein. Ihr Abstand von Giebel muss größer als 1,0 m sein.

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit ortstypischen Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis schwarz auszuführen. Naturschiefer und Kunstschieferdeckung ist ebenfalls zulässig. Bei Kunstschiefer sind nur die Farben des Naturschiefers zulässig. Die Dacheindeckung der Nebengebäude und Garagen hat sich in Farbe und Material der des Hauptbaukörpers anzupassen.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO nur Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und grau bis schwarz zulässig. Naturschiefer und Kunstschiefer ist zulässig, wobei bei Kunstschiefer nur die Farben des Naturschiefers zulässig sind. Die Dacheindeckung von

Nebengebäuden und Garagen muss sich in Farbe und Material dem des Hauptgebäudes anpassen.

Auch für die Gestaltung der Fassaden werden zur visuellen Aufwertung und zur Quartierbildung gestalterische Festsetzungen getroffen. Für die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude werden Feinputz, Holzverschallungen und Glas zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie Sockel und Schornsteine sind Sichtmauerwerk und Klinker zulässig. Für die Fassaden sind ortstypische, der Landschaft angepasste Farben z. B. Ocker- bis helle Brauntöne sowie dezente Blau-, Rot-, Grün- und Gelbtöne zu verwenden. Grelle Farben und Weiß sind für Fassadenflächen untypisch und nicht zulässig.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO für die Fassaden der Hauptgebäude nur Feinputz, Holzverschallungen und Glas in nicht grellen Farben und nicht in Weiß zulässig. Untergeordnete Bauteile (Sockel, Schornstein) sind als Sichtmauerwerk oder in Klinker zulässig. Nebengebäude müssen in ihrer Fassade dem Hauptgebäude in Material und Farbe entsprechen.

Auf die differenzierte Festsetzungen zur Einfriedung wird mit Rücksicht auf die Uneinheitlichkeit der Einfriedungen im Bestand verzichtet. Es werden lediglich ortsuntypische Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallzäune ausgeschlossen.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO Einfriedungen aus Maschendraht und Metallzäune unzulässig.

Auf die bisherigen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird verzichtet. Werbeanlagen sind gemäß § 13 Abs. 4 SächsBO in Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. In reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden. Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind angesichts des Gebietscharakters und des Ausschlusses bestimmter Nutzungen nicht erforderlich.

5. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Denkmalschutz

Das zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Kindergartens ist nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes als Baudenkmal eingetragen. In den Bebauungsplan wird dieses Gebäude deshalb gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Gebäude übernommen.

5.2 Naturdenkmal Wald

Der vorhandene Wald auf einer Teilfläche des Flurstücks 571 ist wegen seiner Seltenheit, Eigenart und landschaftstypischen Schönheit als Naturdenkmal nach dem Sächsischen Naturschutzrecht festgesetzt worden. Diese auf Landesrecht basierende Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Entwicklung aus dem FNP

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt. Im FNP sind die Standorte des Landambulatoriums und des ehemaligen Kindergartens durch Standortsymbole für Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtung dargestellt. Dabei überlagern diese Standorte eine Mischbaufläche. Durch die Festsetzung dieser Standorte als Mischgebiet wird lediglich auf die explizite Standortsicherung der Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke verzichtet. Da diese Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO generell im Mischgebiet zulässig sind und die Gemeinde Eigentümerin der betreffenden Flächen ist, können diese Nutzungen ohne weiteres realisiert bzw. fortgeführt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes ohne explizite Standortsicherung für Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Als sonstige Festsetzung treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“ alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs.1 Baugesetzbuch enthalten, außer Kraft.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

7. Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

7.1 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der EU-Änderungsrichtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 bzw. dem novellierten BauGB vom 20.7.2004

