

Gemeinde Radibor

Bebauungsplan „Alte Bautzener Straße“ Planteil C – Begründung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	31.05.2022
Gemeinde:	Gemeinde Radibor Alois-Andritzky-Str. 2 02627 Radibor
Gemarkung:	Radibor

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung	1
2 Örtliche Gegebenheiten.....	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	4
2.3 Geologie des Plangebietes.....	4
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan	4
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Flächenbedarfsanalyse	8
5 Schutzgebiete und –bestimmungen	11
5.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	11
5.2 Archäologie.....	11
5.3 Radonschutz.....	11
5.4 Baugrund.....	12
5.5 Immissionsschutz	13
6 Städtebauliche Konzeption.....	14
6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 Abs. 1 BauGB; BauNVO).....	14
6.2 Erschließung.....	15
6.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	15
6.2.2 Ver- und Entsorgung	16
6.3 Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	19
7 Begründung der Festsetzungen	20
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung	20
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze, Nebenanlagen.....	20
7.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	20
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	20
7.3 Grünordnerische Festsetzungen - Begründung.....	21
8 Flächenbilanz	21

9 Bodenordnung	22
10 Grünordnung	22
10.1 Methodik	22
9.2 Bestandserfassung, Bewertung und Auswirkungen	23
11 Quellen	25

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Radibor plant im Hauptort Radibor in Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen ein zentrales Wohngebiet zu arrondieren. Mit diesem Bebauungsplan wird die Gemeinde dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im sorbischen Siedlungsgebiet für ihr Verwaltungsgebiet gerecht werden.

Ziel ist es, ein ortstypisches ländliches Wohngebiet im zentralen Standort in der Ortschaft Radibor vorzubereiten. In der Gemeinde Radibor stehen keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung. In den vergangenen 15 Jahren wurden mehrere Versuche ergebnislos abgebrochen, im Westen und Norden von Radibor ein zentrales Wohngebiet zu schaffen. Eigentumsrechtliche Gründe und immissionsfachliche Aspekte verhinderten bisher ein neues Wohngebiet. Dieser Standort wurde nach ausführlicher Erörterung mit der Radiborer Agrar GmbH gewählt.

In Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Süden von Radibor soll ein Standort für ca. 22 Eigenheimgrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen für die geplante Wohnnutzung befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ erfolgt nach § 13 b BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB bevor der Flächennutzungsplan der Gemeinde Radibor aufgestellt ist. Der 2009 zur Aufstellung beschlossene Flächennutzungsplan befindet sich im Vorentwurf (mit Stand vom 16.11.2010).

Mit Hilfe des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ wird eine Fläche für den individuellen Wohnungsbau am südlichen Rand der Ortschaft Radibor bauplanungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ort Radibor bei. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit Hilfe konkreter Gestaltungsregeln im Bebauungsplan entgegengewirkt.

Radibor stellt als größter Ort der Gemeinde mit Verwaltungssitz, Kindertagesstätten und Schulen den Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde dar, wodurch kurze Entfernungen fußläufig erreichbar sind. Die direkte Lage angrenzend an bestehende Siedlungseinheiten und die Anbindung an den „Schulweg“ sowie die „Alte Bautzener Straße“ einschließlich Medien bieten optimale Voraussetzungen für eine südliche Ergänzung der Siedlung.

Mit der Sicherung von vielfältigen Baugrundstücken verfolgt die Gemeinde Radibor auch das Ziel, die Bevölkerungszahlen in ihrem Gebiet langfristig zu stabilisieren.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Radibor am 18.02.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ gefasst. Der Vorentwurf lag in Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Radibor ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde Radibor liegt nordwestlich der Großen Kreisstadt Bautzen. Umgeben sind die Ortschaften von vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 6.195 ha mit einer Gesamt Einwohnerzahl von 3.136 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen „Einwohnerzahlen nach Gemeinden“; Stand vom 30.11.2021).

Die Ortschaft Radibor liegt im Süden des Gemeindegebietes an der Staatsstraße 107, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

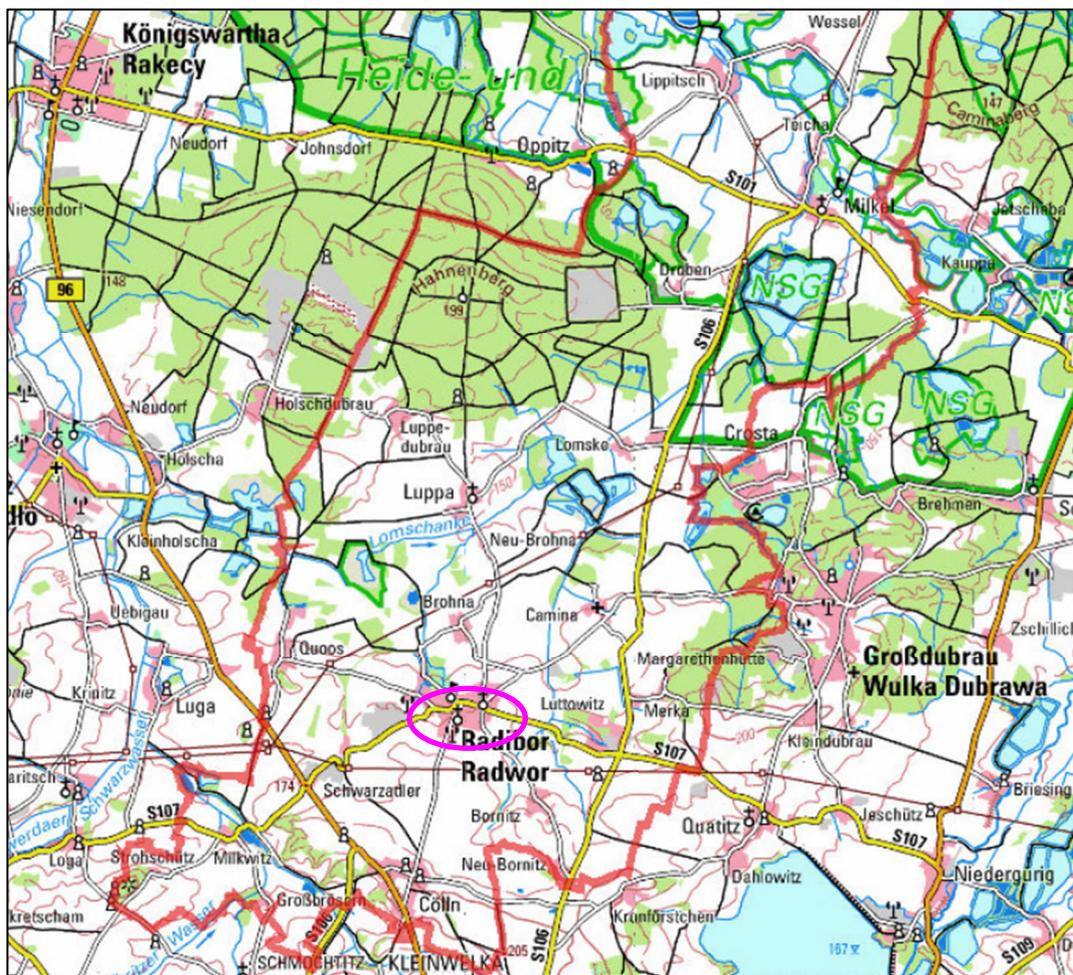


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: DTK Color Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020)



