

GEMEINDE KODERSDORF

LANDKREIS GÖRLITZ

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „TORGAER STRAÙE“

Auftraggeber:



Gemeinde Kodersdorf
Straße der Freundschaft 1
02923 Kodersdorf

Begründung zur Satzung

bearbeitet durch:
Richter + Kaup
Ingenieure | Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 28.04.2020

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „TORGAER STRAÙE“ GEMEINDE KODERSDORF

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	6
2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER UND NATURSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	8
2.4 SONSTIGE RECHTE IM PLANGEBIET	9
3. STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ & FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	10
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	10
3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
3.3 BESTANDSANALYSE DER WOHNBAUFLÄCHEN IN DER GEMEINDE KODERSDORF	11
3.3.1 Festlegungen im wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf	11
3.3.2 in Aufstellung befindliche Bebauungsplanungen	12
3.3.3 zusammenhängende, freie Bauflächen in der Gemeinde Kodersdorf	12
3.4 BEDARFSANALYSE VON WOHNBAUFLÄCHEN IN DER GEMEINDE KODERSDORF	13
3.4.1 Ergebnisse der aktiven Bürgerbeteiligung im Rahmen der Dorfumbauplanes	13
3.4.2 Anfragen zu Baugrundstücken in der Gemeinde Kodersdorf	14
3.5 GEGENÜBERSTELLUNG DER BESTANDS- UND BEDARFSANALYSE / FAZIT	14
3.6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
3.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.6.4 Stellplätze und Nebenanlagen	16
3.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
3.7.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen	16
3.7.2 Geländegestaltung	17
3.7.3 Einfriedungen	17
3.8 GRUNDDIENSTBARKEITEN	17
3.9 ARCHÄOLOGIE	17
3.10 DENKMALSCHUTZ	18
3.11 ALTLASTEN	18
3.12 BODENSCHUTZ	18
3.13 IMMISSIONSSCHUTZ	19
4. UMWELTSITUATION	19
4.1 UMWELTBERICHT	19

4.2 GEOLOGIE.....	19
4.3 IMMISSIONEN	21
4.4 WASSER	21
4.5 WALD	22
4.6 NATURSCHUTZ.....	22
4.6.1 Schutzgebiete	22
4.6.2 Biotopschutz	23
4.6.3 Artenschutz	23
4.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	23
5. ERSCHLIEßUNG	26
5.1 VERKEHR	26
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	27
5.2.1 Trinkwasser	27
5.2.2 Schmutzwasser.....	27
5.2.3 Regenwasser	27
5.2.4 Strom.....	29
5.2.5 Gas	29
5.2.6 Telekommunikation.....	29
5.2.7 Löschwasser	29
5.2.8 Abfall	30
6. SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE.....	30
7. GENEHMIGUNGEN.....	33
8. FLÄCHENBILANZ.....	34

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF, STAND: 28.04.2020
ANLAGE 2	UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG), STAND: 28.04.2020, BESTEHEND AUS <ul style="list-style-type: none">• ÜBERSICHTSPLAN BIOTOPE BESTAND BEBAUUNGSPLANGEBIET• EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG, BEBAUUNGSPLANGEBIET• EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG, KOMPENSATIONSSTANDORT AUSSERHALB BEBAUUNGSPLANGEBIET (FLURSTÜCK 43/1 GEMARKUNG KODERSDORF FLUR 9)• SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ZUM WEISSSTORCH IN KODERSDORF
ANLAGE 3	BAUGRUNDUNTERSUCHUNG, STAND: 29.06.2019
ANLAGE 4	SCHALLGUTACHTEN, STAND: 26.09.2019
ANLAGE 5	HYDRODYNAMISCH-NUMERISCHE MODELLIERUNG DES OBERFLÄCHENABFLUSSES, STAND: 12.06.2019

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „TORGAER STRAÙE“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf beschloss in seiner Sitzung am 03.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Torgaer Straße“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines neuen Kindergartens, einer Wohnstätte für begleitetes Wohnen sowie für die Errichtung von Wohngebäuden. Der Bedarf ergibt sich aus konkreten Bauanfragen junger Familien und der Diakonie sowie dem Umstand, dass der Kindergarten in seiner bestehenden Form an seine Aufnahmekapazitäten gestoßen ist.

Für die Planung werden Teilflächen der Flurstücke 43/1 und 46 der Gemarkung Kodersdorf Flur 9 beansprucht.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

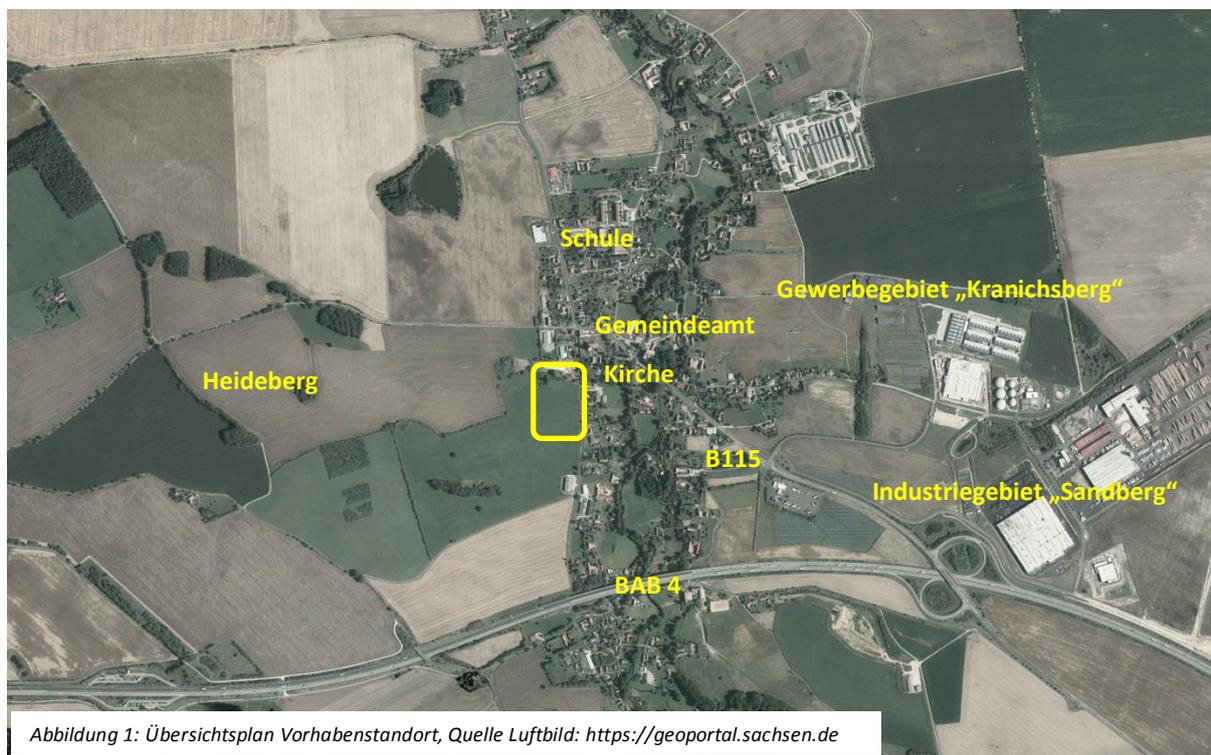
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Festsetzung der Standorte für die geplante Wohnbebauung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzung des Standortes des geplanten Kindergartens als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festsetzungen der Art und des Umfangs der Verkehrsflächen
- Festsetzungen der Lage der Gewässer und Entwässerungseinrichtungen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Torgaer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,24 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Kodersdorf. Begrenzt wird der Vorhabenstandort durch die Gemeindestraße „Torgaer Straße“ im Osten, landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen im Süden sowie im Westen und durch ein gewerblich / wohnbaulich genutztes Grundstück im Norden.

In räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort (gelbe Umrandung, Abb. 1) befindet sich zudem

- die Bundesstraße B115 (Entfernung ca. 160 m)
- der Heideberg (Entfernung ca. 760 m)
- die Bundesautobahn BAB4 (Entfernung ca. 570 m)
- das Gewerbegebiet „Kranichsberg“ (Entfernung ca. 1.000 m)
- das Industriegebiet „Sandberg“ (Entfernung ca. 1.200 m)
- die Kirche mit Pfarrhaus (Entfernung ca. 100 m)
- das Gemeindeamt / Schloss Nieder-Rengersdorf (Entfernung ca. 230 m)
- die Schule (Entfernung ca. 470 m)

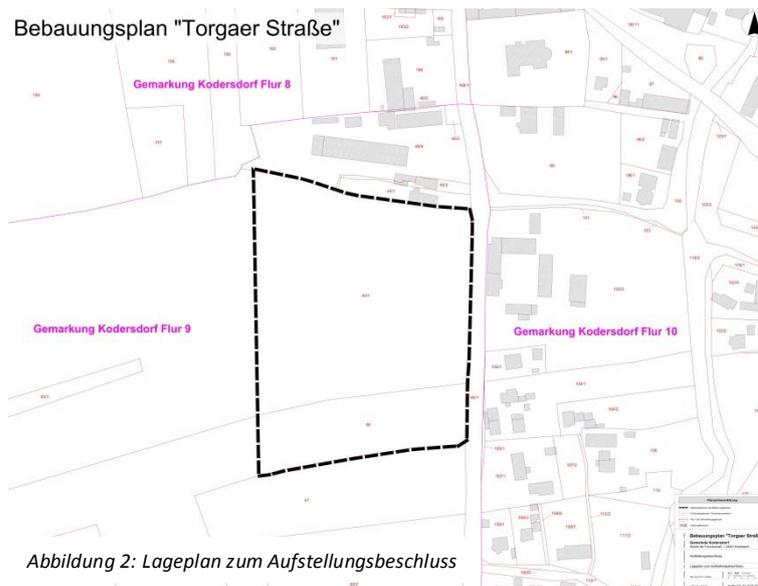


2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um Standorte handelt, in denen zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 03.04.2018 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf den Beschluss (25/2018) zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 43/1 und 46 der Gemarkung Kodersdorf Flur 9 (siehe Abb. 2). Der Beschluss (25/2018) wurde

am 02.05.2018 im Amtsblatt des Verwaltungsverbandes Weißer Schöps / Neiße veröffentlicht.



Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden, Nachgemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 9.11.2018 durchgeführt. Die Bürger wurden im Rahmen eines Erörterungstermines, welcher am 20.06.2019 durchgeführt wurde, frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Entsprechend den hervorgebrachten Anregungen und Bedenken innerhalb der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden in der Entwurfsbearbeitung folgende Untersuchungen durchgeführt:

1. Erarbeitung einer Analyse zur Verfügung stehender Wohnbauflächen in der Gemeinde Kodersdorf gemäß den Vorgaben der Raumordnungsbehörden
2. Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung für den Weißstorch
3. Erarbeitung einer Baugrunduntersuchung
4. Erarbeitung einer hydrodynamisch-nummerischen Modellierung des Oberflächenabflusses
5. Erarbeitung eines Schallgutachtens
6. Erarbeitung einer Vorplanung für die zukünftige Entwässerung

Die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen führten zu folgenden Änderungen im Bebauungsplan

1. Neubewertung der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes (kein Abriss von leerstehenden Gebäuden – stattdessen Schaffung eines Feuchtbiotops)
2. Anpassung der Entwässerungskonzeption (Wegfall des Regenrückhaltebeckens und Staugraben – stattdessen Planung eines Staukanals)
3. Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Bezug zur Regenwasserrückhaltung, naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen, der geplanten Flächennutzungen (u.a. Darstellung eines geplanten Gehweges, Lageveränderung der nördlichen Entwässerungsgraben) sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen

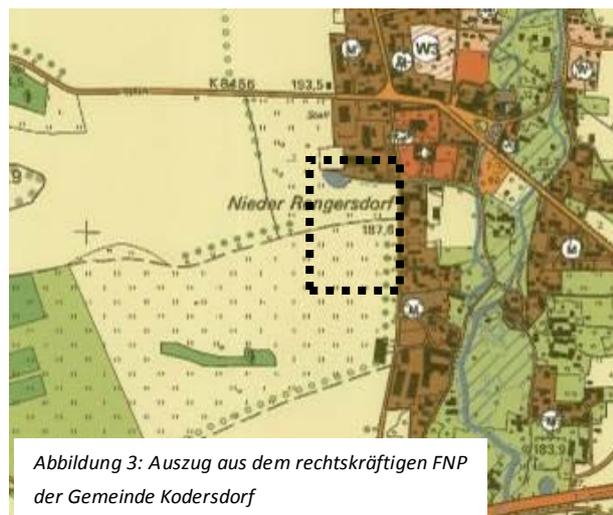
Beteiligung der Bürger, Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB:

1. Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 22.10.2019 durchgeführt.
2. Die Bürger wurden im Rahmen einer öffentlichen Auslage im Zeitraum vom 13.11.2019 bis 13.12.2019 am Verfahren beteiligt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf wird die Fläche des Bebauungsplangebietes als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Wasserfläche dargestellt. Um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, wurde am 6.6.2018 die Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Im zu ändernden Flächennutzungsplan der Gemeinde Kodersdorf wird das Gebiet in Abhängigkeit der Bauflächendarstellung als „Wohnbaufläche“, „Fläche für Gemeinbedarf“ (Zweckbestimmung „Kindergarten“) sowie als „Grünflächen“ ausgewiesen. Somit entsprechen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen der Entwicklungsabsicht der Kommune.



2.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Mit dem in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wurden landesplanerische Vorgaben zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen vorgegeben. Die Rahmenbedingungen hierzu haben sich seit der letzten Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes im Jahr 2003 auf internationaler und nationaler Ebene, aber auch die teilräumlichen Herausforderungen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen selbst, weiter verändert, da aufgrund der Erweiterung der Europäischen Union Sachsen nun in der Mitte Europas liegt.

Die Gemeinde Kodersdorf ist in den Festlegungskarten (1 und 3) des LEP 2013 u.a. als

- verdichteter Bereich im ländlichen Raum ausgewiesen
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf mit der Lage im grenznahen Gebiet ausgewiesen.

Der Vorhabenstandort ist in den Festlegungskarte 7 des LEP 2013 als

- Verbindungsfläche, in denen Flächen für den Biotopverbund hergestellt werden sollen dargestellt.

Für den Vorhabenstandort sind folgende Handlungsschwerpunkte aus der Fortschreibung des LEP maßgebend:

- „Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme“ - insbesondere das:
 - Zulässigkeit der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich nur in Ausnahmefällen, wenn geeignete Flächen im Innenbereich nicht ausreichend vorhanden sind. Anbindung solcher Baugebiete an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Verdichtete Teilräume sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2010)

In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04.02.2010, ist der Vorhabenstandort im Raumnutzungskonzept als Vorbehaltsfläche für das Landschaftsbild / Landschaftserleben dargestellt.

Entsprechend den Handlungsschwerpunkten des Regionalplans sind folgende Grundsätze und Ziele für den Vorhabenstandort maßgebend:

- Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein. **(G 4.1)**
- Die Vorbehaltsgebiete Landschaftsbild und Landschaftserleben sollen für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und weiterentwickelt werden. **(G 4.2.2)**

Zweite Gesamtfortschreibung (Stand Juni 2015) - Vorentwurf

In den Festlegungskarten* des Vorentwurfs der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird der Vorhabenstandort kleinflächig (im Westen) einem Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in der Gesamtheit einem Vorbehaltsgebiet für Kulturlandschaftsschutz und einem Gebiet mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zugeordnet.

*der Planungsmaßstab der Festlegungskarten des Regionalplans beträgt 1:100.000, hierbei erfolgt keine flurstücksgenaue bzw. nutzungsorientierte Abgrenzung, sodass keine starren Abgrenzungen für ausgewiesene Gebiete bestehen, insofern nicht eine topographische Leitlinie (z.B. Straße, Waldgrenze) ausschlaggebend ist, im Regelfall wird durch die Regionalen Planungsverbände den Kommunen innerhalb der kommunalen Bauleitplanung ein räumlicher Handlungsspielraum von 100 – 150 m belassen, was maßstabsbedingt 1-1,5 mm in den Festlegungskarten entspricht und diese Handhabung durch das OVG Bautzen (Urteil des OVG Bautzen vom 3. Juli 2012 – 4 B 808/06) bestätigt wird

2.3 Berücksichtigung umweltschützender und naturschutzrechtlicher Belange

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht. Berücksichtigt werden u.a. die Stellungnahmen der Fachbehörden, die Ergebnisse

der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Weißstorch, das Schallgutachten sowie die hydrologischen Untersuchungen.

Innerhalb der Umweltprüfung wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Rechtlich verbindliche Flächen

Das im Bebauungsplangebiet gelegene, gesetzlich geschützte Biotop „naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer“ wird berücksichtigt und bleibt erhalten.