Am 3.8.2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 in Kraft getretenen (BGBl. IS.1950). Artikel 12 dieses Gesetzes enthält eine umfangreiche Änderung des BauGB. Das Gesetz sieht in der neuen Anlage 1 zum UVPG eine Neuordnung und erhebliche Erweiterung des Katalogs der UVP-pflichtigen Vorhaben vor. Für die in der Nr. 18 (18.1 bis 18.9) der Anlage 1 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben ist beim Erreichen bestimmter Schwellenwerte eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls immer dann erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Vorhaben nach Nr. 18.1 bis 18.6 sind spezielle Vorhaben wie Ferien- und Fremdenverkehrsgebiet, Einkaufszentren, Freizeitparks oder der Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die die UVP-Pflicht deutlicher erkennbar wird. Unter der Nr. 18.7 sind Städtebauprojekte aufgeführt. Unter dem Begriff der Städtebauprojekte fallen alle Arten von B-Plänen für bauliche Anlagen, die keinem speziellen Vorhabensbegriff nach dem UVGP zuzurechnen sind, insbesondere die Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiet als Städtebauprojekte, sofern sie den jeweiligen Schwellen- oder Prüfwert erreichen. Durch diese geplante Neuerung werden nicht nur B-Pläne mit Vorhaben- oder Projektbezug UVP-pflichtig, sondern auch Angebotspläne. Mit der Aufnahme von Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 kann ein Gewerbe- oder Wohngebiet selbst zum UVP-pflichtigen Vorhaben werden.

Für alle bauplanungsrechtlichen Vorhaben (Nr. 18.1 bis 18.7) sieht das Gesetz eine Kombination von Schwellenwerten und überschlägiger Vorprüfung des Einzelfalls vor. Neben oberen Schwellenwerten werden auch untere Schwellenwerte eingeführt. Die unteren Schwellenwerte sind Prüfwerte. Hierdurch versucht der Gesetzgeber nicht nur auf die Größe von Vorhaben abzustellen, sondern die Art und den Standort der Projekte zu berücksichtigen.

Für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben der Änderung oder Ergänzung von Vorhaben gilt die Sonderregelung - Einzelfallprüfung - nach § 3 e Abs. 2 UVGP (neu). Für eine Erweiterung der in der Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8 sowie für eine Änderung der in der Anlage 1 Nr. 18.8 aufgeführten Vorhaben gilt, dass für diese Vorhaben lediglich eine standortbezogene Vorprüfung dann durchzuführen ist, wenn durch eine Änderung oder Ergänzung die Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden. Wichtig ist hierbei vor allem, dass die das Vorhaben angegebenen Größen- und Leistungswerte durch eine Änderung oder Erweiterung selbst erreicht oder überschritten werden. Dies gilt für den oberen als auch für den unteren Schwellenwert.

Nach dem BauGB vom 20.7.2004 ist für alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung durchzuführen. Nach den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB ist für vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitete und noch vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossenen Verfahren das bisher geltende Baurecht anzuwenden.

Im vorliegenden Beispiel handelt es sich um keine UVP-pflichtiges Vorhaben. Das Vorhaben gehört zur Kategorie „bauplanungsrechtliche Vorhaben“ der Nr. 18.8. Hier handelt es sich um eine Änderung einer bereits planungsrechtlich zulässigen Wohnsiedlung und um eine Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahre 1997 galten die formalen Anforderungen an die UVP noch nicht. Auch galt die unmittelbare Wirkung der UVP-Richtlinie erst im Jahre 1999, so dass für den rechtskräftigen Bebauungsplan keine formale UVP-Pflicht bestand. Durch die nun geplante Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, sondern lediglich bestehende Baurechte modifiziert. Diese geringfügige Änderung des geltenden Baurechts ist nicht UVP-pflichtig.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz EAG-Bau wurde für alle Bauleitpläne die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt. Lediglich solche Bebauungspläne die der Bestandssicherung dienen und zu keinen nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, sind von der UVP-Pflicht ausgenommen. Ausgenommen sind nach den Überleitungsvorschriften auch solche Pläne, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes bereits eingeleitet waren. Für den vorliegenden Bebauungsplan treffen beide Sachverhalte zu, weshalb auch nach der neuen Rechtslage keine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Unabhängig hiervon werden die inhaltlichen Anforderungen an eine Umweltprüfung, einschließlich eines Umweltberichtes erarbeitet.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Durch die Nachverdichtung im Bestand im Wohngebiet östlich der Straße „Am