Abbildung 2: Luftbild; Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020, bearbeitet durch LA Panse, Plangebiet: pink umrandet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Radibor zwischen der K 7211 und der K 7283.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ umfasst die Flurstücke 592/10, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 594 sowie 640 in der Gemarkung Radibor mit einer Gesamtfläche von 33.929 m².

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Osten Ackerflächen;
- im Norden Wohnbebauung des „Schul-“ und „Kirchweges“;
- im Westen Parkplatz sowie Gelände der Grund- und Oberschule „Dr. Maria Grollmuß“ und der Sport- und Mehrzweckhalle „SLAVIA“.

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Gegenwärtig stellt sich der überwiegende Teil des Plangebietes als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Eine Fläche nördlich des Ackers wird vielfältig als Grünland- bzw. Gartenland genutzt.

2.3 Geologie des Plangebietes

„...Regionalgeologisch ist das Planungsgebiet dem Lausitzer Granodioritkomplex zuzuordnen. Der Festgesteinsuntergrund (Grundgebirge) wird von Biotitgranodiorit (fein-bis mittelkörnig) gebildet. In seinen oberen Zonen liegt das Festgestein in verwitterter bis zersetzter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Der Festgesteinsuntergrund wird im Planungsgebiet vermutlich von einer Hauptstörung durchzogen. Ihr Verlauf ist von Südosten nach Nordwesten gerichtet. Der Gesteinsverband ist in der Störungszone strukturell verändert, weist Bruch-, Zerrüttungs- und Scherzonen sowie eine intensivere Verwitterung auf. Das Grundgebirge wird im Planungsgebiet von Schmelzwassersanden/ -kiesen und evtl. auch von Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne) der Elster-Kaltzeit überlagert. Eine anthropogene Beeinträchtigung der Planfläche ist eher nicht zu erwarten. ...“

Gemäß dem Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie [mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse (Stand 12.08.2020), Geologischer Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000 (digitale Version), Geologischer Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100 000 (digitale Version) und Geologischer Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000 (digitale Version)] „...prägen vor allem die gut durchlässigen Schmelzwassersande/ -kiese das Planungsgebiet. Sofern Geschiebemergel/ -lehm ansteht, ist dieser als grundwasserstauend/ -hemmend zu bewerten. Sandig-kiesige Schutt-/ Zersatzbildungen des Biotitgranodiorits sind gut wasserdurchlässig. Gemischtkörniger Verwitterungslehm/ -schutt/ -zersatz des Biotitgranodiorits ist eher wasserhemmend bis wasserstauend. Typisch für lehmige Böden sind Schichtenwässer und Staunässe. ...“ (Auszug aus dem Schreiben des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 17.08.2020; AZ: 21-2511/ 125)

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Radibor dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den Bebauungsplan „Alte Bautzener Straße“ von Relevanz:

- Z 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

- Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindet direkt an bestehende Wohngrundstücke sowie die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen an. Der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich.

Das Ziel 2.2.1.3 des LEP 2013 *„Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.“* ist berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bindet direkt an bestehende Wohngrundstücke mit öffentlichem Zentrum (Kirche) und die Grund- und Oberschule „Dr. Maria Grollmuß“ sowie die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen und ist damit im Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde Radibor.

Das Ziel 2.2.1.4 des LEP 2013 *„Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“* ist berücksichtigt. Im Ergebnis der eigens für diesen Bebauungsplan von der Gemeinde Radibor beauftragte Wohnflächenbedarfsanalyse wurde festgestellt, dass für Radibor mit Stand 02/2022 zwei mögliche Flächen mit baurechtlicher Klärung zur Bebauung zur Verfügung stehen würden. Gerade bei kleineren Gemeinden zeigen sich jedoch oft Abweichungen in Bezug zu den fortgeschriebenen räumlichen Wanderungsbewegungen der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (7. RBV) des Statistischen Landesamtes Sachsen, da diese mit der Bauleitplanung ein rechtliches Instrument an der Hand haben, die eigene demographische Entwicklung durch Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum in beträchtlichem Maße zu steuern. Mit erhöhter Bautätigkeitsdynamik und einem im Schnitt fast ausgeglichenen Wanderungssaldo macht deutlich, dass die Gemeinde Radibor sich nicht zwangsläufig entlang des in der 7. RBV prognostizierten rückläufigen (12 Personen pro Jahr) Korridors entwickeln muss. Anfragen zu Bauflächen sind vermehrt in der Gemeinde Radibor gestellt wurden. Mit dem Bebauungsplan „Alte Bautzener Straße“ will die Gemeinde Radibor bauwillige Einwohner und Rückkehrer die Möglichkeit bieten, sich in traditionellen sorbischen Wohnstrukturen niederzulassen. Die Voraussetzung städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben.

Der Grundsatz **2.2.1.1** des LEP 2013 *„Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs-*

und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“ wird berücksichtigt. Der Freistaat Sachsen strebt in seiner Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung eine grundsätzliche Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Die Leitlinien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beinhalten Generationengerechtigkeit, Lebensqualität und sozialen Zusammenhalt. Mit diesen Leitlinien geht die Gemeinde Radibor für ihren kommunalen Bereich konform.