2.4 sonstige Rechte im Plangebiet

Grunddienstbarkeiten

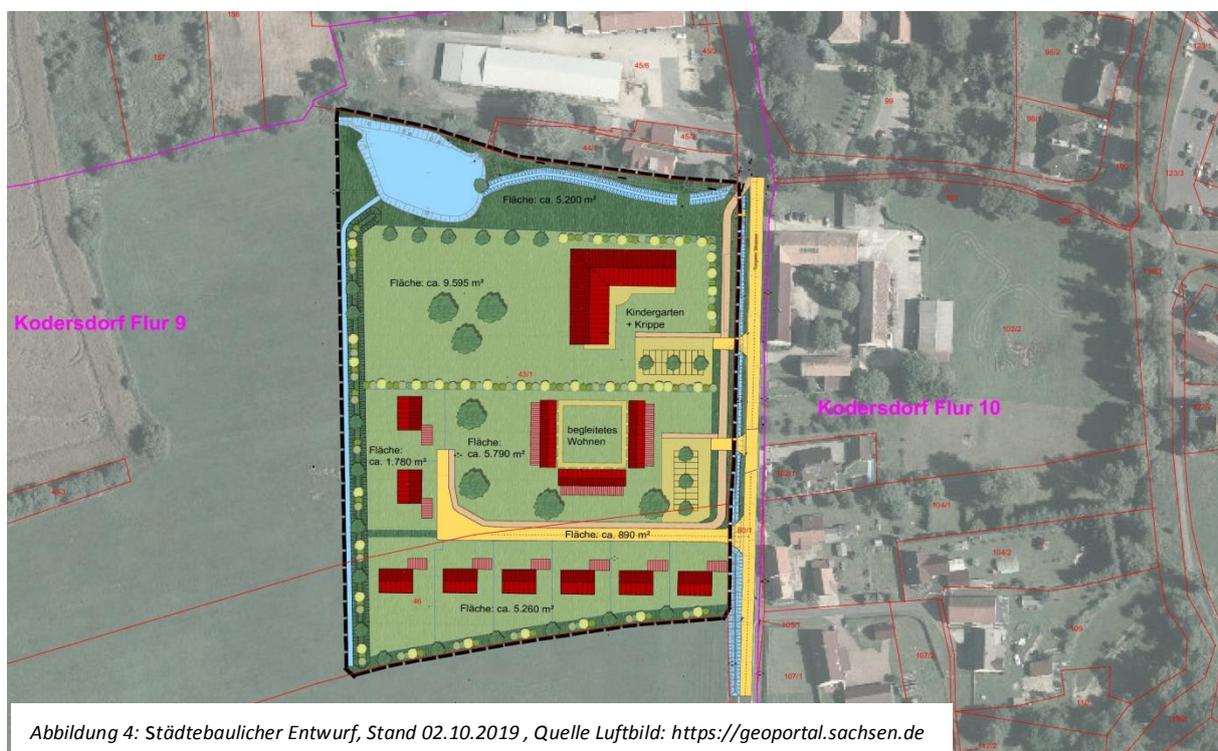
Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für das vorliegende Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorhanden.

3. STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ & FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird derzeit zur Grünfütter- und Heugewinnung genutzt. Bei der Wiese handelt es sich um eine Mähwiese, welche ursprünglich beweidet wurde. In der nördlichen Randlage befindet sich ein künstlich angelegter Teich (mit starkem Röhrichtaufwuchs). Dessen Zu- und Abfluss stellt ein Graben dar, welcher überwiegend technisch ausgebaut (begradigt) ist. Entsprechend der Geländetopographie, welche von Ost nach West ansteigt, erlaubt der Vorhabenstandort einen freien Blick zum „Heideberg“, der charakteristischen Erhebung von Kodersdorf.

3.2 städtebauliches Konzept



Konzeptionell soll der ca. 3,24 ha große Vorhabenstandort dahingehend entwickelt werden, dass

1. der geplante Kindergarten in nördlicher Richtung an die bestehende Bebauung anknüpft, ausreichend große Freiflächen besitzt und direkt über eine Anbindung an die „Torgaer Straße“ erschlossen wird
2. die geplante Wohnbebauung im Süden direkt an den Kindergarten anschließt und über eine Stichstraße erschlossen wird, welche eine Wendemöglichkeit für dreiaxlige Müllfahrzeuge besitzt
3. eine Teilfläche des geplanten Wohnbaustandortes für das Konzept des begleiteten Wohnens mit direktem Bezug zum Kindergarten genutzt werden soll
4. das überschüssiges, anfallendes Niederschlagswasser im Bereich des Vorhabenstandortes zurückgehalten wird, sodass die Errichtung von Rückhalteanlagen (Staukanäle) erforderlich ist
5. die westliche und südliche Grenze mit einer Hecke abgepflanzt wird, um eine Eingrünung zu bewirken und einen Schutz vor Wind zu erzielen

6. im östlichen und südlichen Bereich des Vorhabenstandortes - entlang der Stichstraße bzw. der „Torgaer Straße“ - ein Gehweg in Richtung Ortszentrum errichtet wird, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und eine fußläufige Anbindung zu gewährleisten
7. westlich des Vorhabenstandortes eine Entwässerungsmulde errichtet wird, welche in nördliche Richtung in den bestehenden Teich bzw. östlich in den neu zu bauenden Regenwasserkanal bzw. in den Graben entlang der „Torgaer“ Straße entwässert
8. der nördlich verlaufende Graben im Rahmen der Standortgestaltung naturnah umgestaltet wird

3.3 Bestandsanalyse der Wohnbauflächen in der Gemeinde Kodersdorf

Entsprechend den Stellungnahmen der Raumordnungsbehörden (Landesdirektion Sachsen, Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, Landkreis Görlitz) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis der Notwendigkeit über die Festsetzung eines neuen Baugebietes zu erbringen. Hierbei ist u.a. darzustellen, warum die im FNP dargestellten geplanten Wohn- und Mischbauflächen derzeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.3.1 Festlegungen im wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf

Innerhalb des wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf wurden 3 Flächen für zukünftige Wohnbebauung vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Standorte M1, W2 und W3 (siehe Abb. 5). Die Entwicklungsabsichten auf den im Privateigentum befindlichen Flächen wurden bis heute nicht umgesetzt.

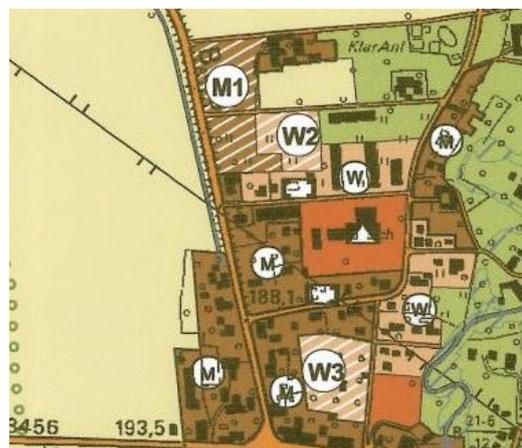


Abbildung 5: Auszug FNP Gemeinde Kodersdorf

aktuelle Nutzung der Standorte M1 und W2

Eine Teilfläche des im wirksamen FNP dargestellten Mischgebietes M1 (rot markiert, Abb. 6) wird von der Firma Auto Grasse gewerblich als Autohandel genutzt. Die verbleibende Restfläche des M1 sowie die gesamte Fläche W2 (M1 und W2 im genehmigten Bebauungsplan „An der B 115“ als Misch- und Wohngebiet festgesetzt) befinden sich im Privatbesitz. Nach derzeitigem Sachstand werden keine Flächen zum Verkauf angeboten und die Entwicklungsabsichten sind unklar.



Abbildung 6: Standorte M1 und W2 entsprechend wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

aktuelle Nutzung des Standortes W3

Der überwiegende Teil der im wirksamen FNP dargestellten Wohnbaufläche W3 (siehe Abb. 5 und Abb. 7) wird aktuell als Weide genutzt. Die Grundstücke befinden analog der Standorte M1 und W2 im Privateigentum und werden aktuell nicht zum Verkauf angeboten.

3.3.2 in Aufstellung befindliche Bebauungsplanungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Kodersdorf hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB beschlossen, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung mehrerer Wohngebäude zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 190, 191/4 und 192/5 der Gemarkung Kodersdorf Flur 2 (siehe Abb. 8).

Entsprechend den städtebaulichen Darstellungen des Vertragspartners (Flächeneigentümer) ist die Errichtung von bis zu 6 Wohngebäuden geplant. Für die Grundstücke liegen Interessensbekundungen für eine geplante Bebauung aus dem Umfeld des Flächeneigentümers vor. Aktuell wurde noch keine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, sodass nicht beurteilt werden kann, ob die beabsichtigte Entwicklung in vollem Umfang umsetzbar ist.



Abbildung 7: Standort W3 entsprechend wirksamen FNP der Gemeinde Kodersdorf, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>



Abbildung 8: geplanter Wohnbaustandort in Kodersdorf Bahnhof, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

3.3.3 zusammenhängende, freie Bauflächen in der Gemeinde Kodersdorf

Im Gemeindegebiet von Kodersdorf befinden sich aktuell 3 zusammenhängende Flächen, welche für eine Bebauung mit Wohngebäuden geeignet sind. Hierbei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 70/14 (Abb. 9, Nr. 1), 153/3 (Abb. 9, Nr. 2) sowie 54/1 und 54/2 (Abb. 9, Nr. 3) der Gemarkung Kodersdorf Flur 10.



Abbildung 9: zusammenhängende Bauflächen in der Ortschaft Kodersdorf, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Entsprechend den Festlegungen im wirksamen FNP sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen werden folgende Entwicklungsziele auf den privaten bzw. kommunalen Grundstücken angestrebt:

Flurstück 70/14 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 (Abb. 9, Nr. 1)

- im FNP als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt
- ursprünglich als Standort des Ersatzneubaus des Kindergartens geplant, jedoch aufgrund der Flächengröße und der verkehrstechnischen Anbindung entfallen
- aktuelle und zukünftige Nutzung der Fläche als Festplatz der Gemeinde

Flurstück 153/3 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 (Abb. 9, Nr. 2)

- im FNP als Wohnbaufläche dargestellt
- aktuelle Nutzung als Wiese - kein Verkauf von Flächen durch den privaten Grundstückseigentümer

Flurstücke 54/1 und 54/2 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 (Abb. 9, Nr. 3)

- im FNP als Mischbaufläche dargestellt
- aktuelle Nutzung der ehemals bebauten Fläche (Bebauung wurde abgerissen) als Wiese
- ursprüngliches Ziel der geplanten Bebauung war die Errichtung einer Pflegeeinrichtung

3.4 Bedarfsanalyse von Wohnbauflächen in der Gemeinde Kodersdorf

3.4.1 Ergebnisse der aktiven Bürgerbeteiligung im Rahmen der Dorfumbauplanes

Im Rahmen der Erarbeitung des **Dorfumbauplanes** wurden die Bürger aktiv daran beteiligt, Standorte für eine zukünftige Wohnbebauung sowie den Ersatzneubau des bestehenden Kindergartens zu definieren. Begleitet wurde der Prozess durch Gemeinde Kodersdorf sowie dem beauftragten Ingenieurbüro, welches die Ergebnisse in einem Erläuterungsbericht sowie graphisch in Karten festhielt.