Siedlungsweg“ wurden keine über § 34 BauGB bestehenden Baurechte geschaffen. Lediglich für die Bebauung der Stichstraße an der „Neuen Sorge“ wurde erstmalig mit dem Bebauungsplan im Jahre 1997 Baurechte geschaffen, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft vorbereiteten und einen Kompensationsbedarf erzeugten. Die durch den Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplans ausgeglichen. Die bisherigen Ausgleichsflächen werden nur geringfügig modifiziert. Die durch diese Modifizierung ausgelösten Eingriffe werden durch Änderungen an den Erschließungsflächen kompensiert. Durch die geplante Änderung des heutigen Planungsrechts wird lediglich eine zusätzliche Bauflächen auf dem Flurstück 537a geschaffen. Die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Reduzierung der versiegelten Flächen von bisher geplanten Erschließungsanlagen kompensiert. Die übrigen sonstigen Änderungen zur Bauweise, zu gestalterischen Festsetzungen und zur Reduzierung der Regelungsdichte sind nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und erzeugen deshalb keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf.

7.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung. Durch die Planung werden der Bevölkerung Möglichkeiten der Errichtung von Wohngebäuden sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand geschaffen, die ihren Bedürfnissen nach einem Eigenheim oder einer Wohnung gerecht werden. Dabei werden ortstypische Wohnformen in offener Bauweise, großzügigen Freiflächen und Gärten in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, die den Wohnwünschen der Bevölkerung entsprechen. Zugleich wird die Planung den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Erholungsflächen gerecht, indem die fußläufige Erreichbarkeit wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten durch öffentliche Grünflächen, Fußwege in den Außenbereich und ideale Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. Insgesamt wirkt sich die Planung auf die Lebensbedingungen der Bevölkerung positiv aus.

7.3 Schutzgut Vegetationsbestand

Durch die Planung des neuen Wohngebietes westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ und durch die Bebauung an der Planstraße A werden bisherige Landwirtschaftsfläche in Bauflächen umgewandelt. Aus intensiv genutzten Ackerflächen mit einer relativen Strukturarmut werden Hausgärten unterschiedlicher Prägung. Auf die Existenz der von dieser Planung betroffenen Landwirte hat die Planung jedoch keine nachteiligen Auswirkungen, da

der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für die Betriebe vergleichsweise gering ist. Die im Bestand vorgefundenen Biotop werden gesichert und vor Eingriffen geschützt. Zusätzlich wird durch die Anlage einer Streuobstwiese ein zusätzliches Biotop geschaffen, dass zugleich der visuellen Aufwertung des Plangebietes im Norden dient. Auch die Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und der Erhalt der vorhandenen Hohlwege zur Erschließung von Erholungsbereichen führt zu einer nachhaltigen Aufwertung des Plangebietes. Insgesamt ist die Neuplanung zwar mit Eingriffen in strukturarme Ackerflächen verbunden, die jedoch durch die umfassende Umsetzung der Ziele des Grünordnungsplanes ausgeglichen werden.

7.4 Schutzgut Boden

Der anthropogene Einfluss auf den Boden ist durch die Landwirtschaft und insbesondere durch die intensive Landwirtschaft vorbelastet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen wegen ihrer fehlenden naturnahen Ausstattung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Bodenversiegelung der strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch nicht ausgleichbar. Durch die Anlage von Hausgärten werden jedoch vielfältige Vegetationsflächen geschaffen, die zur Erhöhung der Artenvielfalt durch Wiesen, Stauden, Strauchflächen, Solitäräumen, Baumreihen und einer Streuobstwiese ein großes Angebot für Kleinsäuger, Vogel und Insekten schaffen. Auch wird die Erosion landwirtschaftlicher Flächen in Hanglage durch die Neuplanung deutlich reduziert.

