

Gemeinde Neukirch / Lausitz



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbepark Neukirch“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	29.03.2018
Gemeinde:	Gemeindeverwaltung Neukirch / Lausitz Hauptstraße 20 01904 Neukirch / Lausitz
Gemarkung:	Niederneukirch / Oberneukirch



Inhaltsverzeichnis

1 Ursprungs-Bebauungsplan	1
2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung	1
3 örtliche Gegebenheiten	2
3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	3
4. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	4
4.1 Landesentwicklungsplan	4
4.2 Regionalplan.....	5
4.3 Flächennutzungsplan	6
4.4 informelle Planungen zur Gemeindeentwicklung.....	6
5 Begründung Bauflächenbedarf.....	7
5.1 Eigenbedarf	7
5.2 Bauflächenpotential	8
6 Schutzgebiete und –bestimmungen	10
6.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	10
6.2 Bodenschutz.....	11
6.3 Wasserschutzgebiete	12
6.4 Immissionsschutz	12
7 Städtebauliche Konzeption.....	14
7.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	14
7.2 Erschließung.....	16
7.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	20
8 Begründung von Festsetzungen.....	25
8.1 Begründung der Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
9 Flächenbilanz	29
10 Bodenordnung.....	30



1 Ursprungs-Bebauungsplan

Die Gemeinde Neukirch / Lausitz stellte 1991-92 den Bebauungsplan „Gewerbepark Neukirch“ (Ursprungs-Bebauungsplan) auf. Mit Bescheid vom 21.10.1991 wurde der Bebauungsplan „Gewerbepark Neukirch“ genehmigt und mit Bekanntmachung am 29.02.1992 rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplanes „Gewerbepark Neukirch“ war und ist es, die notwendigen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu schaffen. Ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot für die örtliche Bevölkerung sollte entstehen.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1991 wurden große Teile des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes bebaut. Im westlichen Teil des bisherigen B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich noch freie industriell und gewerblich nutzbare Bauflächen. Diese unbebauten Grundstücksteile sollen zeitnah an Gewerbetreibende verkauft werden.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planänderung

Ziel der 1. Änderung des B-Planes ist es, einerseits die Voraussetzungen zur zeitnahen Vermarktung und Bebauung der freien gewerblichen Baugrundstücke unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Entwicklungstendenzen zu schaffen. Im bestehenden Gewerbegebiet soll zur besseren baulichen Ausnutzung der vorhandene Geh- und Radweg im Westen umverlegt werden. Mit einer Zufahrtsstraße auf die „Lindenallee“ wird eine zusätzliche Notein- und -ausfahrt für LKW in dem Gebiet geschaffen. Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes werden im Zuge der 1. Änderung im Hinblick auf die aktuellen Rechtgrundlagen und städtebaulichen Planungsprämissen der Gemeinde angepasst.

Andererseits sollen in Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen zwei Flächen für Wohnen und gemischte Nutzung entsprechend dem gemeindlichen Eigenbedarf entwickelt werden. Der Gewerbepark liegt südlich der vorhandenen Wohnbebauung am „Otto-Buchwitz-Ring“, der „Lindenallee“ und „Schenkenweg“. Zwischen der gewerblichen Nutzung und den Wohngebieten erstrecken sich Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes „Gewerbepark Neukirch“ beabsichtigt die Gemeinde die Ackerflächen nördlich und östlich des Ursprungs-B-Plans einer Wohnnutzung zuzuführen. Ziel der Gemeinde Neukirch / Lausitz ist es, entsprechend dem gemeindlichen Eigenbedarf Bauflächen für Bauwillige bereitzustellen. Es ist beabsichtigt zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen, vielfältige und differenzierte Wohngrundstücke, die den Bedürfnissen junger Familien an modernes Wohnen im Dorf gerecht werden, zu sichern. Insbesondere im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet soll Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden. Der Gemeinde liegen zu den geplanten Baugrundstücken konkrete Anfragen und Reservierungen von Interessierten aus dem Gemeindegebiet vor. Der Bedarf an Wohnbauflächen besteht in der Gemeinde Neukirch / Lausitz. Im Gemeindegebiet können gegenwärtig keine anderen Wohnbauflächen zur Vermarktung bereitgestellt werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht eine Planungspflicht sobald es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Ausgehend von der gegenwärtigen Bestandssituation sieht die Gemeinde Neukirch / Lausitz die 1. Änderung des B-Planes „Gewerbepark Neukirch“ als erforderlich an.



Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bisher dem Außenbereich zuzuschreibende Flächen überplant. Aus diesem Grund erfolgt die 1. Änderung des B-Planes im Regelverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB. Für die Änderungen im Ursprungs-B-Plan und die zu überplanenden Außenbereichsflächen (Erweiterungsflächen 1 und 2) wird die Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Planteil D - Umweltbericht dokumentiert.

3 örtliche Gegebenheiten

3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Neukirch / Lausitz liegt im südlichen Teil des Landkreises Bautzen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans liegt am Ortsrand südlich der B 98 „Hauptstraße“.

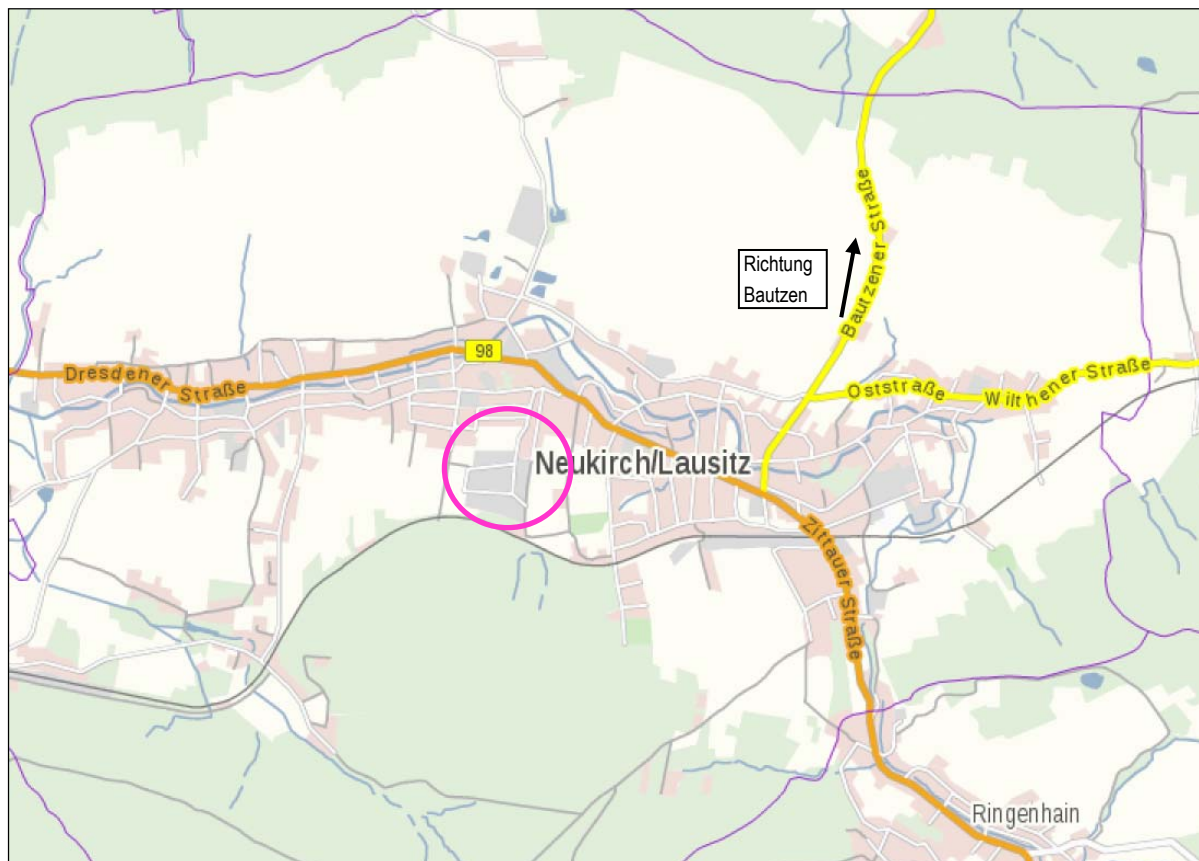


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der „Lindenallee“, am „Otto-Buchwitz-Ring“ und am „Schenkenweg“
- im Süden durch die Bahnstrecke Dresden – Zittau und Waldflächen
- im Westen durch Ackerflächen
- im Osten durch Ackerflächen und den Friedhof der Gemeinde Neukirch / Lausitz.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

1. Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans „Gewerbepark Neukirch“ [gelb dargestellt]





2. Erweiterungsfläche 1 (nördlich des Ursprungs-B-Planes) [rot dargestellt]
3. Erweiterungsfläche 2 (östlich des Ursprungs-B-Planes) [rot dargestellt].