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Hauptort Radibor und damit im Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan am südlichen Rand von Radibor beabsichtigt die Gemeinde, den künftigen Wohnbauflächenbedarf in ihrem Gebiet zu decken. Ziel ist es, neue Eigenheimstandorte in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung an einem konzentrierten Standort in der Gemeinde bereitzuhalten. Insbesondere jungen Bauwilligen wird ermöglicht, in der Gemeinde Radibor ansässig zu bleiben. Im sorbischen Siedlungsgebiet herrscht eine hohe Bindung an die Familie, sodass die bevorzugt in der Nähe der Elternhäuser gebaut werden möchte. Außerdem herrschen traditionell höhere Haushaltsgrößen als in anderen Regionen. Der Erhalt und die Pflege der sorbischen Kultur ist auch durch wohnraumbezogene Maßnahmen zu sichern. Hierzu zählen u.a. die Schaffung von Möglichkeiten zur Familiengründung junger Menschen im eigenen Zuhause sowie die Bereitstellung von Wohnraum für sorbische Rückkehrer vor allem aus anderen Bundesländern. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird Wohneigentum geschaffen. Familien aus der Gemeinde Radibor können in der Gemeinde Wohneigentum begründen (starker Haltefaktor für sorbische Familien). Die sorbische Sprache und Kultur können traditionell weitergeführt und im Sinne von sozialem Zusammenhalt gefördert werden. Im ländlichen Raum wird Menschen unterschiedlicher Herkunft und Religion sowohl alten als auch jungen Menschen gesellschaftliche Teilhabe ermöglicht. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sollen stabilisiert und die Haltefaktoren gestärkt werden. Die Gemeinde Radibor selbst verfügt nur eingeschränkt über vermarktbare Eigenheimstandorte. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll tatsächlich nutzbares Bauland im Süden von Radibor arrondiert werden. Der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird gegenüber der Ausweisung einer Wohnbaufläche unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen Vorrang eingeräumt. Die Böden südlich von Radibor sind durch eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit gemäß der Auswertekarte Bodenschutz - Bodenschätzung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft gekennzeichnet.

Die öffentliche Verkehrserschließung nimmt nach der Wohnbebauung den größten Teil der Vollversiegelung ein. Weitere Flächen im Geltungsbereich sind nur in wasser- und luftdurchlässige Bauweise zugelassen.

Andere, nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen für die Entwicklung von Wohnen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen stehen nicht zur Verfügung. Die Offenlandflächen um die Ortschaften im Gemeindegebiet unterliegen ausnahmslos einer landwirtschaftlichen Nutzung als Acker oder Grünland, so dass bei Baugebieten im Außenbereich die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen unumgänglich ist.

Aufgrund der Ausdehnung der Wohnbaufläche am Ortsrand fand eine detaillierte Betrachtung insbesondere im Hinblick auf die Zersiedelung statt. Eine Störung der Freiraumfunktion über Gebühr wird bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf 3,8 ha nicht verursacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt westlich und nördlich unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es handelt sich um eine zusammenhängende Wohngebietsausweisung. Von einem unregelmäßigen und ungegliederten Wachstum in die offene Landschaft wird bei Planung eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht ausgegangen. Mit einer Zersiedelung einhergehende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt konnten durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, auf Böden mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, außerhalb von Gebieten mit

hoher Bedeutung für das Orts-, Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch konkrete Festsetzungen, bspw. Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Mindestbepflanzungen kompensiert werden. Die an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzte Baumreihe mit Strauchunterpflanzungen bildet den Abschluss des Gebietes. Insgesamt wird ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft am südlichen Ortsrand von Radibor geschaffen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Radibor wird lt. 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) dem ländlichen Raum, im sorbischen Siedlungsgebiet zugeordnet. Die Ackerflächen südlich von Radibor werden als strukturierungsbedürftige Agrarflur sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Gemeinde Radibor ist zusammen mit der Gemeinde Großdubrau in der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien als grundzentraler Verbund ausgewiesen. Im Ziel 2.1.9 sind die Gemeindeteile Großdubrau und Radibor als Versorgungs- und Siedlungskerne des Gemeindeverbundes Großdubrau-Radibor festgelegt.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich gegenwärtig im Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (n.F.) i. V. m. § 6 SächsLPlG (n.F.), womit dieser noch nicht verbindlich ist. Die Gemeinde Radibor befindet sich gemäß 2. Gesamtfortschreibung im Gemeindeverbund Großdubrau-Malschwitz-Radibor. Damit bilden die drei Gemeinden einen grundzentralen Verbund.

Die Gemeinde Radibor liegt im sorbischen Siedlungsgebiet, sodass mit dem Bebauungsplan Bauflächen für die Bleibebereitschaft sorbischer Familien bereitgestellt werden sollen.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird die Wohnfunktion im Hauptort Radibor an zentraler Stelle gestärkt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden weiterhin beachtet und berücksichtigt. Gerade mit dem Bebauungsplan wird versucht, die Grundversorgung, den Schulstandort, die sorbische Kultur usw. in dem Grundzentrum Radibor aufrecht zu erhalten und zu stabilisieren. Dies entspricht den regionalen Entwicklungserfordernissen. Eine Stabilisierung ist zur Bewältigung des demografischen Wandels mit Einwohnerrückgang und Alterung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Radibor verfügt für ihr Gemeindegebiet über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Lediglich für das eingemeindete Teilgebiet der ehemals selbstständigen Gemeinde Milkel besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan (Stand März 1995). Der Gemeinderat Radibor beschloss in seiner Sitzung am 21. Juli 2009 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde bekannt gemacht. Es wurde ein Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes liegt mit Stand vom 16.11.2010 vor. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand bisher nicht statt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft, Acker sowie Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 b BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB.

4. Flächenbedarfsanalyse

Der „Nachweis Wohnflächenbedarf Gemeinde Radibor“ des Büros P&P -Prognose und Planung Dresden wird als Anlage 2 dem Bebauungsplan beigelegt.

Flächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen sind in der Gemeinde Radibor nicht verfügbar. Daher hat die Gemeindeverwaltung im Zuge der Wohnflächenbedarfsanalyse für diesen Bereich eine eigene Flächenerhebung (2022, P&P -Prognose und Planung Dresden) durchgeführt. Diese weist vor allem für das Einfamilienhaussegment Flächenreserven mit unterschiedlichen Voraussetzungen in Bezug zur Aktivierbarkeit aus. Die Gemeinde Radibor verfügt aktuell über keine kurz- bzw. mittelfristig aktivierbaren Flächen, sodass sich alle Reserven im Privatbesitz befinden. Zudem ist die Schaffung von Baurecht für alle dargestellten Flächen zu klären und nur durch entsprechende Ergänzungs-/ Abrundungssatzungen bzw. Bebauungspläne für einzelne Grundstücke möglich. Allerdings wird schnell deutlich, wie sehr eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl mit einer Stabilisierung der Wohnungsnachfrage einhergeht.