7.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Anfallendes Regenwasser auf landwirtschaftlichen Flächen konnte ungehindert versickern oder verdunsten. Zugleich wirkten die Landwirtschaftsflächen als GW-Filter. Diese Filterfunktion wird durch die geplante Neubebauung beeinträchtigt, während im Gegenzug die Belastung durch Agrochemikalien beendet wird. Die geringe Bebauungsdichte und die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet mit großen Gärten und Grünverbindungen gleichen die planbedingten Bodeneingriffe weitgehend aus. Der hohe Anteil unversiegelter Flächen sichert das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

7.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt in einer gut belüfteten Talau, die aufgrund ihrer Bebauung und Durchgrünung keine klimatischen Problemzonen aufweist. Auch durch die geplante Bebauung ist angesichts der starken Durchgrünung des Wohngebiets keine Belastung des

Klima oder der Lufthygiene zu erwarten. Die geringe Bebauungshöhe und die großzügigen Freiflächen sichern die ausreichende Belüftung und verhindern eine Aufwärmung der Siedlungsflächen.

7.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Tal wird durch die geplante Bebauung ausgeweitet, wobei die Bebauung in landschaftlich reizvolle Hanglagen eindringt. Hierdurch werden Sichtbeziehungen in die Umgebung beeinträchtigt. Besonders betroffen hiervon ist die Kuppe am vorhandenen Wald. Diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird nur zum Teil durch die geplante neue Ortsrandbildung kompensiert. Die Lage und die Topografie in Cunewalde sind jedoch dafür verantwortlich, dass geeignete Alternativstandorte für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen.

7.8 Schutzgut Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich bauliche und landschaftliche Kulturgüter, die durch die Planung langfristig gesichert werden. Der ehemalige denkmalgeschützte Kindergarten wird als Baudenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die geplante Neubebauung in der Nachbarschaft ist auf die Belange des Denkmalschutzes abgestimmt. Eine Beeinträchtigung dieses baukulturellen Erbes wird ausgeschlossen. Dem naturkulturellen Erbe sind das geschützte Biotop Wäldchen an der Kuppe und der vorhandene Hohlweg zuzuordnen. Beide Kulturgüter werden durch die Planung gesichert und in ihren Entwicklungsbedingungen aufgewertet.

7.9 Schutzgut Sachgüter

Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter bilden die vorhandene Bebauung, einschließlich ihrer Nebenanlagen und die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen und sonstigen Anlagen zur Versorgung des Gebietes. Der vorhandene bauliche Bestand an Gebäuden und an technischer sowie sozialer Infrastruktur wird durch die Planung gesichert. Zugleich werden die rechtlichen Möglichkeiten zur Entwicklung des Bestandes verbessert und so eine zusätzliche Wertschöpfung ermöglicht.

7.10 Wechselbeziehungen

Die verschiedenen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Während in der Gesamtbetrachtung die Planung insgesamt eine sehr positive Bilanz aufweist und sich viele Schutzgüter gegenseitig positiv ergänzen, muss für das Landschaftsbild und die baubedingte

Bodenversiegelung eine nachhaltige Beeinträchtigung festgestellt werden. Diese Beeinträchtigung ist jedoch Folge jeglicher Siedlungstätigkeit und wegen fehlender Alternativen unausweichlich. Dabei wurden die negativen Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen sowie eine nachhaltige Sicherung baulicher und natürlicher Kulturgüter ausgeglichen.