In der Analyse zu den Themenfeldern „Wohnbebauung“ & „Kindergarten“ wurde zusammenfassend im Beteiligungsprozess festgehalten, dass

1. in den letzten Jahren ein Zuzug junger Familien mit Kindern zu verzeichnen war
2. zahlreiche junge Familien sich Bauland in der Gemeinde wünschen
3. wenn keine Bauflächen und Gebäude angeboten werden, der Zuzug junger Familien fehlt
4. Kodersdorf durch die vorhandene Bildungsinfrastruktur (Kindergarten, Oberschule) sowie durch Arbeitsplätze im Industrie- und Gewerbegebiet ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort ist
5. eine Mobilisierung von freien Grundstücken im Innenbereich bzw. leerstehender Gebäude kaum möglich ist und private Grundstückseigentümer, die ggf. noch bebaubare Grundstücksflächen besitzen, diese zum Teil für Kinder oder Enkel zurückhalten und nicht an „Bauwillige“ verkaufen
6. die Gemeinde selbst nicht genügend Flächenreserven besitzt, um den angefragten Bedarf decken können
7. die Entwicklung kleinerer Baugebiete gewünscht ist
8. eine Konzentration weiterer Nutzungen im Bereich des Ortskerns erfolgen sollte, um diesen zu stärken
9. wenn sich der Zuzug weiter fortsetzt, die Erweiterung von Kinderbetreuungsangeboten zu beachten ist, um einen Mangel an z. B. Kindergartenplätze aufgrund zu kleiner Räumlichkeiten zu verhindern
10. wenn keine Bauflächen und Gebäude angeboten werden, der Zuzug junger Familien fehlt
11. ein Angebot für begleitetes bzw. betreutes Wohnen für bedürftige Menschen fehlt

Entsprechend den o.g. Anregungen wurden anschließend Flächen im Gemeindegebiet definiert, welche als Flächen für Wohnbebauung bzw. als Standort für den geplanten Kindergarten in Frage kommen. U.a. wurde der **Vorhabenstandort** als gewünschter Wohnbaustandort lokalisiert, welcher für eine zukünftige Bebauung in Betracht gezogen werden sollte. Für den Kindergarten wurde die Fläche des Flurstücks 70/14 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 (siehe Abb. 9, Nr. 1) favorisiert, da sich diese zentral in der Ortschaft befindet. Im Nachhinein wurde bei der Standortprüfung jedoch festgestellt, dass die Fläche für den geplanten Kindergarten zu klein ist, um die geplante Nutzung entwickeln zu können.

3.4.2 Anfragen zu Baugrundstücken in der Gemeinde Kodersdorf¹

Jährlich werden in der Gemeinde Kodersdorf > 20 Anfragen nach Baugrundstücken gestellt. Ca. 50 % der Anfragen stammt von in der Gemeinde lebenden Bürgern bzw. ehemaligen Einwohnern, welche vorwiegend aus perspektivischen und beruflichen Gründen verzogen waren und aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zurückkehren möchten. Entsprechend der Bestandssituation an privaten / kommunalen Grundstücken muss die Gemeinde ausschließlich auf private Grundstücksverkäufe verweisen, da keine kommunalen Flächen als Wohnbaustandorte entwickelt sind.

3.5 Gegenüberstellung der Bestands- und Bedarfsanalyse / Fazit

Entsprechend der Analyse der vorhandenen Baugrundstückssituation, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung sowie der kontinuierlichen Anfragen nach Baugrundstücken kann für die Gemeinde Kodersdorf folgendes konstatiert werden:

¹ Die Anfragen zu Baugrundstücken werden seitens der Gemeinde Kodersdorf bzw. des Verwaltungsverbandes Weißer Schöps/Neiße nicht statistisch erfasst, da keine kommunalen Flächen zum Verkauf angeboten werden können und ausschließlich auf private Grundstückseigentümer verwiesen wird.

- in der Gemeinde Kodersdorf besteht ein **Entwicklungsbedarf an Wohnbauflächen**, welche kommunal erschlossen und vermarktet werden
- die neu zu erschließenden Grundstücke (8 Wohnbaugrundstücke für Eigenheime) dienen der **Bedarfsdeckung** der Gemeinde, insbesondere für Bürger aus der Gemeinde selbst
- die im privatem Eigentum befindlichen, zusammenhängenden Wohnbauflächen stehen aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung (kein Verkauf durch die Flächeneigentümer), was zu einem **Angebotsmangel** in der Gemeinde Kodersdorf beiträgt – der Konflikt wäre nur lösbar, wenn die privaten Grundstückseigentümer die Flächen zum Verkauf anbieten würden
- insofern keine Wohnbaugebiete in Eigenregie der Kommune entwickelt und vermarktet werden, wird sich die **angespannte Situation** nicht auflösen lassen

3.6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird folgendes festgelegt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Gewerbebetriebe

unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO, wird durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend der Örtlichkeit und den geplanten Baugrundstücken wird die GRZ innerhalb der Baugebiete auf den Wert von 0,4 festgesetzt und orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für „allgemeine Wohngebiete“.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden die privaten bzw. öffentlichen Grünflächen nicht den Baugebietsflächen zugerechnet.

Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich das Plangebiet an der umgebenden Bebauung. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe beschränkt. Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die natürliche Geländehöhe innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes gemäß § 6 SächsBO.

3.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird keine Bauweise festgesetzt.

überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzzweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus der Bestimmung der Sächsische Bauordnung (SächsBO).

Nebenanlagen sind auf der gesamten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, solange der Regelungsgehalt der Sächsischen Bauordnung eingehalten wird.

Stellplatzbedarf (PKW) bei Kindergärten gemäß der Richtzahlentabelle der Sächsischen Bauordnung

Für den Kindergarten ist min. 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder vorzuhalten.

Stellplatzbedarf (PKW) für begleitetes Wohnen gemäß der Richtzahlentabelle der Sächsischen Bauordnung

Für die Nutzung „begleitetes Wohnen“ ist min. 1 Stellplatz je 6 Wohnungen vorzuhalten. Der Bedarf orientiert sich an der Nutzung „Gebäude mit Seniorenwohnungen“.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.7.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Tabelle 1: Dachgestaltung

	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
WA 1	Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	0° - 48°	keine Vorgaben
WA 2	Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	0° - 48°	
Fläche für Gemeinbedarf	Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	0° - 48°	

3.7.2 Geländegestaltung

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird. Im Bereich des „naturnahen, ausdauernden Kleingewässers“ sind Geländeregulierungsarbeiten unzulässig. Insofern bauliche Maßnahmen (Entschlammung, Böschungssicherung, etc.) erforderlich sind, sind diese im Vorfeld mit dem Umweltamt des Landkreises Görlitz abzustimmen. Der Regelungsgehalt ergibt sich aus dem Naturschutzrecht.

3.7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Einfriedung auf der Grundstücksfläche min. 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. An Kreuzungen und Einmündungen beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 80 cm, insofern die erforderliche Sicht (Sichtfreihaltebereich) beeinträchtigt wird.

Um Kleintieren eine Passage im Plangebiet zu ermöglichen, ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.

3.8 Grunddienstbarkeiten

Im Rahmen der Erschließung ist die Umverlegung der das Plangebiet querenden Wasser- und Elektroleitungen (genaue Lage der Wasserleitung unbekannt) erforderlich. Für die Sicherung der Führung der Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplangebietes werden Leitungsrechte zugunsten

- der ENSO Netz GmbH zur Führung der Medienleitungen Strom
- des Flurstücks 102/2 der Gemarkung Kodersdorf Flur 10 zur Führung der Medienleitung Wasser festgesetzt.

3.9 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

3.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale erfasst. Die ausführenden Firmen sind unabhängig des Sachstandes auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des SächsDSchG hinzuweisen.

Zu berücksichtigender Hinweis

Auf Höhe der Torgaer Straße 5 könnten in Straßennähe die Belange des Umgebungsschutzes nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) betroffen sein. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Görlitz ist daher bei der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

3.11 Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

3.12 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleppen, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß dem SächsKrWBodSchG dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlerträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

3.13 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind innerhalb der Baugebiete die Bau-Schalldämm-Maße von 36 dB an den Außenbauteilen unter Maßgabe des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1 innerhalb der Baugebiete zu erfüllen.