Tabelle 1: Prognostizierter Wohnungsbedarf im Wohnungsteilmarkt 1991 und später für die Gemeinde Radibor, Quelle: Berechnungen P&P -Prognose und Planung Dresden

Wohnungsbedarf	7. RBV, Variante 2		Leitbild	
	Gesamt	Ø pro Jahr im Intervall	Gesamt	Ø pro Jahr im Intervall
2020-2024	23	rund 4-5	29	rund 5-6
2025-2029	2	<1	14	rund 2-3
2030-2034	1	<1	14	rund 2-3
Summe	26	rund 1-2	57	rund 3-4

Unter den in den Modellrechnungen getroffenen Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Haushaltsgrößen und der weiter zunehmenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern, setzt sich dieser Trend fort und es ist auch künftig nicht mit Wohnungsleerstand zu rechnen. Vielmehr sind in der Variante auf Basis der 7.RBV im gesamten Prognosezeitraum bis zu 26 Wohnungen fertigzustellen, um der Nachfrage gerecht werden zu können (Tab. 1). Soll die Bevölkerung auf dem heutigen Niveau gehalten werden, sind insgesamt 57 Wohnungen zu errichten, wobei in beiden Varianten der Großteil des Wohnungsbedarfs im ersten Drittel des Prognosezeitraums bis Mitte der 2020er Jahre anfällt.

Ausgehend vom Zensusstichtag im Mai 2011 lässt sich für Radibor eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt feststellen. Damit zeigen sich auf Gemeindeebene im Vergleich zu Sachsen mit 1,9 Personen pro Haushalt bzw. Deutschland mit 2,1 Personen pro Haushalt deutlich größere Haushalte. Diese sind typisch für die Region, da die Familie der katholisch geprägten sorbischen Gemeinschaft oft einen hohen Stellenwert genießt – Haushalte mit bis zu vier Kindern sind daher keine Seltenheit. Die Gefahr, dass vorhandene traditionelle Bausubstanz verfällt, ist bei solchen Haushaltsgrößen nicht zu erwarten. Welche Auswirkungen das knappe Wohnraumangebot der Altersklassen zur Ersthautbildung hat, ist zu erahnen. Aber es liegt nahe, dass der Eigentumbildungswunsch in benachbarten (sorbischen) Gemeinden realisiert wird und dies entsprechend zum Einwohnerverlust in dieser Altersklasse für die Gemeinde Radibor führt.

Es besteht in Radibor eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken. Traditionell werden an sorbischen Dörfern für junge Familien, die sich aus dem elterlichen Haushalt ausgliedern, Einfamilienhäuser errichtet.

Der Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken im Innenbereich sowohl im Hauptort Radibor als auch in den Ortsteilen kann nicht befriedigt werden. Die Gründe dafür sind vielgestaltig, unter anderem bestehen ungeklärte Eigentumsverhältnisse, sind Flächen für Streuobstwiesen oder aus ökologischen Gründen unbebaubar. In der Gemeinde Radibor besteht kaum Leerstand. Die ortsnahen Landwirtschaftsflächen können nicht erworben werden. Am Markt gibt es keine Angebote für den Flächenerwerb, da die Gemeinde traditionell wegen ihrer sehr guten Böden landwirtschaftlich geprägt ist. Die Landwirtschaftsflächen werden sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es herrscht industriemäßige Landwirtschaft vor. Nach intensiver Standortsuche und im Einvernehmen mit der Radiborer Agrar GmbH wurde im Süden der Ortschaft Radibor ein Wohnbau-Standort in enger Verbindung mit der Sorbischen Grund- und Oberschule „Dr. Maria Grollmuß“ und im Ortszentrum ausgewählt. Der Grunderwerb erfolgte und ein Bauleitplanverfahren zum Beschaffen der Baurechte startet. Der Standort wird zusammen mit der Radiborer Agrar GmbH entwickelt und nimmt nur einen untergeordneten Teil der landwirtschaftlichen Fläche im Gemeindegebiet ein. Widersprüche zum Bewirtschaften der Landwirtschaftsflächen sind damit ausgeschlossen.

Eine Reduzierung des Baugebietes auf die außerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaft liegende Flächen kann nicht erfolgen, da sich das gesamte Planungsgebiet im Vorranggebiet befindet. Die 3 verbleibenden, außerhalb des Vorranggebietes, liegenden Flurstücke zwischen „Schulweg“ und „Alter Bautzener Straße“ befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich.

Die bisher in Erwägung gezogenen Baugebiete wurden auch durch Interventionen durch die Radiborer Agrar GmbH nicht weiter geplant, da in den bisherigen Fällen der Landwirtschaft Vorrang gegenüber dem kommunalen Interesse, Einfamilienhaus-Standorte zu entwickeln, eingeräumt wurde. So wurde ein Standort im Westen der Ortschaft Radibor nicht weiter vorbereitet, da die Radiborer Agrar GmbH Bedenken zur Nähe der geplanten Bebauung an die vorhandene Landwirtschaftsbauten äußerte.

Unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen und der bereits westlich vorhandenen Bebauung ist das geplante Vorhaben mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft vereinbar. Zu den 3,18 ha im Geltungsbereich als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesene Flächen in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wird seitens der Radiborer Agrar GmbH ein Vorschlag unterbreitet: Die in der Tabelle aufgeführten Flurstücke würden adäquat zur o.g. Ausweisung von der Radiborer Agrar GmbH zur Verfügung gestellt werden.

Tabelle 2: adäquate Flurstücke als Vorranggebiet Landwirtschaft für die Gemeinde Radibor, Quelle: LA Panse

Gemarkung Radibor	Flurstück	Größe in m ²
gesamt	432	3348
gesamt	433	2362
gesamt	434/ 1	2492
gesamt	435	2547
gesamt	436	10129
gesamt	437	5029
Teile	439	9500

In der Summe ist es eine Fläche von 35.407 m².

In der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien sind diese Flurstücke nicht als Vorbehaltsgebiet deklariert, obwohl die gleiche Bodengüte vorzufinden ist. Mit dieser Ausweisung ist eine dauerhafte Erhaltung zu erwarten. Ein Bebauungsplan im Westen der Gemeinde Radibor wurde seitens der Radiborer Agrar GmbH angefochten, da Bedenken zur Nähe der geplanten Bebauung an die vorhandene Landwirtschaftsbauten bestanden und weiterhin bestehen würden. Durch den Abluftstrom der Milchviehanlage ist keine andere Nutzung aus landschaftsgestalterischer Sicht sinnvoll. Die Pachtverträge wurden bis 2040 mit der Radiborer Agrar GmbH geschlossen.