8. Sonstige Hinweise

8.1 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 SächsDSchG meldepflichtige Bodenfunde, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen anzuzeigen sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von den Trägern öffentlicher Belange auf die Bedeutung des Plangebietes für potentielle archäologische Bodenfunde hingewiesen. Dabei sind konkrete Bodenfunde noch nicht bekannt. Somit fehlen entsprechende Sicherungen als Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz. Unabhängig hiervon sollen die notwendigen Hinweise als nicht normativer Inhalt in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um beim Vollzug Berücksichtigung zu finden. Im Rahmen der Bauherrenberatung und der Vergabe von öffentlichen Aufträgen für die Erschließung sind die beteiligten Firmen hierüber zu informieren. In Anlage 4 zu diesem Bebauungsplan sind die archäologischen Aktivstellen abgebildet.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) entdeckt werden. Diese sind lt. Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen anzuzeigen. Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Sozialplanung

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen aus. Deshalb sind keine Maßnahmen im Sinne des Sozialplans nach § 180 BauGB erforderlich.

9.2 Bodenordnung, Grunderwerb

Durch die Neuordnung des Gebietes wird in die bestehenden Grund- und Eigentumsverhältnisse eingegriffen. Die Eingriffe sind jedoch durch die weitsichtige Bodenvorratspolitik der Gemeinde gering. Lediglich für die Anlage der Planstraße A und die Streuobstwiese muss die Gemeinde Grunderwerb tätigen. Angesichts der hier vorherrschenden Eigentumsverhältnis ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

9.3 Dringlichkeit des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund der Bedeutung des Wohnungsbaus für die Dorfentwicklung Cunewaldes von hoher Dringlichkeit.

9.4 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

a) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

b) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Auswirkungen auf Einnahmen sind im Zusammenhang mit der Veräußerung von Bauflächen für die Gemeinde zu erwarten. Die Höhe der Einnahmen ist abhängig vom Zeitpunkt der Veräußerung und dem Bodenpreisniveau, abzüglich Kosten für den vorherigen Grunderwerb.

Der Gemeinde entstehen im geplanten Neubaugebiet westlich der Straße „Am Siedlungsweg“ Kosten für die Errichtung der Erschließungsanlagen und öffentlicher Grünflächen, die durch Erschließungsbeiträge refinanziert werden.

Kostenrelevant könnte zugleich der Erwerb und die Anlage einer ausgleichsbedingten Streuobstwiese sein. Sofern die Streuobstwiese als Ausgleichsfläche für straßenbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt wurde, gehören diese Kosten zu den beitragsfähigen Erschließungsmaßnahmen.

IV. Verfahren

- Beschluss Gemeinderates - GR 424/2003 vom 16.4.2003 – zur Änderung des Bebauungsplans „Am Siedlungsweg“
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallele Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB im Parallelverfahren in der Zeit vom 28. April bis 2. Juni 2004
- Abwägungsbeschluss über den Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB am 17.6.2004
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 18.6.2004
- Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 21.6.2004
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.7.04 bis 31.8. 2004
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung am
- Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
- Abwägung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ausfertigung des Bebauungsplans
- Bekanntmachung des Bebauungsplans
- Unterrichtung der Bürger über das Ergebnis der Abwägung

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an die EU-Richtlinie vom 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für Sachsen (SächsBO) vom 17. Juli 1992 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 4. August 1994 (SächsGVBl. S. 1401) geändert durch Gesetz zur Änderung der Sächsischen Bauordnung vom 29. März 1996 (SächsGVBl. S. 122) geändert durch Gesetz zur Änderung von Rechtsvorschriften über Große Kreisstädte vom 20. Februar 1997 (SächsGVBL. S. 105)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsische Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229; 16. März), Rechtsbereinigung vom 30. November 2002.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081).

Sächsisches Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 16. Dezember 1992 (GVBl. S. 571) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (GVBl. S. 1601, ber. GVBl. 1995 S. 106), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. März 1999 (GVBl. S. 86).