Daneben sind folgende Hinweise bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen:

1. Es wird empfohlen, die Schlafräume innerhalb der Baugebiete im Bereich der straßenabgewandten Fassade des Gebäudes anzuordnen.
2. Werden die Schlafräume an straßenzugewandten Fassadenseiten errichtet ist darauf zu achten, dass diese Räume ein zum Lüften geeignetes Fenster an der straßenabgewandten Fassade aufweisen, an denen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet. Alternativ sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Beim Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen ist zu berücksichtigen, dass diese eine möglichst geringe Eigengeräuschentwicklung aufweisen und eine ausreichende Schalldämmung gegen Außenlärm vorhanden ist.
3. Bei der Errichtung von haustechnischen Anlagen (Klimaanlagen, Wärmeerzeugungsanlagen, etc.) ist darauf zu achten, dass unvermeidbare Umweltauswirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm stellen Mindestanforderungen dar. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Aufgrund der Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen außerhalb des Plangebietes sollten die genannten, wertemäßig angegebenen Mindestanforderungen um 6 dB(A) gemindert werden.

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung (23.06.2018) und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht). Daneben wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Weißstorch, hydrologische Untersuchungen zum Abfluss von Niederschlagswasser sowie Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt, deren Ergebnisse in die Betrachtung der Umweltbelange mit einfließen.

4.2 Geologie

Regionalgeologisch sind gemäß der geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (M 1:50.000 Blatt Niesky 2570) im nördlichen Teil des Plangebietes oberflächennah holozäner Schluff, sandig (Auelehm), über fluviatilen holozänem Kies und Sand verbreitet (= Nebentälchen des Weißen Schöps). Im überwiegenden Teil ist oberflächennah weichselkaltzeitlicher fluviatiler Kies und Sand = Tiefere Niederterrasse (Hochweichsel) verbreitet.

Die bindigen Ablagerungen (= Auelehm) sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren und wirken als Grundwasserstauer. Die rolligen Kiese und Sande bilden dagegen einen Porengrundwasserleiter.

Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Im Bereich der Tallagen des Weißen Schöps kann der Grundwasserspiegel auch die Höhe der Geländeoberfläche erreichen.

In Abhängigkeit seiner Nutzungsgeschichte kann das Planungsgebiet in Teilbereichen anthropogen überprägt worden sein.

Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung des Baugrundes eine Baugrunduntersuchung (siehe Anlage zur Begründung) durchgeführt. Hierfür wurden 10 Kleinrammbohrungen niedergebracht. Zusammengefasst wurde folgendes festgehalten:

- Die Grundwasserstände innerhalb der Bohrungen bewegten sich zwischen 1,50 - < 4,0 m unter GOK, wobei saisonal höhere Grundwasserstände möglich sind.
- Im angenommenen Planumbereich (ca. 70 cm unter GOK) der geplanten Straße stehen unterschiedliche Böden an. Es sollte mindestens von der Frostempfindlichkeitsklasse F 2 ausgegangen werden. Sofern die Auffüllung und der örtlich vorhandene Beckenschluff nicht vollständig aus dem Planumbereich entfernt werden, ist die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 anzusetzen.
- Für die Dimensionierung des frostsicheren Gesamtaufbaus gemäß RStO 12, je nach Bauart, in Abhängigkeit der Belastungsklasse, ist von Minstdicken zwischen 55 cm und 65 cm auszugehen.
- Für die erkundeten bindigen Böden ist erfahrungsgemäß die erforderliche Tragfähigkeit des Planums nicht gegeben. Zusätzlich sind Verschlechterungen infolge von Witterungseinflüssen möglich. In das Leistungsverzeichnis zur Bauausführung sind daher zusätzliche erdbautechnische Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) aufzunehmen. Bindiger Boden ist bis ca. $\geq 0,4$ m unter Planum bzw. bis auf die Sande auszukoffern und durch einen grobkörnigen Austauschboden zu ersetzen.
- Für Versickerungsanlagen sind nach DWA -A 138 und in Anlehnung an die RAS-Ew Lockergesteine geeignet, deren kf-Werte zwischen 10^{-3} bis 10^{-6} m/s liegen und eine ausreichende Schichtmächtigkeit in der ungesättigten Bodenzone aufweisen. Die im Trassenverlauf angetroffenen glazifluvialen Sande eignen sich aufgrund ihrer Durchlässigkeit für eine direkte Versickerung. Die Sande sind jedoch selbst wasserführend und haben dementsprechend nur einen geringen Sickerraum. Der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert von 10^{-5} m/s wurde über die Korngrößenverteilung bestimmt und ist demzufolge mit einem Korrekturfaktor zu belegen. Die Durchlässigkeit des Grauwackeschiefers ist vom Verwitterungsgrad abhängig und sehr unterschiedlich. Genauere Angaben können hier nur mittels Versickerungsversuche ermittelt werden.
- Während der Bohrarbeiten wurden keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen festgestellt. Der hier beprobte Bodenaushub (Mischprobe umgelagerter Boden – Auffüllung) sollte einer bodenähnlichen Verwertung im Sinne der LAGA TR Boden zugeführt werden (Abfallschlüsselnummer: 170504). Nach den hier vorliegenden Untersuchungsergebnissen handelt es sich aufgrund des TOC-Wertes um Material der Klasse Z1. Da alle anderen gemessenen Parameter im Bereich Z0 liegen, ist dieser Wert mit hoher Wahrscheinlichkeit auf humose Anteile zurückzuführen. Sofern möglich sollte das Material auf dem Grundstück im Zuge des Bauvorhabens wiederverwendet werden, z.B. zur Geländeregulierung außerhalb lastabtragender Bauwerke.

4.3 Immissionen

Zur Beurteilung der aktuellen Belastungssituation durch Immissionen im Plangebiet wurde entsprechend der Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein Schallgutachten erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass:

1. durch den Verkehrslärm im Geltungsbereich des B-Planes Konflikte hervorgerufen werden, da der Eintrag von Verkehrslärm in der Tag- und Nachtzeit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte verursacht – die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 beträgt im ungünstigsten Fall 7 dB(A)
2. keine Nutzungskonflikte zwischen den Gewerbeunternehmen und den schutzbedürftigen Bereichen im Bebauungsplan zu erwarten sind

4.4 Wasser

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgelegtem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. Der Abstand zum festgelegten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des „Weißer Schöps“ beträgt ca. 170 m (im Osten).

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich ein künstlich angelegter Teich sowie ein überwiegend dauerhaft wasserführender Graben. Entsprechend der Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz (14.09.2018) handelt es sich bei dem Graben um ein Gewässer II. Ordnung. Für dessen Unterhaltung ist die Gemeinde Kodersdorf zuständig.

Grundwassermessstellen / Brunnen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Brunnen bzw. Grundwassermessstellen. Außerhalb des Plangebietes, direkt westlich am Plangebiet angrenzend (siehe Foto und Abb. 10, rot markiert), befinden sich 3 Schachtanlagen, insbesondere ein Brunnen für die Brauchwassergewinnung.



Abbildung 10: Lage Brunnen, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Freihaltung von Gewässerrandstreifen

Die Verbote des § 38 WHG sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wurde ein Gewässerrandstreifen² mit einer Breite von 5 m mit dem sonstigen Planzeichen „5 m breiter Gewässer-

² Der Gewässerrandstreifen orientiert sich am geplanten Gewässerverlauf nach Umsetzung der naturnahen Gestaltung des Grabens.

randstreifen, gemessen ab Oberkante Gewässerböschung“ dargestellt. Dieser Streifen dient u.a. auch der Gemeinde für Erreichbarkeit der Gewässer bei erforderlichen Pflegemaßnahmen.

Oberflächenwasserabfluss / Einzugsgebiet

Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Rückhaltung und Abgabe von überschüssigem Niederschlagswasser in die Vorflut wurde eine **hydrodynamisch-numerische Modellierung des Oberflächenabflusses** (siehe Anlage zur Begründung) erarbeitet. Im Ergebnis wurde u.a. festgehalten, dass:

- in das B-Plangebiet praktisch nur von Südwesten her ein mit 36.430 m² vergleichsweise kleines Einzugsgebiet entwässert
- beim ungünstigen Ansatz eines CNII-Wertes von 74 im Bereich der Grünlandflächen der entsprechende Scheitelzufluss in das B-Plangebiet 240 l/s beträgt
- die Fülle der zugehörigen Abflussganglinie über einem angenommenen Basiswert von 10 l/s 260 m³ beträgt
- von Norden her dem B-Plangebiet während des Bemessungsregens nur kurzzeitig, nämlich während der nur wenige Minuten dauernden Scheitelphase, geringe Wassermengen bis maximal 50 l/s zu (ungünstiger CNII-Wert bei Grünland) zuströmen
- die Fülle der zugehörigen Abflussganglinie über einem angenommenen Basiswert von 10 l/s nur 10 m³ beträgt
- aus den anderen Richtungen über die gesamte Ereignisdauer kein Wasser oberflächlich in das B-Plangebiet strömt
- der südliche Gebietsrand sogar praktisch exakt mit der Gefälleneigung verläuft, so dass über ihn weder Zu- noch Abflüsse stattfinden
- aus dem B-Plangebiet einerseits die zuvor, vorrangig von Westen her hineingeströmten Wassermengen und diejenigen Wassermengen, die im B-Plangebiet während des Regens selbst generiert werden, heraus strömen
- die oberflächige Abströmung, d.h. Entwässerung gemäß der Geländeneigung vorrangig nach Osten zum Entwässerungsgraben an der Torgaer Straße sowie nach Norden zum dort verlaufenden Bach hin erfolgt
- vom Osten zum Entwässerungsgraben an der Torgaer Straße beim Bemessungsregen maximal 220 l/s hinfließen, nach Norden maximal 90 l/s
- sich bei Überlagerung der ermittelten Ganglinien ein Scheitelabfluss von 310 l/s ergibt, welcher aus dem B-Plangebiet herausfließt
- für das zugehörige, 63.740 m² große Einzugsgebiet (36.430 m² im Südwesten zzgl. 27.310 m² B-Plangebiet) sich eine plausible Abflussspende von 4,9 m³/s·km² ergibt

4.5 Wald

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. angrenzend befinden sich keine Waldflächen gemäß dem SächsWaldG.