Die Bauflächenanalyse für Radibor ergab, dass im Ort Radibor keine weiteren freien Bauflächen zur Verfügung stehen. Im Hauptort Radibor gibt es zwei bauplanungsrechtlich gesicherte Flächen für Wohnen (Bebauungsplan „An der Schule“ und Ergänzungssatzung „An der Caminaer Straße“). Beide Satzungen sind zu 100 % ausgelastet. Im Hauptort Radibor bestehen theoretisch 3 Baulücken, jeweils eine entlang der Maria-Grollmuß-Straße, der Straße Mühlhäuser und am östlichen Ortsrand entlang der S 107. Die Grundstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum. Die Gemeinde Radibor hat keinen Einfluss auf die Vergabe an Bauwillige und die Bebauung der Grundstücke. Eine freie Baufläche an der Kreuzung Lilienstraße/ Caminaer Straße ist aufgrund der einzuhaltenden Abstände zum angrenzenden Friedhof nicht für eine Bebauung geeignet. Andere Flächen im unbeplanten Innenbereich des Hauptortes Radibor stehen nicht zur Verfügung oder sind durch die Eigentümer mit anderen Nutzungen bspw. als Garten, Obstwiese belegt.

5 Schutzgebiete und –bestimmungen

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

5.2 Archäologie

Zwei archäologische Kulturdenkmäler (D-16010-08 —Gräber unbekannter Zeitstellung und D-16010-05 — mittelalterliches Steinkreuz) berühren südwestlich das Plangebiet. Aufgrund der Lage ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und dem Landesamt für Archäologie zu übergeben.

Zur Archäologie ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/ m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in dem speziell ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet durch das Landesumweltamt Sachsen. Nach bisher vorliegenden Kenntnissen des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden sind. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung ist zu empfehlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Zum Radonschutz ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung mit 12 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von jeweils 5 m erfolgte. Der Geotechnische Bericht vom 14.12.2020 des Baugrundinstituts Richter, Bautzen liegt dem Bebauungsplan als Anlage 3 bei. Im Ergebnis ist eine gezielte Versickerung von Oberflächen- oder Niederschlagswasser auf Grundstück generell möglich.

Gemäß Geotechnischem Bericht liegen alle Parameter der untersuchten Mischproben im Bereich des Zuordnungswertes Z 0 der LAGA. Die betreffenden Massen können dann aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wiederverwendet werden.¹

Für eine Verwertung ist der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub gemäß AVV als „Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen“ unter der ASN 17 05 04 als nicht gefährlicher Abfall zu deklarieren.²

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten und der Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG zu vollziehen. Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Mutterboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zuzuführen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden. Für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, für die keine Wiedereinbaumöglichkeit besteht, sind geeignete anderweitige Verwertungs- bzw. Entsorgungswege vorzusehen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustellen-einrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) angeraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen für jedes einzelne Bauobjekt nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Untergrundtragfähigkeit zu konkretisieren. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Besonderes soll die Oberfläche des Grundgebirges (Biotitgranodiorit) erkundet werden, um schwerer lösbarer Biotitgranodioritbereiche lokalisieren zu können.

In Vorbereitung der parzellenbezogenen Baugrunduntersuchung liegen dem LfLUG Schichtenverzeichnis von Bohrungen vor. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse Link Geologie Karten und GIS-Daten interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ (www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten)

¹ Anlage 3: Geotechnischer Bericht, erstellt am 14.12.2020 vom BaugrundInstitut Richter, Seite 17

² Ebd.

4148.html) recherchiert werden. Zur Übergabe von Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Zum Baugrund ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 Immissionsschutz

Mit einer erhöhten Lärmbelastung für die vorhandenen Wohngrundstücke aufgrund der Erweiterung des Wohngebietes ist nicht zu rechnen. Durch die geplanten Wohngrundstücke ist eine Zunahme des Anliegerverkehrs im Bereich der „Dr.- Maria- Grollmuß- Straße“ und im Geltungsbereich anzunehmen. Aufgrund der begrenzten Anzahl von Wohngrundstücken ist der Ziel- und Quellverkehr überschaubar und teilt sich auf 2 Verkehrsanbindungen auf („Alte Bautzener Straße“ und „Dr.- Maria- Grollmuß- Straße“). Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen nicht zu befürchten.

Geräusche, die durch Tätigkeiten von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und störend oder belästigend wirken, werden als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Ausführungen zum verhaltensbezogenen Nachbarschaftslärm sind in den Regelungen der Kommune enthalten. Sie legen zum Beispiel fest, zu welchen Zeiten ein erhöhter Anspruch auf Ruhe besteht. In bestimmten Fällen kann auch das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 906 und § 1004) Anwendung finden. Eine Absenkung des Erholungswertes vorhandener Grundstücke sowie des Grundstückswertes aufgrund der neugeplanten Baugrundstücke ist ausgeschlossen.

Während der Bauphase der Erschließungsanlagen sowie der einzelnen Wohnhäuser ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Diese baubedingten Emissionen, insbesondere Lärm und Staub, sind zeitlich begrenzt und führen nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen. Der Baulärm ist immissionsschutzrechtlich in der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschmissionen“ geregelt. Dort sind objektive Immissionsrichtwerte festgelegt, welche in der Wohnnachbarschaft einzuhalten sind. Für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, betragen die Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Damit sind bestimmte Tageszeiten festgelegt, bei welcher signifikanter Baulärm auftreten darf. Das betrifft in diesem Fall aufgrund der umliegenden Gebietskategorie den Zeitraum von 7- 20 Uhr. In der AVV Baulärm sind neben gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten auch Maßnahmen zur Minderung des Baulärms angegeben. Die gesetzlichen Grundlagen sind einzuhalten. Zudem können während der Bauphase durch verschiedene Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Bauphase auf wochentags und tagsüber, bei großer Trockenheit Beregnung, um Staubbildung zu vermeiden, Schrittgeschwindigkeit auf Baustellen) Beeinträchtigungen für Anwohner so weit wie möglich unterbunden werden.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt der öffentliche Parkplatz. Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen ist nicht zu befürchten.