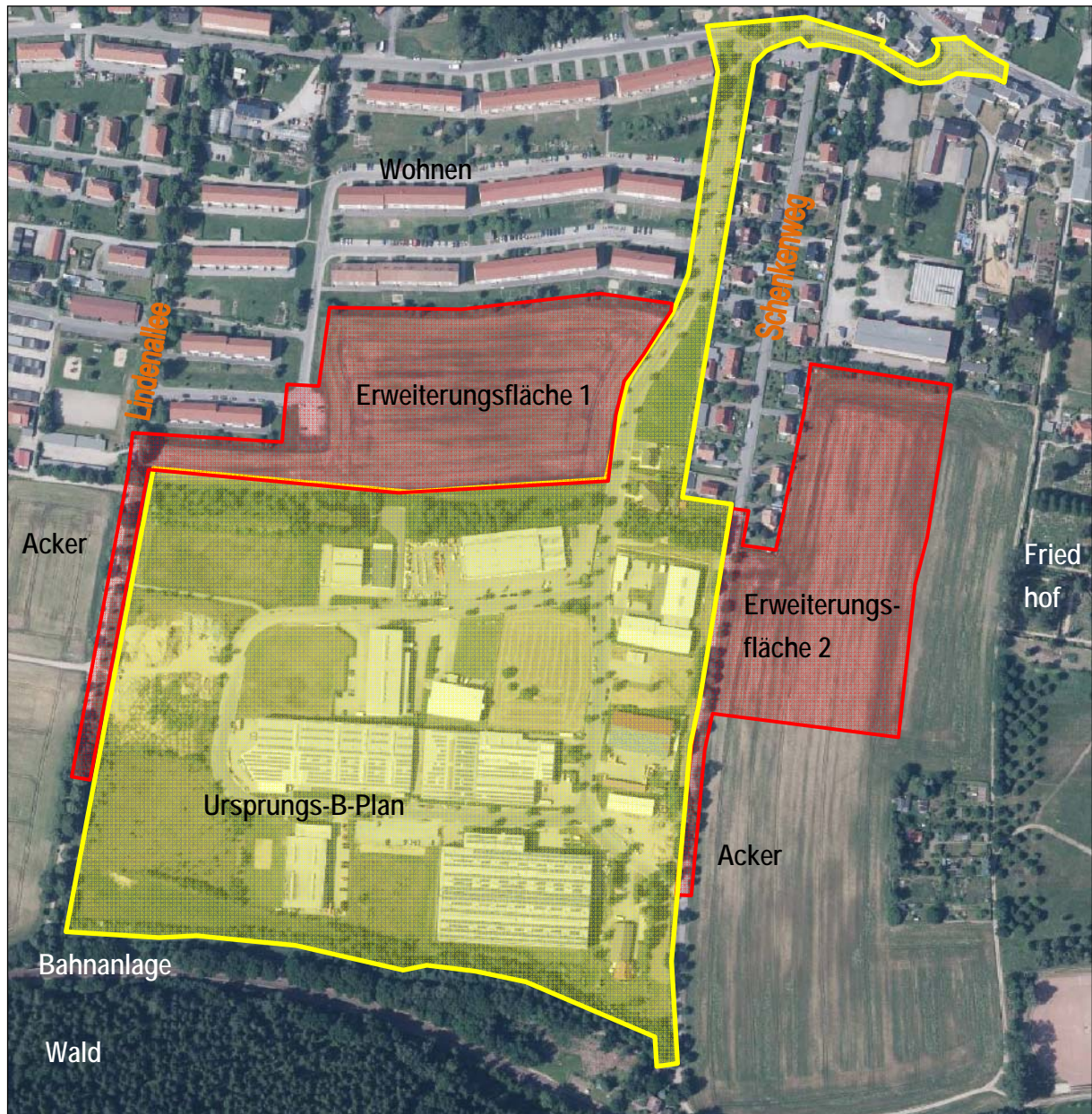


Abbildung 2: Topographische Karte (Quelle: Gemeinde Neukirch / Lausitz, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: pink umrandet

Der durch § 5(5) Sächsisches Bestattungsgesetz geregelte Grenzabstand zwischen Wohnbebauung und Friedhöfen von mindestens 35 m wird mit der 1. Änderung des B-Planes eingehalten.

3.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes stellt sich gegenwärtig als typisches Gewerbe- und Industriegebiet einschließlich Erschließungsstraßen dar. Die westlichen Teilflächen sind gegenwärtig noch ungenutzt. Die Erschließung ist vollständig umgesetzt. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nur zum Teil realisiert, dies betrifft vor allem die Vegetationsstrukturen im Osten sowie die Straßenbäume.



Im Nordosten des Plangebietes entlang der Straße „Bönnigheimer Ring“ ist für vier Baugrundstücke ein Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet ist zu ca. 50 % mit ausschließlich Wohngebäuden ausgelastet.

Die Erweiterungsfläche 1 wird als Acker intensiv genutzt. Im Westen befindet sich ein geschotterter Parkplatz. Den westlichen Rand bildet die „Lindenallee“.

Auch die Erweiterungsfläche 2 stellt sich als Ackerfläche dar. Die westliche Abgrenzung bildet der „Schenkenweg“ einschließlich begleitender Baumreihe.

4. Übergeordnete planerische Vorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan¹

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.

Laut LEP 2013 wird die Gemeinde Neukirch / Lausitz als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingestuft.

Folgende Ziele des LEP 2013 sind für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Neukirch“ von Relevanz:

- 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 beachtet. Die Gemeinde Neukirch / Lausitz zählt im Gemeindeverbund „Oberland“ zu den zentralen Orten. Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen attraktive Bauflächen für Eigenheime und Geschosswohnungsbau in Anbindung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geschaffen werden.

Für die Wohnbaugrundstücke liegen der Gemeinde bereits konkrete Anfragen und Reservierungen von Einwohnern aus dem Gemeindegebiet und ansässigen Gewerbebetrieben, die Wohnungen für ihre Mitarbeiter bereitstellen möchten, vor. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete liegen in zumutbarer Entfernung zum

¹ erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003): vom 16.12.2003, bekannt gemacht am 31.12.2003.





Versorgungs- und Siedlungskern des Ortes Neukirch / Lausitz. Die Erweiterungsflächen 1 und 2 befinden sich in direktem Zusammenhang zu bestehenden Wohngebieten bzw. zur Ortslage und binden somit direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen und Erschließungseinrichtungen an. Im Innenbereich stehen der Gemeinde keine Flächen für die Ausweisung neuer Wohngrundstücke in dieser Größenordnung zur Verfügung. Rechtskräftige B-Pläne oder Satzungen, die eine Wohnbebauung ermöglichen, sind ausgelastet oder nicht mehr umsetzbar. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Neukirch / Lausitz ist gegeben und wird unter Nr. 5 *Begründung Bauflächenbedarf* detailliert beschrieben.