4.6 Naturschutz

4.6.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete, welche nicht durch die Planung berührt werden, sind:

- SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ - Entfernung ca. 825 m (im Südosten)

- FFH-Gebiet „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“ - Entfernung ca. 265m (im Osten)
- Landschaftsschutzgebiet „Königshainer Berge“ - Entfernung ca. 600 m (im Süden)

4.6.2 Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes kommt das Biotop „naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer“ vor, welches nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt ist.

4.6.3 Artenschutz

Die von der Planung betroffenen Lebensräume weisen aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine untergeordnete Bedeutung als Reproduktionshabitat für die Fauna auf. Als Nahrungshabitat stellen diese jedoch artspezifische Flächen dar, insbesondere für den Weißstorch. Mit der Planung tritt ein Flächenverlust ein.

Um die Auswirkungen bewerten zu können, wurde eine **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Weißstorch** (siehe Anlage zum Umweltbericht) erarbeitet. Im Ergebnis wurde zusammengefasst festgehalten, dass:

1. mit Umsetzung des B-Planes etwa 5 ha Grünland überbaut werden bzw. durch die Kulissenwirkung für den Weißstorch nicht mehr nutzbar sind
2. der am Nordrand verbleibende Grünlandstreifen durch seine geringe Breite von etwa 30 m und angrenzenden Bäumen nur ausnahmsweise von Störchen genutzt werden kann
3. die geplante Hecke Lebensraum für viele Beutetiere ist und eher leicht positive Effekte für den Weißstorch zu erwarten sind
4. mit Inanspruchnahme von Grünlandfläche das Nahrungsangebot des Weißstorchpaars weiter reduziert wird und daher mit hoher Wahrscheinlichkeit negative Auswirkungen auf den Bruterfolg des Paares haben wird
5. einschränkend festgehalten wurde, dass 5 ha von einer 51 ha großen Fläche abgehen und bei einer Mahd nur kurzzeitig sehr gute Nahrungsbedingungen anzutreffen sind, bei der die Weißstörche nicht in der Lage sind, diese jeweils vollständig auszuschöpfen
6. mit Anlage eines Feuchtbiotopes auf der großen Grünlandfläche westlich der B-Plan-Fläche mögliche negative Effekte kompensiert werden können

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Erhalt unbeanspruchter Strukturen sowie zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial. Hierbei wird es jedoch auch erforderlich, dass außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen verbindlich umgesetzt werden müssen.

Ziel der Maßnahmen ist es, bestehende Strukturen aufzuwerten und zusammenhängende Grünstrukturen festzusetzen, welche den Eingriff, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes, des Bodens, des Wassers sowie der Flora und Fauna kompensieren können.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pro 300 m² versiegelter Fläche ist innerhalb der Baugrundstücke ein neuer Baum der Pflanzlisten 1-3 (Pflanzlisten siehe Planzeichnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu

verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Stammhöhe muss mind. 1,80 m betragen.

Maßnahmen zum Erhalt gesetzlich geschützter Biotop

1. Das geschützte Biotop "naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer" ist gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG in seiner Eigenart zu erhalten. Geplante Sanierungsmaßnahmen³ zur Wiederherstellung der Teichsohle / des Ablaufbauwerkes sowie zur Benutzung als Retentionsraum für Niederschlagswasser sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen. Gemäß § 30 BNatSchG ist für das Biotop eine Ausnahme zu beantragen.

Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des bestehenden, nördlichen Entwässerungsgrabens⁴

1. Der nördlich verlaufende Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind mit einer naturnahen Saatgutmischung zu begrünen. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

Maßnahmen zum Artenschutz

1. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Avifauna (Zeitraum: 1.10. bis 28.2./29.2.) des jeweiligen Jahres durchzuführen.
2. Zur Entwicklung eines wertvollen Nahrungshabitates für den Weißstorch ist auf einer Fläche von 6.000 m² im Bereich des Flurstückes 43/1 der Gemarkung Kodersdorf Flur 9 ein Feuchtbiotop entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Weißstorch zu entwickeln. Das Feuchtbiotop setzt sich aus einer Senke mit einer Fläche von mind. 1.500 m² sowie nutzungsextensivierten Grünlandflächen zusammen. Eine jährliche Mahd der Grünlandflächen ist ab dem 1.8. bis zum 1.3 eines jeden Jahres zulässig. Dies gilt auch für die trockenfallende Senke. Die Maßnahme ist **vor** der Inanspruchnahme des Bebauungsplangebietes (reale Nutzungsänderung) anzulegen / fertigzustellen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Personal zu begleiten. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Monitoring mit Risikomanagement für die Dauer von mind. 2 Jahren umzusetzen. Im Falle einer unzureichenden Wasserversorgung ist die Befüllung des Feuchtbiotops über einen Grabenstau zu realisieren.
3. Bei Umsetzung der Wiederherstellung der Teichsohle innerhalb des Biotops "naturnahes, temporäres Kleingewässer" sowie der naturnahen Gestaltung des nördlichen Entwässerungsgrabens sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz die Bauzeiträume sowie erforderliche Maßnahmen abzustimmen, damit Beeinträchtigungen der Fauna vermieden werden können.
4. Alle Baumaßnahmen, welche im Rahmen der Baufeldfreimachung, einer beabsichtigten Sanierung der Teichsohle bzw. der naturnahen Gestaltung des nördlichen Entwässerungsgrabens sowie zur Herstellung des Feuchtbiotopes durchgeführt werden, sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch Fachpersonal zu begleiten.

³ Im Rahmen der Erschließung des Vorhabenstandortes sind die Beräumung der Teichsohle, die Sanierung des Ablaufbauwerkes sowie die Schaffung von Retentionsraum beabsichtigt. Gründe sind die aktuelle Beschädigung des Ablaufbauwerkes, die Verlandung des Teiches sowie die Abstimmungen mit der uWB / uNB (Stand 22.1.2020) zur Nutzung des Teiches als Retentionsraum. Da durch die Maßnahmen naturschutzrechtliche Belange berührt werden, ist im Vorfeld die erforderliche Genehmigung (Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG) einzuholen.

⁴ Ziel der naturnahen Gestaltung des Entwässerungsgrabens ist der Rückbau der vorhandenen Staubauwerke, die Entfernung vorhandener Verrohrungen sowie die Vergrößerung des Abstandes zur bestehenden Bebauung. Da durch die Maßnahmen wasserrechtliche Belange berührt werden, sind im Vorfeld die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Entwicklung einer Hecke im westlichen Randbereich des Plangebietes
 - im westlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung pfg 1) ist eine Baumhecke (sonstige Hecke) auf einer Grundfläche von min. 1.299 m² mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 1-5 (Pflanzlisten siehe Planzeichnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - für die Anpflanzung von Bäumen der Pflanzlisten 1-3 sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu verwenden
 - für die Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten 4 und 5 ist die Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden
 - der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig
 - innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Aufwallung mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig

2. Entwicklung einer Hecke im südlichen Randbereich des Plangebietes
 - im südlichen Bereich des Plangebietes (siehe Planzeichnung pfg 2) ist eine Hecke (sonstige Hecke) auf einer Grundfläche von min. 746 m² mit heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 3-5 (Pflanzlisten siehe Planzeichnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 3-5 ist die Pflanzqualität min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden
 - der Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zum Ausgleich des Kompensationsdefizites

1. Zur Kompensation des Eingriffsdefizites ist auf einer Fläche von 6.000 m² im Bereich des Flurstückes 43/1 der Gemarkung Kodersdorf Flur 9 ein Feuchtbiotop entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Weißstorch zu entwickeln. Das Feuchtbiotop setzt sich aus einer Senke mit einer Fläche von mind. 1.500 m² sowie nutzungsintensivierten Grünlandflächen zusammen. Die Abgrenzung der Fläche zu angrenzenden Grünlandflächen erfolgt durch Pflöcke. Eine jährliche Mahd der Grünlandflächen ist ab dem 1.8. bis zum 1.3 eines jeden Jahres zulässig. Dies gilt auch für die trockenfallende Senke. Die Maßnahme ist **vor** der Inanspruchnahme des Bebauungsplangebietes (reale Nutzungsänderung) anzulegen / fertigzustellen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Personal zu begleiten. Der gewählte Auftragnehmer ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Fertigstellung der Maßnahme ist ein Monitoring mit Risikomanagement für die Dauer von mind. 2 Jahren umzusetzen. Im Falle einer unzureichenden Wasserversorgung ist die Befüllung des Feuchtbiotops über einen Grabenstau zu realisieren. Der Umfang des Monitorings ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes sind mit Ausnahme der Herstellung des Feuchtbiotopes nach Genehmigung des Bebauungsplanes, jedoch spätestens 12 Monate nach Beginn der Bauarbeiten zu realisieren. Für die Anpflanzungen gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die in Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf den jeweiligen Baugrundstück umzusetzen.