Zum Immissionsschutz ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 Abs. 1 BauGB; BauNVO)

Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Errichtung von Eigenheimen innerhalb des Bebauungsplangebietes vor. Ziel ist die Schaffung eines Baugebietes in ländlicher Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, welches sich optimal an die bestehende Siedlungslage am Ortsrand anfügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Die Gebäude westlich und nördlich des Plangebietes sind größtenteils ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach einschließlich Nebengebäuden. Die sich rückwärtig der Wohngebäude anschließenden Flächen werden als Gärten genutzt.

Aufgrund der Nähe zu Schule und zu Kindergarten kann das neugeplante Wohngebiet über kurze (Arbeits-)Wege fußläufig erreicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ca. 22 Baugrundstücke entstehen. Entlang der Planstraße werden die künftigen Baufelder festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist auf maximal 25 m begrenzt, so dass sich im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude die Gartenflächen mit Gehölzen anschließen. Innerhalb der Baugrenzen ist das Errichten von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 10 m möglich. Als Höhenbezug wird die Oberkante der geplanten Straße vor den jeweiligen Baugrundstücken festgelegt. Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Hauptgebäude sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtung auf den Baugrundstücken einzuordnen, um ein geordnetes Straßenbild zu erzielen. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt und liegt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird dem Schaffen von Wohnbaugrundstücken Vorrang gegenüber der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen eingeräumt.

Für die Flurstücke 579/3, 580/5 und 581/2 der Gemarkung Radibor bestehen keine Planungsbedürfnisse; sie wurden im Planungsprozess dem Geltungsbereich entnommen.

Für die überplanten Teile des Flurstückes 591 der Gemarkung Radibor bestehen derzeit Planungsbedürfnisse; es wurde im Planungsprozess als gesamtes Flurstück in den Geltungsbereich aufgenommen und als private Grünfläche festgesetzt.

Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und den südlichen Ortsrand von Radibor einfügen. Um die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes zu sichern, werden folgende bauordnungsrechtlichen Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude im Vorentwurf des Bebauungsplanes getroffen:

Dachgestaltung:

- als Dachformen zugelassen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer mit üblichen Dachneigungen; für Nebengebäude; Garagen der Carports sind Abweichungen zulässig
- Dacheindeckung in grellen, glänzenden Farben unzulässig
- Gaupen und Dacheinschnitte nur auf 50 % der Trauflänge zulässig

Fassadengestaltung:

- unzulässig sind grellfarbige Fassaden sowie Klinkerfassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)
- unzulässig sind vollflächig verspiegelte oder reflektierende Fassaden
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nur an geeigneten Dächern, keine aufgeständerten Anlagen

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ländliche, ortstypische Charakter von Radibor erhalten werden. Ortsuntypische Bauten am Ortsrand sollen nicht entstehen können.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Gärten schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Kleinbäume und Obstgehölze denkbar. Die anzupflanzenden Gehölze auf den einzelnen Baugrundstücken und die Baumreihe mit Strauchunterpflanzungen im Süden des Geltungsbereiches sowie die Entsiegelungsflächen schaffen den naturschutzfachlichen Ausgleich. Die Baumreihe mit Strauchunterpflanzungen grenzt das Gebiet zur Ackerfläche hin ab.

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage einer Baumreihe am südlichen Rand sowie durch Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke erbracht werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über zwei Anbindepunkte: im Südwesten über die K 7211 und die Parkplatzzufahrt der Sport- und Mehrzweckhalle „SLAVIA“ sowie im Nordosten über die „Alte Bautzener Straße“. Ausgehend von diesen zwei Zufahrtsstraßen dient die Planstraße der inneren Erschließung des Wohngebietes. Die Planstraße wird als Wohnstraße ausschließlich für die Befahrung mit PKW und LKW ausgebildet und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient auch den Rettungs- und Abfallbeseitigungsfahrzeugen sowie der Feuerwehr.

Die Fahrbahn der Planstraße ist mit einer Straßenbreite von 4,75 m vorgesehen. Der Begegnungsfall zwischen PKW- PKW und PKW- LKW ist sichergestellt. Diese Mindestbreite entspricht den „Sicherheitstechnischen Anforderungen an den Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen der Berufsgenossenschaft Verkehr“. Für detailliertere Festlegungen wurde ein Erschließungsplaner im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die „Erschließungsplanung für Schmutz- und Regenwasser sowie Verkehrsanlage“ der AIB GmbH, Bautzen liegt dem Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Zwischen der öffentlichen Straße und Garagen oder Carports wird ein Stauraum mit einer Mindestdiefe von 5 m festgelegt, um das Abfahren von der öffentlichen Straße ohne Einschränkungen zu ermöglichen. In der neuen öffentlichen Verkehrsfläche werden keine separaten Parkbuchten eingeplant. Ein Mehrbedarf, über die zwei festgesetzten Stellflächen hinaus, ist bei einer Einfamilienhaussiedlung nur temporär zu erwarten. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der öffentliche Parkplatz der Grund- und Oberschule „Dr. Maria Grollmuß“ sowie der Sport- und Mehrzweckhalle „SLAVIA“, welcher genutzt werden kann. Auch entsprechen Parkbuchten nicht dem typischen Radiborer Ortsbild.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind PKW- Stellflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszubilden.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Medienträgern erforderlich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die SachsenNetze HS.HD GmbH. Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Um die geplanten Bauflächen an die Stromversorgung anzubinden, ist eine Neuerschließung ausgehend vom „Schulweg“ und der „Alten Bautzener Straße“ notwendig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich elektrotechnische Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH. Umlagen von elektrotechnischen Anlagen aufgrund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Generell ist zu beachten:

- Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder - aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.
- Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.
- Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Zusätzlich ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/ Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/ 3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden kann. Entsprechende Klärungen sind schriftlich oder unter (03591) 365-0 mit SachsenNetze HS.HD GmbH anzuregen.

Die elektrotechnische Erschließung wird durch die SachsenNetze HS.HD GmbH vorbereitet und durchgeführt. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch den Auftraggeber bzw. der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Für den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SachsenNetze HS.HD GmbH ist mind. 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn/ Erschließungsbeginn ein formloser Antrag auf Erschließung zu stellen. (einzureichende Unterlagen: aktuelle Bebauungsplan einschließlich Darstellung der Baufeldaufteilung/ Parzellierung/ Flurgrenzen der Baufelder in PDF und DXF).