Aufgestellt: Cunewalde, den . Juni 2005

Gemeinde Cunewalde

(Bürgermeister Herr Martolock)

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVNO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.**
- 2. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.**
- 3. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.**
- 4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
- 5. Die mit B gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.**
- 6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten.**
- 7. Die festgesetzte Fläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese im Norden des Plangebietes wird den für eine Bebauung festgesetzten Flurstücken 535/5, 962, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 948, 949, 955, 956/1, 956/2, 957, 958, 959, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947/1, 947/2, 952, 567, den bebaubaren Flächen des Flurstücks 540 sowie den neuen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.**
- 8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft im Westen des Plangebietes als extensives Grünland zu bewirtschaften und zu unterhalten.**
- 9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB je 100 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- 10. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück mindestens 3 einheimische Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.**
- 11. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO auf den Hauptgebäuden nur Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Garagen im Mischgebiet und im Allgemeinen**

Wohngebiet sind zusätzlich Pultdächer bis zu einer Neigung von 25 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen zur Hauptfirstrichtung mit mindestens 40 Grad Dachneigung auszuführen.

12. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO nicht größere als 1/3 der Hauslänge sein. Ihr Abstand von Giebel muss größer als 1,0 m sein.

13. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO nur Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und grau bis schwarz zulässig. Naturschiffer und Kunstschiffer ist zulässig, wobei bei Kunstschiffer nur die Farben des Naturschiffers zulässig sind. Die Dacheindeckung von Nebengebäuden und Garagen muss sich in Farbe und Material dem des Hauptgebäudes anpassen.

14. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO für die Fassaden der Hauptgebäude nur Feinputz, Holzverschallungen und Glas in nicht grellen Farben und nicht in Weiß zulässig. Untergeordnete Bauteile (Sockel, Schornstein) sind als Sichtmauerwerk oder in Klinker zulässig. Nebengebäude müssen in ihrer Fassade dem Hauptgebäude in Material und Farbe entsprechen.

15. Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO Einfriedungen aus Maschendraht und Metallzäune unzulässig.

16. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs.1 Baugesetzbuchs (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Sonstige Hinweise

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) entdeckt werden. Diese sind lt. Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen anzuzeigen. Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Anlage 2: Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 12,04 ha, mit folgender Flächennutzung:

Allgemeines Wohngebiet:	9,17 ha = 79,7 %
Verkehrsflächen	
- Innere Erschließung:	0,35 ha = 3,1 %
- Fußwege	0,23 ha = 2,0 %
- Verkehrsgrün / Parkstreifen:	0,08 ha = 0,7 %
Öffentliche Grünflächen:	0,34 ha = 2,9 %
Flächen für Wald	0,30 ha = 2,6 %
Maßnahmeflächen	1,03 ha = 9,0 %

Anlage 3 Pflanzliste als Empfehlung

Artenliste für die zu verwenden Arten

Bäume I. Wuchsordnung (über 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde

Bäume II. Wuchsordnung (15 – 20 m)

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel / Espe
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Salix fragilis</i>	-	Knackweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Mehlbeere

Großsträucher Wuchshöhe bis 5 m

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	-	zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus mongyna</i>	-	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix cinerea</i>	-	Aschweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum poulus</i>	-	Gem. Schneeball

Sträucher Wuchshöhe bis 3 m

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Gem. Felsenbirne
<i>Colutea arborescens</i>	-	Blasenstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gem. Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose

Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaunkirsche
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder

Kleinsträucher bis 1,5 m Wuchshöhe und Bodendecker

Cytisus scoparius	-	Besenginster
Erica carnea	-	Schneeheide
Genista tinctoria	-	Färberginster
Ribes alpinum	-	Alpenbeere
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Salix repens	-	Kriechweide

Klettergehölzer

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedra helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Jelänerjolie
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein

Anlage 4 Archäologische Aktivitätsstellen

Aktivitäts-Informationen

Gem-Nr	St-Nr	AST-Nr	Gemarkung	Gemeinde	Kategorie	Projekt	Aktivitäts-Kode	Aktivitäts-Art	Jahr (Beginn)
57060	D	03	Cunewalde	Cunewalde	Denkmal	-12043	-12043	Beobachtung im Gelände	1970
57060	F	04	Cunewalde	Cunewalde	Fundstelle	-12046	-12046	Lesefunde Oberfläche	1938