Die Erweiterungsfläche 2 wurde im Entwurf um ca. 3.700 m² zurückgenommen. Damit fand eine Reduzierung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 statt. Im Übergang zum Gewerbegebiet wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein Mischgebiet neu festgesetzt.

Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die an den Ortsrand anschließende Lage des B-Plan-Geltungsbereichs vermieden.

Aufgrund der Lage angrenzend an vorhandene Straßen und Siedlungsstrukturen gilt die Erschließung als gesichert.

4.2 Regionalplan

Gemäß 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien Ziel 2.1.8 übernimmt die Gemeinde Neukirch / Lausitz im Gemeindeverbund „Oberland“ mit der Stadt Kirschau, Schirgiswalde, Wilthen und Sohland an der Spree anteilig eine grundzentrale Funktion in dieser Region. Der Ort Neukirch / Lausitz selbst wird als Gemeindeteil mit Versorgungsfunktion und zentraler Ort ausgewiesen. Die Verbundgemeinden des Städte- und Gemeindeverbundes „Oberland“ Sohland an der Spree, Stadt Wilthen und Schirgiswalde-Kirschau wurden zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Planes gehört und äußerten keine Bedenken bzw. stimmten der Planung zu.

Der Geltungsbereich der 1. B-Plan-Änderung wird durch das Vorranggebiet (VRG) Trinkwasser Wt 37 berührt. Als VRGe werden die Einzugsgebiete von Grundwasserleitern mit einem nutzbaren Rohwasserdargebot von $\geq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$, die i. d. R. bereits für die Trinkwasserversorgung genutzt werden (gesicherter Bedarf) bzw. dafür vorgesehen sind, ausgewiesen. Vom VRG Trinkwasserschutz betroffen ist der Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes. Die Erweiterungsflächen WA 1 und WA 3 tangieren das Wt 37 nur an der Grenze. Im Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien² wurde das ehemalige Vorranggebiet Trinkwasser Wt 37 konkretisiert. Nunmehr befindet sich der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung innerhalb des neuen Vorranggebietes Wasserversorgung Wt 14 Neukirch/Lausitz. Da es sich bei dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, ist eine Neubeeinträchtigung des Wt 37 durch die Planänderung unwahrscheinlich. Im Zuge der Umweltprüfung zur 1. Änderung B-Plan wurden die Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet bzw. das VRG Wt 37 geprüft. *Es wird auf Planteil D - Umweltbericht 5.3 verwiesen.*

Die Erweiterungsfläche 2 liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ und demzufolge auch im Vorbehaltsgebiet (VBG) Landschaftsbild/Landschaftserleben. Das allgemeine Wohngebiet für den

² am 16. Juni 2015 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes für die Beteiligung an der Ausarbeitung nach § 6 Abs. 1 SächsLPlG freigegeben





individuellen Wohnungsbau östlich des Gewerbe- und Industriegebietes entsteht in Anbindung an die bereits vorhandene Wohnnutzung des „Schenkenweges“. Bei Fortsetzen der typischen Einfamilienhausstruktur in ortstypischer Bauweise sowie Etablierung nicht wesentlich störender Gewerbe im Übergang zum Gewerbegebiet sind keine Beeinträchtigungen für das VBG Landschaftsbild/Landschaftserleben ersichtlich. Eine Ortsrandeingrünung und der sanfte Übergang in die Offenlandschaft wird mit der festgesetzten Hecke, aus einheimischen und standortgerechten Gehölzarten erzielt. Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild und die Erlebniswirksamkeit der Landschaft sowie die landschaftsbezogene Erholung werden bei einer angepassten Dach- und Fassadengestaltung sowie der Entwicklung einer durchgrüneten Siedlungsstruktur nicht gesehen. Der Grundsatz der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wird somit hinreichend berücksichtigt. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird das Verfahren zur Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG „Oberlausitzer Bergland“ erforderlich und durchgeführt.

Die Festsetzungen der B-Plan-Änderung verstoßen nicht gegen die Ausweisungen der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes. Die Festsetzung der Baugebiete entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde Neukirch/Lausitz (vgl. *Nr. 5 Begründung Bauflächenbedarf*).

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neukirch / Lausitz verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan). Im vorliegenden F-Plan-Entwurf von 2009 ist nur der Geltungsbereich des Ursprung-B-Planes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Gemeinde Neukirch/L. plant in den Jahren 2017/18 den bestehenden Flächennutzungsplan-Entwurf zu aktualisieren und zu einer wirksamen Planfassung zu führen. Der F-Plan wird auf Grundlage einer aktuellen Bevölkerungsprognose und Bauflächenbedarfsermittlung fortgeführt. Gegenwärtig wird der F-Plan-Entwurf durch das beauftragte Planungsbüro aktualisiert. Aus Sicht der Gemeinde Neukirch/L. ist die Planung neuer Wohnbauflächen ausschließlich auf gemeindeeigenen Flächen umsetzbar. Demzufolge sind die bisher im Flächennutzungsplan-Entwurf 2009 dargestellten geplanten Bauflächen im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und den Bedarf zu überprüfen. Für einige der im Flächennutzungsplan-Entwurf von 2009 dargestellten geplanten Wohnbauflächen besteht unterdessen kein Bedarf mehr. Es handelt sich zum Großteil um private Grundstücke oder um Flächen deren Erschließung nicht sichergestellt werden kann. Im aktualisierten F-Plan-Entwurf findet eine erhebliche Reduzierung der bisher dargestellten Wohnbauflächen statt.

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet der 1. Änderung B-Plan „Gewerbepark Neukirch“ werden im aktualisierten Flächennutzungsplan neu dargestellt. Demzufolge erfolgt die 1. Änderung B-Plan gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren.

4.4 informelle Planungen zur Gemeindeentwicklung

Der Gemeinderat Neukirch/Lausitz hat sich mit Beschluss vom 13.09.2016 der Aktion „5000+“ verschrieben. Ziel ist es, die Einwohnerzahlen in der Gemeinde auf über 5.000 zu stabilisieren. Um einer Abwanderung entgegen zu wirken und somit die Einwohnerentwicklung konstant zu halten, soll neuer attraktiver und zeitgemäßer Wohnraum sowohl im Bereich des Mietwohnungs- als auch des Eigenheimbaus zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere ist die Erweiterung des Wohngebietes am „Schenkenweg“ unter Benutzung der vorhandenen Infrastrukturen (Medien, Straßen, KiTa, Schule) aufgeführt.





5 Begründung Bauflächenbedarf

5.1 Eigenbedarf

Die Gemeinde Neukirch/L. ist Mitglied im Gemeindeverbund „Oberland“ und hat anteilig eine grundzentrale Funktion inne. Im Verbund übernimmt Neukirch/L. die gewerbliche Funktion. Dementsprechend verfügt die Gemeinde über sehr gut ausgelastete Gewerbeflächen mit großen überregional bekannten Betrieben, wie Trumpf Sachsen GmbH, Käßler und Pausch, POWER-CAST Magnetech, HKS-Drehantriebe GmbH & Co KG; Dremicut GmbH, ZPD fahrrad-direktshop und Neukircher Zwieback GmbH. Unbebaute gewerbliche Grundstücke befinden sich noch im Gewerbepark am „Bönnigheimer Ring“ sowie vereinzelt im Innenbereich. Für die vorhandenen und sich erweiternden Gewerbebetriebe müssen ausreichend Wohnbauflächen geschaffen werden. Die ansässigen o.g. größeren Firmen gaben gegenüber der Gemeinde bekannt, sich zu erweitern und eine große Anzahl an Mitarbeitern neu anzuwerben. Für die hochqualifizierten Mitarbeiter wird kurz- und langfristig verfügbarer Wohnraum benötigt. Die Attraktivität der ansässigen Arbeitgeber für Arbeitskräfte ist eng mit dem Standort, vor allem Infrastruktur, Dienstleistungen und Wohnraum gekoppelt. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Neukirch/L. bebaubare Flächen für vorrangig Wohnen neu bereit zu stellen.