Trinkwasser

Es befindet sich eine TW- Ortsverbindungsleitung PVC DN 200 der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH. Der Leitungsbereich ist entsprechend DVGW-Regelwerk W 400-1 mit einem 6 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert. Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung, welche die Sicherheit und Wartung der Trinkwasserleitung beeinträchtigen können, freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens muss die bestehende Rohrüberdeckung beibehalten bleiben, das heißt, es dürfen keine Geländeabtragungen und -aufschüttungen vorgenommen werden. Im Zuge der Erschließung wird die Trinkwasser- Ortsverbindungsleitung in Rücksprache mit der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH verlegt.

Für die Trinkwassererschließung des Wohnbaustandortes wird die Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen mit Hausanschlüssen für die einzelnen Baugrundstücke notwendig. Anschlusspunkt ist die Versorgungsleitung PE DN 100 nordöstlich des Standortes an der Alten Bautzener Straße. Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen ist in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20.Juni 1980 und Ergänzender Bedingungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH zur AVB Wasser V geregelt. Danach sind Aufwendungen für die Erstellung oder Verstärkung von Versorgungsleitungen zu 70% als Baukostenzuschuss durch den bzw. die Antragsteller und zu 30% durch das Versorgungsunternehmen zu finanzieren. Die Kosten für die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses sind vollständig vom Antragsteller zu tragen.

In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme ist zwischen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Gemeinde Radibor oder einem anderen Bauträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren über Formblatt zu beantragen.

Es wird zu Gunsten der Versorger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 591 festgesetzt.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ausgehend vom „Schulweg“ und der „Alten Bautzener Straße“ erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Daher ist sicherzustellen,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt;
- der Mediengraben im Baugebiet vom Träger der Maßnahme bereitgestellt wird.

Durch das Gesetz zur Erleichterung des Aufbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) werden neue Rechte und Pflichten für Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze aber auch für öffentliche Baulastträger definiert. Es ist durch den Antragsteller eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit die Bestimmungen des Telekommunikationsgesetz auf diese Baumaßnahme anzuwenden sind.

Abwasserentsorgung (Schmutz und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Kleine Spree“ zu erfolgen. Anfallende Schmutzwässer sind demnach den zentralen Abwasserbehandlungsanlagen des AZV „Kleine Spree“ zuzuführen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung im Freispiegelgefälle in Richtung „Schulweg“ erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband. Es besteht Beitragspflicht entsprechend der Satzung des AZV „Kleine Spree“.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt dezentral und wird im Zuge der Entwurfsplanung mit einem Erschließungsplaner abgestimmt und geplant. Die Anlage eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser ist notwendig.

Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich. Für die Anlage von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteeinrichtungen gem. § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist nach Absatz 2 eine Versickerungsanlage für Niederschlagswasser nicht genehmigungsbedürftig.

Die Anbindung der geplanten Flurstücke in dem Geltungsbereich werden mit DN 300 unter Angabe einer definierten maximalen Regenwassermenge angeschlossen. Das heißt, dass das Regenwasser nur gedrosselt in das öffentliche Netz übernommen wird. Dem künftigen Grundstücksbesitzer steht es frei, die Überschüsse auf seinem Grundstück zu versickern oder zu drosseln.

Für die Flurstücke 588, 589 und 590 erfolgt die Einleitung des anfallenden Regenwassers in den geplanten Regenwasserkanal.

Für die Anlage von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteeinrichtungen ist gem. § 67 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis/ Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen einzuholen.

6.3 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/ h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die angegebene Löschwassermenge ist bei Erschließung zu realisieren. Sollte eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz erforderlich sein, ist die Bereitstellung der geforderten Löschwassermenge sowie der notwendige Fließdruck mit dem örtlichen Versorger zu erörtern. Die Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m zur Verfügung stehen oder es müssen andere Bereitstellungsmöglichkeiten für Löschwasser, wie Zisternen und ähnliches, mit einbezogen werden.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1, § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

Flächen für die Feuerwehr

Die Planstraße dient neben der Erschließung auch als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrtsstraßen in das Plangebiet werden mit einer Mindestbreite von 4,75 m und entsprechend den Vorgaben der § 5 SächsBO, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen ausgebildet.

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zur inneren Erschließung.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet sollen 22 Eigenheime in Form von einem Einzelhaus errichtet werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Wohnnutzung ermöglicht. Die geplante Nutzung entspricht der von Wohnen geprägten Umgebung und fügt sich in den Bestand der Ortschaft Radibor ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,3, somit können 30 % der Fläche überbaut werden. Damit liegen die GRZ lt. § 17 Abs. 1 BauNVO noch unterhalb der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ist nicht zugelassen.

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit einer Gebäudehöhe von 10,0m. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

7.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze, Nebenanlagen

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze eingehalten. Die gewählte Baugrenze ermöglicht das Entstehen eines Baugrundstücks. Dabei soll sich die Lage der Bebauung an die Bestandsgebäude orientieren.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung und wird innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Einhausungen für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Carports, Garagen, etc. inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

7.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die „Schulstraße“ und „Alte Bautzener Straße“ sowie die Zufahrt auf das Grundstück erschlossen.

Um die medienseitige Erschließung für die Wohnbaugrundstück sicherzustellen, wird innerhalb des Flurstückes 591 der Gemarkung Radibor ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung des Neubaus in die Umgebung sicherzustellen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer und Fassaden sollen sich an der umliegenden/ angrenzenden Bebauung orientieren. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll dennoch der ländliche Charakter von Radibor erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können. Der

neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die vorhandene Siedlungsstruktur von Radibor einfügen.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll jedem Bauherrn freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den baulichen Anlagen zugelassen. Es ist dabei wichtig, dass keine stark reflektierenden Oberflächen, welche eine mögliche Störung hervorrufen könnten, errichtet werden.

Zur geplanten Straßenverkehrsfläche sind die Zäune in einem Mindestabstand von 0,5 m anzuordnen, um Einschränkungen des Verkehrsraumes zu vermeiden.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen - Begründung

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten zu gestalten.

Neu anzulegende Stellplatzflächen und Zufahrten sind in teilversiegelter, wasser- und luftdurchlässiger Weise anzulegen (z.B. Rasengittersteine), um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und den Boden einer geringen Belastung bzw. Veränderung auszusetzen.

Je 100 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der Auswahl der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als Gärten sowie das Anpflanzen von Gehölzen, schafft eine Durchgrünung des Wohngebietes. Es wird ein harmonischer Übergang zur Natur erreicht. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden der Umwelt- und Naturschutz ausreichend berücksichtigt.