Pflege- und Entwicklung der Gehölzflächen

Für die Anpflanzung von Gehölzen (textliche Festsetzung Pkt. 3.4) gelten eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflege umfasst das Schneiden abgestorbener Pflanzentriebe, teilweise einen Verjüngungsschnitt sowie das Mähen der Pflanzscheiben. Die Entwicklungspflege wird durch eine gemeinsame Abnahme beendet. Abgestorbene Pflanzen sind durch den beauftragten Landschaftsbaubetrieb artgleich zu ersetzen. Nach der Entwicklungspflege ist davon auszugehen, dass der Bestand keine Pflege mehr benötigt. Empfehlenswert ist, die Gehölze alle 10 Jahre auszulichten bzw. abschnittsweise auf Stock zu setzen, um die Vitalität des Bestandes zu erhalten.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Die zukünftige Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur wie folgt beabsichtigt:

1. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die „Torgaer Straße“. Der Kindergarten bzw. das geplante begleitete Wohnen erhalten jeweils eine direkte Zufahrt zur „Torgaer Straße“.
2. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung eines Gehweges, welcher im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft.
3. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Errichtung einer Stichstraße.
 - Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge konzipiert.⁵
 - Neben dem Straßenkörper werden Flächen für die Errichtung eines Gehweges sowie für Entwässerungsanlagen / Bankette berücksichtigt.
4. Die Herstellung der benötigten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Die Anzahl orientiert sich an der beabsichtigten Nutzung und wird unter Verwendung der Richtzahlen-tabelle der Sächsischen Bauordnung ermittelt.

ÖPNV

Die nächstliegende, fußläufig erreichbare Haltestelle für den Bus zum Bebauungsplangebiet – Entfernung ca. 250 m - befindet sich in Höhe des Gerichtskretscham (Ortszentrum).

⁵ Entsprechend dem Hinweis des Regiebetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz ist bei der Errichtung der Stichstraße sowie des Wendehammers zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist. Andernfalls sind von den Grundstückseigentümern die Abfallsammelbehälter an der nächsten für das Fahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Bebauungsplangebiet selbst ist medientechnisch noch nicht erschlossen. Unter Einbeziehung der Bestandsauskünfte der Medienträger, welche im Rahmen der Planung abgefragt wurden, queren aktuell ein Nieder- und Mittelspannungskabel sowie eine private Trinkwasserleitung (Lage unbekannt) das Plangebiet.

Die zukünftige Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt in Abstimmung mit den Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung des Vorhabenstandortes ist über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200, welche sich innerhalb der „Torgaer Straße“ befindet, geplant. Innerhalb der Erschließungsplanung wird mit dem zuständigen Versorger abgestimmt, wie die technische Erschließung umgesetzt werden kann.

5.2.2 Schmutzwasser

Die nächstliegende Schmutzwasserleitung (DN 200) für eine mögliche Anbindung befindet sich nordöstlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes. Innerhalb der Erschließungsplanung wird mit dem zuständigen Versorger abgestimmt, wie die technische Anbindung an die vorhandene Bestandsleitung umsetzbar ist.

5.2.3 Regenwasser

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept (Vorplanung) erarbeitet, in dem die Ergebnisse der **hydrodynamisch-numerische Modellierung des Oberflächenabflusses** sowie des **Baugrundgutachtens** berücksichtigt wurden.

Konzeptionell wurde die geplante Entwässerung des Bebauungsplangebietes sowie der anfallenden Niederschlagsmengen des zu betrachtenden Einzugsgebietes im Vorentwurf der Erschließungsplanung (Abb. 11) wie folgt dargestellt:

- Zur Fassung des Zustroms von 240 l/s aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebietes (westlich des Bebauungsplangebietes) ist die Entwässerung über 2 Mulden geplant.
- Die nach Norden entwässernde Mulde führt 120 l/s in Richtung bestehenden Teich ab. Ein Teil des Wassers soll zukünftig in das geplante Feuchtbiotop (außerhalb des Bebauungsplangebietes), welches als Kompensationsfläche für den Weißstorch angelegt wird, eingeleitet werden.
- Die nach Osten entwässernde Mulde führt 120 l/s in Richtung geplanter Erschließungsstraße ab. Innerhalb dieser ist die Errichtung von zwei Regenwasserleitungen geplant. Eine Regenwasserleitung dient als Durchleitung und entwässert ähnlich des natürlichen Abflusses weiter in den Straßengraben an der „Torgaer Straße“. Die zweite geplante Regenwasserleitung dient der Gebietsentwässerung und mündet in einem Staukanal mit Drosselabfluss. Nach derzeitigem Stand muss das Volumen ca. 172 m³ aufweisen, um die natürliche Abflussmenge von 90 l/s aus dem Bebauungsplangebiet zu gewährleisten.
- Um zukünftig die benötigte Einbautiefe des Staukanals erreichen zu können, muss der im Nordosten befindliche Durchlass im Bereich der Torgaer Straße umgebaut werden.
- Mit der Umsetzung der geplanten Entwässerung sind die naturnahe Gestaltung des nördlichen, naturfernen Entwässerungsgrabens sowie die Wiederherstellung der Teichsohle / Reparatur des

beschädigten Ablaufbauwerkes des künstlichen Teiches beabsichtigt. Beide Gewässer stellen die natürliche Vorflut dar.

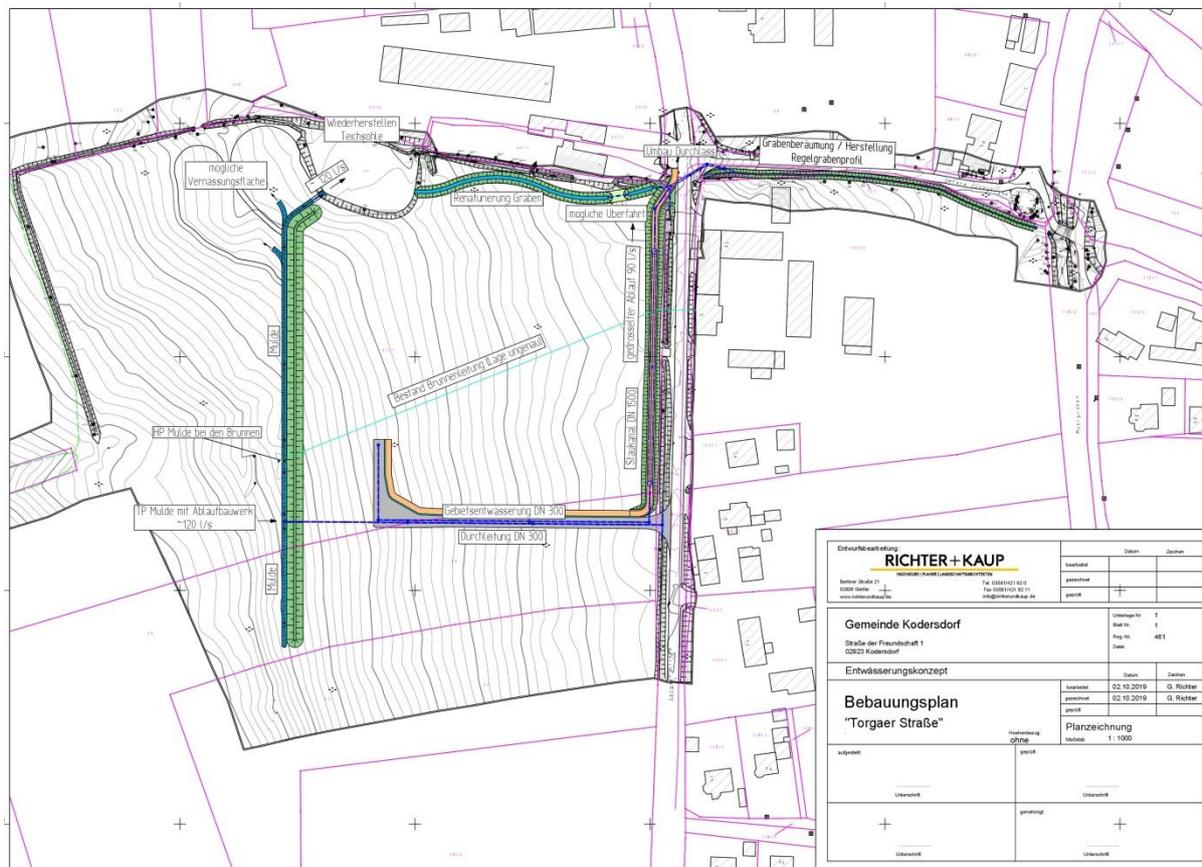


Abbildung 11: Vorentwurf der Entwässerungskonzeption zum Entwurf des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz (uWB) sowie der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen zum Entwurf des Bebauungsplanes bzw. zur Vorplanung der Entwässerungskonzeption fand am 22.1.2020 ein Beratungsgespräch mit der uWB statt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass folgende Hinweise in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen sind:

1. für die weiteren Berechnungen (Einleitmengen, Drosselmengen) sind noch einmal die letztendlich gültigen Abflusswerte bei Scholz+Lewis (Gutachter des hydrologischen Gutachtens) abzufragen
2. der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes liegende Teich kann für die Drosselung des Abflusses genutzt werden (angestrebtes Rückhaltevolumen ca. 400 m³ bis 600 m³) – innerhalb des Sanierungsmaßnahmen (Wiederherstellung der ursprünglichen Teilsohle, Sanierung des Ständerbauwerkes) ist der Teich naturnah zu gestalten
3. der Westgraben ist durch eine hangseitige Verwallung vom Baugebiet abzutrennen - überschüssiges Niederschlagswasser kann über das neuanzulegende Feuchtgebiet (Ersatzhabitat für den Weißstorch) in den Teich eingeleitet werden
4. der Spitzenabfluss des bebauten Gebietes darf nicht größer sein als der des unbebauten Gebietes

Entsprechend den Abstimmungsergebnissen wird die Erschließungsplanung überarbeitet. Gegenüber der Vorplanung der Entwässerungskonzeption ergeben sich folgende Änderungen:

1. der Zustrom (Niederschlagswasser) aus dem oberhalb liegenden Einzugsgebietes (westlich des Bebauungsplangebietes) wird über eine Mulde in Richtung Feuchtbiotop / Teich entwässert
2. der Teich (mit Ständerbauwerk) wird dahingehend saniert, dass zukünftig 400 m³ bis 600 m³ als Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen
3. die Errichtung einer zweiten Entwässerungsleitung in der Erschließungsstraße kann entfallen
4. die Gebietsentwässerung der Baugrundstücke erfolgt über eine Entwässerungsleitung, welche in einem Staukanal mit Drosselabfluss mündet - das erforderliche Volumen orientiert sich an der zulässigen Abflussmenge

5.2.4 Strom

Wie bereits eingangs unter Pkt. 5.2 erwähnt, wird das Plangebiet von einem Nieder- und Mittelspannungskabel gequert. Diese müssen im Rahmen der Erschließung umverlegt werden. Inwiefern die vorhandenen Versorgungsleitungen für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden können, wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorger geklärt.

5.2.5 Gas

Im Bereich der „Torgaer Straße“ befindet sich eine Mitteldruckgasleitung, welche prinzipiell für eine Erschließung des Vorhabenstandortes in Betracht gezogen werden kann. Innerhalb der Erschließungsplanung wird mit dem zuständigen Versorger geklärt, ob die vorhandene Versorgungsleitung genutzt werden kann und welche technischen Parameter zu berücksichtigen sind.

5.2.6 Telekommunikation

Im Bereich der „Torgaer Straße“ befindet sich eine Telekommunikationsleitung, welche prinzipiell für eine Erschließung des Vorhabenstandortes in Betracht gezogen werden kann. Innerhalb der Erschließungsplanung wird mit dem zuständigen Versorger geklärt, ob die vorhandene Versorgungsleitung genutzt werden kann und welche technischen Parameter zu berücksichtigen sind.

5.2.7 Löschwasser

Nach dem § 3 Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen dar.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Grundschutz können für den Vorhabenstandort entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 48 m³/h veranschlagt werden. Das heißt, eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden wird benötigt.

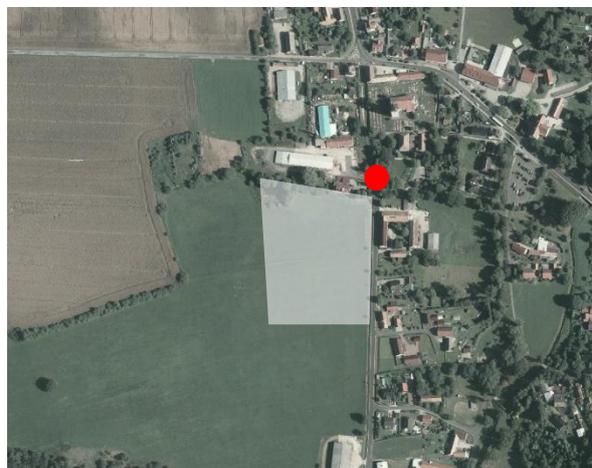


Abbildung 12: Standort Unterflurhydrant im Bereich der Torgaer Straße, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Entsprechend der aktuellen Auskunft des Trinkwasserzweckverbandes „Neiße-Schöps“ kann die Löschwasserversorgung des Vorhabenstandortes über die

TW-Versorgungsleitung PVC DN 200 (im westlichen Straßenrandbereich der „Torgaer Straße“ gelegen) sichergestellt werden. Der nächstliegende Hydrant (Unterflurhydrant) befindet sich nordöstlich des Vorhabenstandortes.

Gestaltung von Zufahrten und Bewegungsflächen innerhalb des Baugebietes

Die Zufahrten für die Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

5.2.8 Abfall

Eine Abfuhr der Abfälle der geplanten Wohnbebauung ist über die neue Erschließungsstraße gesichert. Diese ist für dreiaxlige Müllfahrzeuge befahrbar und am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet. Die ausreichend großen Abfallbehälterstandorte sind auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anzulegen.

6. SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Bestand/Planung) sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Anregungen der ENSO Netz GmbH

1. Wenn im Rahmen der angezeigten Maßnahmen Anlagen für den zukünftigen Breitbandausbau eingebaut werden, bitten wir um Bereitstellung der eingemessenen Breitbandinfrastruktur, um eine eventuelle Mitnutzung prüfen zu lassen. Des Weiteren sind wir ebenfalls an einer Mitnutzung oder Überlassung von bereits außer Betrieb genommener Infrastruktur oder perspektivisch außer Betrieb gehender Infrastruktur interessiert, die sich für einen Breitbandausbau nachnutzen lässt.
2. Sollte Ihr Vorhaben dazu führen, dass sich die Topographie im Projektgebiet ändert, bitten wir um Bereitstellung der Bestandsvermessung nach Bauabschluss, um unsere Bestandspläne aktualisieren zu können. Im Gegenzug können wir Ihnen im Vorfeld der Maßnahme unseren Anlagenbestand kostenfrei in digitaler Form zur Verfügung stellen.
3. Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen, Sicherungsmaßnahmen oder Außerbetriebnahmen unseres Gas- oder Stromleitungsbestandes notwendig werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Mory, Tel. 03581/ 365-260. Erforderliche Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der ENSO NETZ GmbH, RB Görlitz anzuzeigen. Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der ENSO NETZ GmbH einzuholen.
4. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb der ENSO NETZ GmbH, RB Görlitz geborgen und entsorgt.
5. Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort er-

sichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des B-Plans werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

6. Für die Elt-Versorgung des Gebietes ist die Erweiterung unserer Stromversorgungsanlagen erforderlich. Diesbezüglich sind die elektrotechnischen Bedarfsangaben rechtzeitig bei uns anzumelden (TAB 2019 Pkt. 4.1). Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Dazu ist eine Planungs- und Baukoordinierung durch Sie bzw. der für die Erschließung beauftragten Firma erforderlich. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien 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, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf der Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM vom 5.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) 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/m^3 festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, 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 empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle:

Ansprechpartner- Stefan Gatermann

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Barrierefreies Bauen - Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18024-1, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

Geologische Untersuchungen

Das LfULG empfiehlt zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020/ DIN EN 1997-2.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten / Hydrogeologisches Gutachten - Eignung des Untergrundes für Versickerungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Altbergbau

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem alten Bergbauggebiet, bei dem ein Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Diesbezüglich wird seitens des Sächsischen Oberbergamtes empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Sollten Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, so ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern vom 20.2.2012 das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung

eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum vorsorgenden Schutz des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind folgende Hinweise im Plangebiet zu berücksichtigen:

- die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei geeigneten Untergrund möglichst vor Ort zu versickern
- Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten
- verwendete Baustoffe und Einbauelemente dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, welche über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können
- Tiefbauarbeiten, die das Grundwasser anschneiden, sind 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen
- bei unvorhergesehenen Grundwasseranschnitten sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu informieren

7. GENEHMIGUNGEN

Im Rahmen der Realisierung der geplanten Entwässerungskonzeption sind im Vorfeld folgende Erlaubnisse & Genehmigungen zu beantragen:

- Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8 u. 9 WHG für die Abgabe des Regenwassers in die Vorflut
- Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 26 SächsWG bei Umbau von Anlagen im Bereich oberirdischer Gewässer
- Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 55 SächsWG für die Errichtung erforderlicher Regenwasserrückhalteanlagen
- Beantragung einer Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG

8. FLÄCHENBILANZ

festgesetzte Nutzungen	Planung
Wohnbaufläche	1,28 ha*
*bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sind 0,50 ha versiegelte Fläche möglich	
Gemeinbedarfsfläche	0,96 ha
*bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sind 0,38 ha versiegelte Fläche möglich	
Verkehrsflächen (öffentlich)	0,18 ha
Grünflächen	0,53 ha*
*davon:	
öffentlich	
0,12 ha sonstige Hecke	
0,01 ha Grünweg	
0,07 ha Abstandsflächen	
privat	
0,26 ha Mähwiese (intensiv)	
0,07 ha sonstige Hecke	
Wasserflächen	0,29 ha*
*davon:	
öffentlich	
0,04 ha Graben (temporär wasserführend)	
privat	
0,05 ha Graben (incl. Böschungsbereich)	
0,2 ha Kleingewässer (naturnah)	
Summe	~ 3,24 ha

Tabelle 2: Flächenbilanz des Vorhabenstandortes