Die Gemeinde verfügt in Anbindung an den Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan über kommunale Wohnbauten. Diese sind bis auf eine Wohnung (Stand 1. Quartal 2017) vollständig ausgelastet und entsprechen in ihrem Grundriss sowie der Ausstattung nicht mehr dem aktuellen Standard. Die Gemeinde Neukirch/L. sieht deshalb einen erheblichen Bedarf mietbaren und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Zugleich besteht in der Gemeinde eine hohe Nachfrage an alters- und behindertengerechten Wohnungen, der gegenwärtig nicht gedeckt werden kann.

Der kurzfristige Wohnbedarf soll über Mietwohnungsbau innerhalb der Erweiterungsfläche 1 bereitgestellt werden. Auf der Erweiterungsfläche 2 sollen überwiegend Flächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für eine gemischte Nutzung entstehen. Die geplanten Eigenheimgrundstücke sind langfristig für den vorhandenen und künftigen Mitarbeiterstamm der in Neukirch/Lausitz ansässigen Firmen vorgesehen. Gleichzeitig besteht auch für gegenwärtige Anwohner der Gemeinde ein Erweiterungsbedarf. Junge Erwachsene, die bisher im elterlichen Haushalt lebten, sollen die Möglichkeit bekommen in der Gemeinde dauerhaft ansässig zu werden und eine Familie zu gründen. Auch für rückkehrende Familien aus Neukirch/Lausitz sollen Bauflächen geschaffen werden. Die Zahl der Rückkehrer, welche nach Ausbildung oder Studium zurück in ihren Heimatort ziehen, ist in den letzten Jahren, auch aufgrund des hohen Fachkräftebedarfs gestiegen.

Im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Entwicklungsziel „5000+“ sieht die Gemeinde Neukirch/Lausitz das dringende Erfordernis und den Bedarf, Flächen für den Geschoss- und individuellen Wohnungsbau sowie eine gemischte Nutzung bereit zu stellen. Der Gemeinde liegen konkrete Investorenanfragen für das Errichten von Mietshäusern sowie für das Betreiben von nicht wesentlich störendem Gewerbe vor. Die hohe Zahl an Nachfragen durch Bauwillige bestätigt den steigenden Eigenbedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Der Gemeinde liegen neun schriftliche Anfragen zum Erwerb erschlossener Einfamilienhausgrundstücke von Einwohnern aus Neukirch/Lausitz vor.



5.2 Bauflächenpotential

Das Baulandpotential wurde durch die Gemeinde Neukirch/L. innerhalb ihres Verwaltungsgebietes überprüft. Dabei wurden Flächen im Innenbereich sowohl außer- als auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ betrachtet. Zusätzlich fanden noch freie Baugrundstücke im Bereich vorhandener Bebauungspläne Eingang in die Betrachtung.

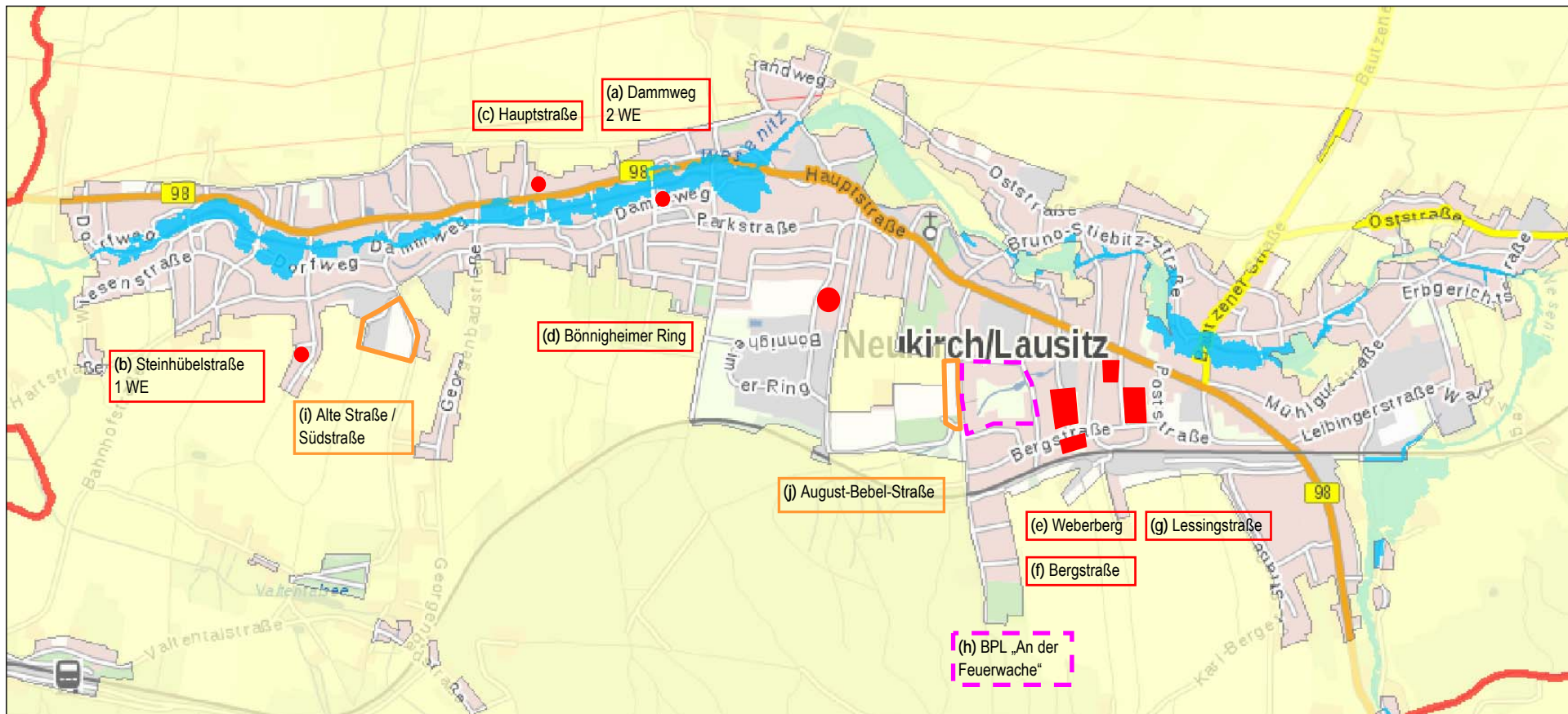


Abbildung 3: Übersichtskarte © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2017; bearbeitet LA Panse
 [gelb hinterlegt: LSG „Oberlausitzer Bergland“, blau hinterlegt: festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) Wesenitz]

- | | | |
|--|---|--|
| unbebaute Grundstücke im Innenbereich | B-Pläne | sonstige Außenbereichsflächen außerhalb LSG „Oberlausitzer Bergland“ |
|--|---|--|





5.2.1 Innenbereich

Den Bedarf nach erschlossenen Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau konnte die Gemeinde Neukirch/L. in den letzten 5 Jahren durch Vermittlung an private Grundstückseigentümer decken. Dieses Potential im Innenbereich ist nun ausgeschöpft.

Gegenwärtig verfügt die Gemeinde über drei bis sechs weniger attraktive Baugrundstücke im Innenbereich. Am Dammweg (a) sind zwei Grundstücke durch Altlasten vorbelastet. Das Grundstück an der Steinhübelstraße (b) befindet sich in einer eher ungünstigen Lage. Das freie Baugrundstück an der Hauptstraße (c) eignet sich aufgrund des zu erwartenden Verkehrslärms eher für eine gewerbliche Nutzung. Im bisherigen Mischgebiet am „Bönnigheimer Ring“ (d) sind noch zwei Grundstücke frei, die einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Zusätzliche unbebaute Grundstücke im Innenbereich des Gemeindegebietes befinden sich in privater Hand. Die Eigentümer geben die Grundstücke nicht für Bauinteressenten frei. Die Gemeinde hat kaum Einfluss auf die Grundstückseigentümer zum Verkauf und kann so dem Bedarf an Baugrundstücken nicht gerecht werden.

Östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan befinden sich einige freie Grundstücke am „Weberberg“ (e). Dabei handelt es sich um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Eine entsprechende Entscheidung der Bauaufsicht des Landratsamtes Bautzen liegt der Gemeinde vor. Zudem befinden sich die Flurstücke östlich der Straße Weberberg in Privateigentum, für das gegenwärtig keine Möglichkeit zum Erwerb besteht. Die Flächen westlich des Weberberges sind durch Fördermittelauszahlungen für den Verkauf und die bauliche Wiedernutzung bis 2020 blockiert.

An der „Bergstraße“ (f) ist ein Flurstück unbebaut, auf dem 2 Baugrundstücke entstehen könnten. Das Flurstück befindet sich in privater Hand, weder die Gemeinde noch künftige Bauwillige haben einen Einfluss auf den Verkauf der Grundstücke an Dritte.

An der „Lessingstraße“ (g) existiert noch ein freies Baugrundstück, welches privat ist und nicht an Bauinteressenten veräußert wird. Alle anderen Flächen sind bereits an Bauwillige vergeben und werden im Laufe der Jahre 2017/18 bebaut.

Abschließend wird festgestellt, dass mit insgesamt drei verfügbaren Baugrundstücken für Wohnen im Innenbereich der prognostizierte Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre in der Gemeinde Neukirch/L. nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grund hält es die Gemeinde Neukirch/L. für dringend geboten, zusätzliche Bauflächen für Wohnen auf gemeindeeigenen Flächen bereitzustellen.

Das Bauflächenpotential Innerorts ist durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wesenitz zusätzlich eingeschränkt.

5.2.2 rechtskräftige Planungen

Die Gemeinde Neukirch/L. verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Feuerwache“, der noch freie Baugrundstücke aufweist.

Der B-Plan „An der Feuerwache“ (h) liegt östlich unweit des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan „Gewerbepark Neukirch“. Der 1. Bauabschnitt im B-Plan „An der Feuerwache“ ist bis auf vier Baugrundstücke





vollständig ausgelastet. Die vier freien Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum und werden durch die Eigentümer nicht an Bauwillige in Neukirch vergeben. Für den 2. Bauabschnitt ist die verkehrs- und medienseitige Erschließung nicht umgesetzt. Der noch unbebaute Bereich war 2010 durch Hochwasser des durchfließenden Baches betroffen. Dementsprechend befinden sich große Teile des 2. Bauabschnittes im hochwassergefährdeten Bereich, in dem eine Wohnbebauung nach gegenwärtigem Stand nicht realisiert werden kann. Aus den genannten Gründen hat die Gemeinde beschlossen den B-Plan „An der Feuerwache“, für die Flächen, deren Erschließung nicht gesichert ist und die sich im hochwassergefährdeten Bereich befinden, aufzuheben. Die Teilaufhebung erfolgt parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.3 sonstige Außenbereichsflächen

Um die Beanspruchung von Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ zu vermeiden, wurden Freiflächen außerhalb des Schutzgebietes, welche an vorhandenen Erschließungsstrukturen liegen, auf ihre Bebaubarkeit hin geprüft. Es handelt sich dabei um Außenbereichsflächen. Um die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müsste die Gemeinde diese Flächen ebenfalls überplanen.

Eine unbebaute Fläche außerhalb des LSG befindet sich an der Ecke „Alte Straße“/„Südstraße“ (i). Diese Fläche wurde 2015 über das Förderprogramm Brachflächenrevitalisierung urbar gemacht und ist innerhalb der nächsten 10 Jahre unversiegelt zu belassen. Eine kurzfristige Bebauung ist, ohne Rückzahlung der beanspruchten Fördermittel nicht möglich.

Das Areal westlich der „August-Bebel-Straße“ (Flurstück 1914/2 Gemarkung Oberneukirch, (j) steht für eine Wohn- oder gemischte Nutzung nicht zur Verfügung. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kirche. Bisherige Anstrengungen der Gemeinde mit Hilfe eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, scheiterten am Grundstückseigentümer.

In der Gemeinde Neukirch/L. können auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine Baugrundstücke für den zu erwartenden Eigenbedarf an Wohngrundstücken mobilisiert werden.

Das Neufestsetzen der allgemeinen Wohngebiete und eines Mischgebietes im Zuge der 1. Änderung B-Plan „Gewerbepark Neukirch“ entspricht dem Eigenbedarf der Gemeinde Neukirch/L. Unter Berücksichtigung der Zurücknahme von Bauflächen im aktualisierten Flächennutzungsplan und im B-Plan „An der Feuerwache“ ist nicht von einer über das angemessene Maß hinausgehenden Bauflächenausweisung im Gemeindegebiet auszugehen. Der Gemeinde Neukirch/Lausitz kommt als Gewerbestandort im Gemeindeverbund „Oberland“ eine besondere Funktion zu, die im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen ist.

6 Schutzgebiete und –bestimmungen

6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Allerdings befindet sich der Erweiterungsbereich 2 im LSG „Oberlausitzer Bergland“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das festgesetzte Mischgebiet (MI 1, MI 2) und allgemeine Wohngebiet (WA 3) aus





dem LSG auszugliedern. Das Verfahren wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen geführt. Die Ausgliederung erfolgt lediglich für Flächen, auf denen eine Überbauung und Versiegelung vorgesehen ist. Die geplanten Pflanzmaßnahmen verbleiben im Landschaftsschutzgebiet.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung.

6.2 Bodenschutz / Baugrund³

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes nicht bekannt.

Für die noch unbebauten Teilflächen (Erweiterungsflächen 1 und 2) sowie den Ausbau der „Lindenallee“ wurde eine Baugrunderkundung mit nachfolgenden Ergebnissen durchgeführt:

Die Quartärbasis im Untersuchungsgebiet wird durch Biotitgranodiorit (Demitzer Granodiorit) gebildet. Das Grundgebirge (OK Festgestein) fällt ausgehend vom Untersuchungsgebiet (OK Fels bei ca. 320...310 m NHN) in Richtung Ortslage Neukirch entsprechend der Geländemorphologie von Süden nach Norden ab und hat im Bereich Neukirch ihren Tiefpunkt (bei ca. 300 m NHN). Es können auch lokale Aufragungen des Granodiorits im Untersuchungsgebiet auftreten.

Überlagert wird die Festgesteinsbasis überwiegend von fluviatilen bis glazifluviatilen Bildungen der Elster-I bis Elster-II-Kaltzeit, welche durch eine geringmächtige bindige Deckschicht aus lehmigen glazialen Sedimenten (Geschiebelehm) überlagert werden.

Weitere pleistozäne Sedimente werden nicht ausgewiesen.

Grundwasser wird sowohl in den fluviatilen bis glazifluviatilen Bildungen (1. GWL) als auch im Kompaktgestein (2. GWL) ausgewiesen. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Regel > 10 m. Saisonal bedingte Hangwasserabflüsse (Schichtwasser) in höheren Lagen können nicht ausgeschlossen werden.

Der Mutterboden (Schicht 1) weist im Straßenbereich teilweise anthropogene Einlagerungen (Ziegelstücke) auf. Bis auf eine Bohrung (BP 6) wurde durchgängig Geschiebelehm (Schicht 2) als bindige Deckschicht oberhalb der fluviatilen bis glazifluviatilen Sande (Schicht 3) aufgeschlossen. Die Mächtigkeit der Schicht 3 (fluviatiler/glazifluviatiler Sand) konnte nicht ermittelt werden, da bis zur geplanten Endtiefe von 5,0 m u. GOK die Schicht 3 durchteuft wurde. Festgestein wurde nur bei einem Bohrpunkt (BP 5) als lokale Aufragung angetroffen. Grundwasser wurde lediglich in einer Bohrung (BP 4) bei 4,05 m u. GOK aufgeschlossen. Es handelt sich hierbei vermutlich um eine witterungsbedingte Wasserführung in der Lockergesteinsschicht (Stauäse als Hang- oder Sickerwasser).

Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1,53 \times 10^{-5}$ bis $3,71 \times 10^{-4}$ m/s sind gemäß DIN 18130 als durchlässig bis sehr durchlässig zu bewerten. Als durchschnittlicher Durchlässigkeitsbeiwert wurde für Schicht 3 aus den Sieblinien $k_f = 1,31 \times 10^{-4}$ m/s ermittelt.

Es wird auf Anlage 4 Baugrunderkundung verwiesen.

³ Quelle: Baugrunderkundung, geotechnischer Bericht für B-Plan, IFG, 08.08.2017.





6.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Neukirch – Georgenbadstraße, Schutzzone III. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Entwurf der B-Plan-Änderung werden die Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III für die Erweiterungsflächen konkret erfasst und im Umweltbericht beschrieben. Die festgesetzten Teilflächen GE 1 bis 5 und GI resultieren aus dem Ursprungs-B-Plan, eine entsprechende gewerbliche Nutzung findet bereits statt. Eine qualitative und quantitative Beeinträchtigung der Trinkwasserressource erfolgte mit der bisher zulässigen Nutzung nicht.

Für das Trinkwasserschutzgebiet gilt die „Verordnung des Landkreises Bautzen - untere Wasserbehörde – zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Neukirch – Georgenbadstraße“. Die daraus abzuleitenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Zusätzlich werden im Gewerbe- und Industriegebiet regelmäßig zulässige Anlagen, wie Tankstellen, Abfallbehandlungs- und Abfallumschlaganlagen und Abfallzwischenlager sowie Deponien, Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen sowie Anlagen die gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG einen Betriebsbereich⁴ bilden, ausgeschlossen. Das Gefährdungspotential für den Grundwasserkörper und das Trinkwasserschutzgebiet wird somit erheblich minimiert.

Im Zuge der Umweltprüfung zur 1. Änderung B-Plan wurden die Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet geprüft. *Es wird auf Planteil D - Umweltbericht 5.3 verwiesen.*

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Gewerbelärm

Aufgrund des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes ist es möglich, dass Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Schallemissionen für die nördlich und östlich vorhandene bzw. neu geplante Wohnbebauung auftreten.

Bereits im Ursprungs-B-Plan wurden Festsetzungen zur Einschränkung der gewerblichen und industriellen Nutzung basierend auf dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen getroffen. Diese Art von Festsetzungen sind in der Bauleitplanung nicht mehr zulässig. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm für die bestehende und heranrückende Wohnbebauung gänzlich ausschließen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

„In der schalltechnischen Untersuchung wurden für Teilflächen des Plangebietes Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt und entsprechend die schutzbedürftige Umgebung außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches auf die dann zu erwartenden Schallimmissionen untersucht.“

Die Emissionskontingente der geplanten Gewerbe- und Industriegebiets-Teilflächen des Bebauungsplanes wurden so angepasst, dass die Gesamt-Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnbebauung) in der Umgebung nicht überschritten werden. Der Bestand an Unternehmen und deren Schallrelevanz wurde dabei berücksichtigt. Im B-Plan sind zum Teil Mischgebietsflächen und Wohngebietsflächen ausgewiesen, deren Schutzbedürftigkeit es zu berücksichtigen gilt.

⁴ Anlagen die unter die sog. Störfall-Verordnung fallen





Das Ergebnis dieser Verfahrensweise zeigt, dass tags die Teilflächen bezüglich der geplanten Einstufung in Gewerbeflächen (GE) bzw. Industrieflächen (GI) unter Beachtung ihrer Art nach BauNVO genutzt oder eingeschränkt genutzt werden können. Nachts ergeben sich aufgrund der umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen (Wohnen) generell Einschränkungen hinsichtlich der Höhe der Emissionskontingente. Folgende zusammenfassende schallschutztechnische Festsetzungen werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- planerische und textliche Festsetzung von Emissionskontingenten auf den Gewerbe- und Industriegebiets-Teilflächen zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen und Bereichen
- Verweis in den textlichen Festsetzungen auf das vorliegende schalltechnische Gutachten.⁵
- Ausschließen einer Wohnbebauung im westlichen Teil des MI.

Mittels der festgesetzten Emissionskontingente in den Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebietes werden schädlichen Umwelteinflüssen auf die Umgebung durch Geräusche verhindert.

6.4.2 Verkehrslärm

Die Erweiterungsfläche 2, bestehend aus dem Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet WA 3, soll über den „Schenkenweg“ erschlossen werden. Im Zuge der Entwurfsplanung wird die Erweiterungsfläche 2 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen reduziert. Es können maximal noch 12 Eigenheime im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und weitere 2 bis 3 Wohneinheiten mit nicht wesentlich störendem Gewerbe im Mischgebiet entstehen.

Ausgehend von der Teilfläche GE 5 werden zwei weitere Ausfahrten auf den „Schenkenweg“ festgesetzt. Ziel ist es, den Verkehr Richtung Süden in das Gewerbegebiet und den „Bönnigheimer Ring“ zu leiten. Den ansässigen Betrieben soll somit eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt geschaffen werden. Überflüssige Rangierbewegungen innerhalb der GE-Teilfläche werden somit vermeiden.

Um die Verkehrslärmsituation für die bestehende Wohnbebauung am „Schenkenweg“ nicht zu verschärfen, wird die Durchfahrt für Schwerlastverkehr über den Schenkenweg in Richtung Norden zur „Parkstraße“ durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen der Gemeinde Neukirch/L. ausgeschlossen. Die Gemeinde wird entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen am „Schenkenweg“ treffen, so dass die Durchfahrt für Schwerlastverkehr über den nördlichen Teil des „Schenkenweges“ und damit durch das vorhandene Wohngebiet nicht möglich ist. Die Verkehrsbewegungen auf dem nördlichen Teil des „Schenkenweges“ bis zur „Parkstraße“ beschränken sich somit nur auf PKW der Anwohner bzw. Nutzer. Der „Schenkenweg“ ist gegenwärtig eine Wohnstraße, die als Sackgasse endet. An diesem Zustand ändert sich grundsätzlich nichts. Durch das Unterbrechen des „Schenkenweges“ mit dem Erweitern der Teilfläche GE 2 ist die Durchgängigkeit des Weges für Fahrzeuge eingeschränkt. Der „Schenkenweg“ bleibt eine Anliegerwohnstraße. Es werden lediglich mehr Wohnbaugrundstücke an die Straße angebunden. Durch den Anschluss weiterer 15 Wohngrundstücke und nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet wird sich der Verkehrslärm für das angrenzende Wohngebiet nicht maßgeblich erhöhen. Der „Schenkenweg“ in Richtung Norden ist durchaus für die Aufnahme weiterer 34 PKW's mit bis 2-3 Bewegungen pro Tag geeignet. Zudem sichert der Stich zwischen „Schenkenweg“ und

⁵ Anlage III: Schalltechnisches Gutachten, 14.06.2017.





„Bönnigheimer Ring“ eine Ausweichtrasse auf die Planstraße B, so dass sich der zusätzliche Anwohnerverkehr auf diese beiden Erschließungsvarianten („Schenkenweg“ und „Bönnigheimer Ring“) verteilt.

Die Verkehrssituation im Bereich „Parkstraße“ / B98 ist insbesondere zu Stoßzeiten unübersichtlich. An der „Parkstraße“ befindet sich die Zufahrt zur Kindertagesstätte und der Oberschule.