8 Flächenbilanz

Tabelle 31: Flächenbilanz Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha
Geltungsbereich gesamt	33.929	3,39
Allgemeine Wohnbaugebiete	29.075	2,90
WA 01	2.136	0,21
WA 02 mit Pflanzbindung	4.543	0,45
WA 03	11.215	1,12
WA 04 mit Pflanzbindung	11.181	1,18
Verkehrsflächen	2.362	0,23
Straßenverkehrsflächen	2.362	0,23
Grünflächen	2.363	0,23
private Grünfläche	2.363	0,23

9 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Bautzener Straße“ bezieht die Flurstücke 592/10, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 594 sowie 640 in der Gemarkung Radibor mit einer Gesamtfläche von 33.929 m² ein.



Abbildung 3: Auszug ALK mit Geltungsbereich

10 Grünordnung

10.1 Methodik

Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB (es gelten die Voraussetzungen des § 13 a BauGB, da die Kriterien des § 13 b BauGB erfüllt sind) gelten bei einem Bebauungsplan mit einer Grundfläche unter 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Demnach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartende Eingriffe. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange und deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren beschrieben.

9.2 Bestandserfassung, Bewertung und Auswirkungen

Boden und Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich besteht der geologische Untergrund aus Biotitgranodiorit, der in den oberen Schichten in verwitterter bzw. zersetzter Form auftritt. Überlagert wird das Festgestein von Löss, Sanden und Kies. Gesamtbetrachtet ist die Fläche von einer mittelmäßigen Wasserdurchlässigkeit charakterisiert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen (Grünland, Gärten) ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als mittel einzuschätzen.

Mit Umsetzung der Planung gehen die vorhandenen Bodenfunktionen (Regelungs- Lebensfunktionen) dauerhaft verloren bzw. werden beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass vielfältige und kleinteilige Grünstrukturen mit Bäumen, Strauchgruppen, Beetanlagen, Rasenflächen innerhalb der Gärten entstehen. Die Gestaltung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen wertet die anderen natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Biotop- und Lebensraumfunktion des Bodens auf. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die natürlichen (ursprünglichen) Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die vorherige Nutzung sowie die angrenzenden Bautätigkeiten anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen ist bei Realisierung des Bauvorhabens einer vertretbaren Neubeeinträchtigung für den Boden auszugehen. Der Verlust der unversiegelten Fläche ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Gestaltungsmaßnahmen auch aus bodenschutzfachlicher Sicht als vertretbar einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind, auch aufgrund der Entfernung, auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Ackerfläche, welche der Kaltluftentstehung dient. Aufgrund der geringen Flächengröße ist das für die künftige Kaltluftentstehung als unbedeutend einzustufen.

Arten und Biotope

Im Plangebiet finden wir vorrangig intensiv genutztes und artenarmes Grünland mit einem extensiv genutzten Feldrain, an das sich in nördlicher Richtung Wohnbebauungen des „Schul-“ und „Kirchweges“ mit mehreren Hausgärten anschließt. Nordöstlich im Geltungsbereich ist ein Hausgarten mit intensiver Nutzung. Im Süden und Osten des Geltungsbereiches sind Ackerflächen vorzufinden. In westlicher Richtung schließen sich Parkplatz sowie Gelände der Grund- und Oberschule „Dr. Maria Grollmuß“ und der Sport- und Mehrzweckhalle „SLAVIA“ an.

Der Biotoptyp (intensiv genutztes und artenarmes Grünland; Stand Mai 2022) innerhalb des Geltungsbereiches ist grundsätzlich als gering bedeutend für den Arten und Biotopschutz einzuordnen. Sowohl der extensiv bewirtschaftete Grünlandstreifen als auch der Hausgarten besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Es bestehen im Geltungsbereich keine geschützten Biotope. Im Geltungsbereich selbst wurden bei 5 Begehungen im Zeitraum vom 01.03.2022 bis 15.05.2022 keine Brutvogelarten oder Nahrungsgäste angetroffen/ bestimmt. Für den Lebensraum Siedlung bzw. Siedlungsrand sind Singvögel typisch. Alle diese Arten sind häufige bis regelmäßig

vorkommende Arten dieser Lebensraumbestandteile und kommen auch andernorts häufig vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Quartiere von Fledermäusen zu erwarten. Diese können das Gelände aber überfliegen. Der geplante Bau der Einfamilienhäuser stellt eine vorübergehende Veränderung eines langjährig existierenden Zustandes (Dorfrandbebauung) dar.

Schutzgebiete gemäß § 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

Sumerisch wurde festgestellt, dass durch die geplanten Ausbauarbeiten und im Geltungsbereich zugelassenen Vorhaben keine Beeinträchtigungen vorgefunden und weiterer Arten sowohl im unmittelbaren als auch im mittelbaren Umfeld entstehen. Diese stellen keine Beeinträchtigungen möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG dar. Eine Beeinträchtigung auf Populationsebene ist ausgeschlossen. Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Wohnbauflächen WA 02 und WA 04 eine Baumreihe aus klein- bis mittelgroßen Bäumen und Sträuchern gemäß der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“ mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt.

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Demzufolge ist kein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Landschaftsbild und Erholung

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung wird dem Geltungsbereich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung nicht zugeschrieben.

In der Ortschaft Radibor sollen 22 Einfamilienhäuser entstehen, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Mit dem Bebauungsplan „Alte Bautzener Straße“ sollen die Wohnbaugrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis zu 30 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Gärten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, dass sich der Neubau städtebaulich harmonisch in die Bestandsbebauung von Radibor einordnet.

Die Biotopstruktur in dem durch Bebauung beanspruchten Teil des Plangebietes ist von geringer Bedeutung und demnach als wenig wertvoll einzustufen, so dass die Zurücknahme von Grünland- und Ackerfläche unter Berücksichtigung einer Wiederbegrünung und -bepflanzung als vertretbar eingeschätzt wird.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB werden auf Grundlage des § 13a Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

11 Quellen

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 *Stand: 01.10.2021 aufgrund Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).*

SächsNatSchG Sächsisches Naturschutzgesetz - In der Fassung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsBO Sächsische Bauordnung - In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.April 2021 (SächsGVBl. S.517) geändert worden ist.

SächsWG Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

WHO Wasserhaushaltsgesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) - Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
Stand: 14.12.2021 aufgrund Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699).

ErlFreihVO Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.

PlanZV Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - In der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 Geltung ab 01.04.1991; FNA: 23-1-6 Bauwesen.

KrWG Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen, Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RADIBOR, Vorentwurf mit Stand vom 16.11.2010.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEn in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Entwurf: 06.12.2019.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN; Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.