In den Morgenstunden wird die Straße, durch Eltern, die ihre Kinder in die jeweiligen Einrichtungen bringen, stark frequentiert. Ähnlich stellt sich die Situation am Nachmittag bzw. nach Schulschluss dar. Im Einmündungsbereich „Parkstraße“ / B98 befindet sich auch die Bushaltestelle.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll deshalb eine Notein- und -ausfahrt vor allem für LKW in das bzw. aus dem Gewerbegebiet über die „Lindenallee“ vorgesehen werden. Die „Lindenallee“ führt über den westlichen Teil der „Parkstraße“ auf die B98 „Hauptstraße“, die Verkehrssituation im östlichen Bereich der „Parkstraße“ wird hinsichtlich des Schwerlastverkehrs zu Stoßzeiten entlastet. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) plant eine Abbiegespur von der B98 „Hauptstraße“ auf die „Parkstraße“ im Westen, die dann durch LKW's nutzbar wird.

Das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet ist bis auf die westlichen Teilflächen vollständig ausgelastet. Durch die Notein- und -ausfahrt für den Schwerlastverkehr auf die „Lindenallee“ wird nicht von einer wesentlichen Verkehrsmengenzunahme ausgegangen. Die Verkehrsströme werden ausgehend vom Gewerbe- und Industriegebiet lediglich neu verteilt. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass vorrangig die bisher vorhandenen Erschließungsstraßen „Bönnigheimer Ring“ und „Otto-Buchwitz-Ring“ genutzt werden.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Das städtebauliche Planungskonzept sieht für die drei Teilbereiche der 1. Änderung des B-Planes „Gewerbepark Neukirch“ folgendes vor:

Im *Ursprungs-B-Plan* soll wie bisher ausgeübt, weiterhin eine gewerbliche und industrielle Nutzung stattfinden. Das Planungs- und Erschließungskonzept sowie die grünordnerischen Maßnahmen bleiben grundsätzlich bestehen.

„Zur Abgrenzung der bestehenden Mischbebauung des „Otto-Buchwitz-Ringes“ und des „Schenkenweges“ werden die Bauflächen in Gewerbegebiet und Industriegebiet gegliedert. Zur optischen Trennung der Wohnbauflächen, zur landschaftlichen Einbindung und als Ausgleichsfläche des Gewerbegebietes sind Pflanzzonen ausgewiesen. Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind weitere Pflanzgebote bezüglich der Straßen-, Außenwand- und Dachbegrünung festgesetzt.

Über die Festsetzungen hinaus wird empfohlen, weitere Begrünungen vorzunehmen und Stell- oder Lagerflächen wasserdurchlässig herzustellen, soweit eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann. Aus städtebaulichen- und landschaftsschützerischen Gründen (Fernwirkung) wird das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudehöhenentwicklung zur freien Landschaft und zur bestehenden Wohnbebauung reduziert und



*Sattelbedachungen vorgeschrieben. Der Mittelbereich kann mit unterschiedlichen Dachformen und Gebäudehöhen ausgestaltet werden.*⁶

Folgende Änderungen sind für den Ursprungs-B-Plan vorgesehen:

Im westlichen Teil des festgesetzten Gewerbegebietes wird eine neue Zufahrtsstraße (Planstraße C) mit Anbindung an die „Lindenallee“ festgesetzt. Der bereits vorhandene Geh- und Radweg im Nordwesten entfällt dafür. Die Flächenfestsetzung zur Umsetzung einer Hecke wird geringfügig angepasst. Im Zusammenhang mit diesen Änderungen wurden die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Dachform für die einzelnen Teilflächen des Gewerbe- (GE) und Industriegebietes (GI) aneinander angeglichen.

Das im Norden am „Bönningheimer Ring“ befindliche Mischgebiet soll aufgrund der bisherigen baulichen Ausnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der festgesetzte Gehweg wird entnommen. Ziel ist das wahlweise Etablieren von Mehr- oder Einfamilienhäusern.

Der bereits vorhandene Löschwasserteich nördlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzend wird auch künftig die Löschwasserversorgung sichern und verbindlich festgesetzt. Die ergänzenden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichern die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Medienträger.

Ausgehend von den östlichen GE-Teilflächen werden zwei öffentliche Ein-/Ausfahrtsbereiche auf den „Schenkenweg“ festgesetzt. Wobei eine Zufahrt vom Gewerbegebiet über den „Schenkenweg“ nach Norden auf die „Parkstraße“ ausdrücklich nicht erfolgt. Der „Schenkenweg“ wird durch das Erweitern der Teilfläche GE 2 in Richtung Osten unterbrochen und als Sackgasse ausgebildet. Als Ausweichtrasse wird ein Stich vom „Schenkenweg“ bis zum „Bönningheimer Ring“ nördlich von GE 2 neu festgesetzt. Die im Ursprungs-B-Plan entlang des „Schenkenweges“ festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung wird bis auf Höhe von GE 3 zurückgenommen.

Für die beiden Erweiterungsflächen 1 und 2 ist eine Wohn- und gemischte Nutzung geplant.

Innerhalb der *Erweiterungsfläche 1* nördlich des festgesetzten Gewerbegebietes wird ein allgemeines Wohngebiet für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. In Anbindung an die bestehenden viergeschossigen Wohnbauten soll sich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Vollgeschossen nördlich einer neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Planstraße A) herausbilden. Auf der Fläche WA 1 sollen moderne und innovative Mehrfamilienhäuser entstehen. Es ist beabsichtigt neue Bauformen und –materialien mit Alleinstellungsmerkmal zum Einsatz zu bringen. WA 1 eignet sich aufgrund der landschaftlich weniger bedeutsamen Lage im Spannungsfeld zwischen der gleichförmigen Zeilenbebauung des „Otto-Buchwitz-Ringes“ und des Gewerbe- und Industriegebietes für den modernen Geschosswohnungsbau. Wahlweise beabsichtigt die Gemeinde südlich der Planstraße A auch moderne Einfamilienhäuser zu etablieren. Am südlichen Rand des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) schafft eine zusätzliche Heckenpflanzung eine visuelle Abgrenzung zum Gewerbe- und Industriegebiet. Nach Norden wird eine Baumreihe als grüne Leitstruktur festgesetzt. Der im Westen bereits zum Parken genutzte Schotterplatz wird geordnet und neu als öffentlicher Parkplatz festgelegt.

Erweiterungsfläche 2 befindet sich östlich des Ursprungs-B-Planes entlang des „Schwenkweges“. Auf der bisherigen Ackerfläche soll ein Allgemeines Wohngebiet für den individuellen Wohnungsbau sowie im Übergang

⁶ Bebauungsplan „Gewerbepark Neukirch“, Begründung m.S.v. 29.02.1992.





zum Gewerbegebiet ein Mischgebiet (MI 1 und MI 2) entstehen. Entlang einer neu anzulegenden Erschließungsstraße (Planstraße B) mit Wendeanlage reihen sich die Baugrundstücke mit einer Größe von 700 – 1.800 m² aneinander. Die Planstraße B verläuft ausgehend vom „Schenkweg“ parallel zur Nord-Süd-Achse.

Mit dem Etablieren einer baulichen Nutzung mit weniger Schutzbedarf im festgesetzten Mischgebiet werden Nutzungskonflikte zwischen dem emittierenden Gewerbe im Westen und der schutzbedürftigen Wohnbebauung im Osten vermieden. Ziel ist es im Mischgebiet (MI 1 und MI 2), nicht wesentlich störendes Gewerbe im Nebeneinander mit Wohnen anzusiedeln. Im Westlichen Teil des Mischgebietes (MI 1) wird eine Wohnbebauung ausgeschlossen, um dem Schutzbedarf des direkt angrenzenden Wohngebietes sowie der Wohnnutzung selbst gerecht zu werden. Die Gewerbegebietsteilfläche GE 2 wird weiter in Richtung Osten über den „Schenkenweg“ hinweg erweitert. Der „Schenkenweg“ wird damit durch das Gewerbe unterbrochen und ist kein durchgängiger Weg mehr. Als Ausweichtrasse ist der Stich nördlich GE 2 auf den „Bönnigheimer Ring“ zu nutzen.

Die Erweiterungsfläche 2 befindet sich in einem landschaftlich sensibleren Bereich am Ortsrand und gegenwärtig noch im LSG „Oberlausitzer Bergland“. Aus diesem Grund ist auf diesen Flächen eine kleinteiligere, ortstypische Bebauung geplant. Im Misch- (MI 1 und MI 2) und Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Errichten Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen innerhalb der Baugrenzen möglich. Zusätzlich werden im WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei soll sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen Eigenheimbebauung in der Umgebung orientieren, aber dennoch ausreichend Spielraum für zeitgemäßes Wohnen im ländlichen Raum lassen. Die kleinteilige Bebauungsstruktur am „Schenkenweg“ soll sich fortsetzen. Das Zulassen von bis zu zwei Vollgeschossen ermöglicht eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke. Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten. Im Übergang zur freien Landschaft nach Osten und Süden ist entlang der Baugrundstücksgrenzen eine zusammenhängende umfangreiche Heckenpflanzung vorgesehen. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen und der offenen Landschaft sichern.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrserschließung

Das Erschließungskonzept aus dem Ursprungs-B-Plan wird grundsätzlich beibehalten.

„Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der Bundesstraße 98 (Hauptstraße) über einen kurzen Teilabschnitt der „Parkstraße“ zum Gewerbepark. Die äußere Erschließung des Gewerbeparks schafft eine verkehrsgerechte Anbindung der Parkstraße an die Bundesstraße 98 und verbindet den „Otto-Buchwitz-Ring“ und angrenzende Wohnbauflächenerweiterungen mit dem übergeordneten Verkehrsnetz.“

Die Haupterschließungsstraßen „Bönnigheimer Ring“, „Otto-Buchwitz-Ring“ haben eine Ausbaubreite von 6,50 m, die Sammelstraße von 6,00 m. Zur Erhöhung des Stellplatzangebotes sind beidseitig der Fahrbahnen Parkbuchten mit 2,00 m Breite ausgewiesen und mit Einzelbäumen durchgrünt. Die Gehwege sind in 1,50 m Breite zwischen den Parkbuchten und Grundstücksgrenzen geführt; im Bereich der Parkstraße haben sie eine Breite von 2,00 m.

⁷ Bebauungsplan „Gewerbepark Neukirch“, Begründung m.S.v. 29.02.1992.





„Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).“⁸

Zusätzlich zu den bereits festgesetzten und realisierten Erschließungsstraßen wird ausgehend vom Gewerbegebiet eine zusätzliche Straße (Planstraße C) mit Einmündung auf die „Lindenallee“ festgesetzt. Die „Lindenallee“ ist für die Befahrung mit PKW und LKW im Begegnungsverkehr grundhaft auszubauen. Ein einseitiger Gehweg wird vorgesehen. Der vorhandene Geh- und Radweg innerhalb des Gewerbegebietes wird dafür zurückgenommen. Planstraße C mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m dient den ansässigen Betrieben als zusätzliche Notein- und -ausfahrt für LKW über die „Lindenallee“ und den westlichen Abschnitt der „Parkstraße“ bis auf die B 98. Da insbesondere in den Stoßzeiten die Verkehrssituation im Einmündebereich „Otto-Buchwitz-Ring“, „Parkstraße“, „Schenkenweg“ auf die B98 unübersichtlich und der Verkehrsfluss beeinträchtigt ist. Um die Nutzung der „Lindenallee“ durch Schwerlastverkehr nur zu besonders verkehrsreichen Tageszeiten zuzulassen, sind durch die Gemeinde entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu veranlassen.

Die öffentliche Verkehrsfläche des „Schenkenweges“ wird bis zur Anbindestelle „Bönnigheimer Ring“ verlängert. Durch das erweiterte GE 2 wird der „Schenkenweg“ unterbrochen. Als Ausweichtrasse wird eine Verbindungsstraße zwischen „Schenkenweg“ und „Bönnigheimer Ring“ neu errichtet werden. Zwei weitere Ausfahrten aus dem GE 5 auf den „Schenkenweg“ werden eingeplant. Demzufolge ist der Ausbau des südlichen „Schenkenweges“ zur Befahrung mit PKW und LKW erforderlich. Der nördliche Teil des „Schenkenweges“, der durch das vorhandene Wohngebiet führt, ist für den Schwerlastverkehr zu sperren und wird als Sackgasse ausgebildet.

Zur Erschließung der Erweiterungsflächen sind zwei zusätzliche Wohnstraßen (Planstraße A und B) erforderlich. Beide Straßen werden so ausgebildet, dass sie für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW (Feuerwehr und 3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet sind. Dementsprechend wird eine Fahrbahnbreite von 5,00 bis 5,50 m erforderlich. Auf einen Gehweg entlang der Wohnstraßen wird verzichtet. Es entsteht eine Mischverkehrsfläche. Dementsprechend ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den geplanten Wohnstraßen auf 30 km/h zu begrenzen. Die Wendeanlage der Planstraße B ist gemäß RaST 06 so ausgebildet, dass das Befahren und Wenden durch 3-achsige Müllfahrzeuge möglich ist.

Die Festsetzungen zur Erschließung wurden in der 1. Änderung des B-Planes vereinfacht. Die Verkehrsflächen werden zusammengefasst als öffentliche Verkehrsfläche. Eine Unterteilung in Fahrbahn, ggf. Gehweg und PKW-Stellplätze erfolgt nicht mittels Festsetzung. Die öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet die Fahrbahn, ggf. Gehweg und Seitenstreifen für Bankett und Straßenbeleuchtung.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten so gering wie möglich zu halten, sind untergeordnete Verkehrsflächen wie Gehwege und Pkw-Stellflächen mit teilweise wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

⁸ Bebauungsplan „Gewerbepark Neukirch“, textliche Festsetzungen m.S.v. 29.02.1992.





7.2.2 ruhender Verkehr

Öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich, gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes längs des „Bönnigheimer Rings“ sowie des „Otto-Buchwitz-Rings“. Zusätzliche PKW-Stellplätze für die gewerbliche und industrielle Nutzung sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete vorzusehen.

Der als Abstellfläche für PKW genutzte Platz westlich von WA 1 wird als öffentlicher Parkplatz geordnet festgesetzt.

Der Bedarf an PKW-Stellplätzen innerhalb des Mischgebietes (MI 1, MI 2) und der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken vorzusehen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. PKW-Stellplätze in Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind in den Nachweis einzurechnen.

7.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Teilflächen des Ursprungs-B-Planes sind bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht notwendig.

Die Versorgung der neugeplanten Baugebiete mit Trinkwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Abwasser und Hausmüll sind gesichert. Die erforderlichen Medienbestände liegen in den vorhandenen Straßen „Otto-Buchwitz-Ring“, „Bönnigheimer Ring“, „Lindenallee“ und „Schenkenweg“ bzw. im Schulgelände an. Ausgehend von den vorhandenen Leitungen erfolgt die Medienschließung der Erweiterungsflächen 1 und 2 innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und mit Leitungsrechten zu belegenden Flächen.

Elektrotechnische Erschließung

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Die Stromleitungsbestände der ENSO Netz GmbH befinden sich innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches in den öffentlichen Straßenflächen. Eine Überbauung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu befürchten. Die Leitungsverläufe der ELT-Anlagen, welche sich innerhalb der Baugebiete bzw. Grünflächen befinden, sind nachrichtlich in den Planteil A übernommen. Die Schutzstreifen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger belegt.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ENSO Netz 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 ENSO Netz GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes sowie einzelner Vorhaben werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

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

Die Fläche für die vorhandene Umspannstation bleibt weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Gasversorgung

Im Baugebiet befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Die Gasleitungsbestände der ENSO Netz GmbH befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Eine Überbauung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu befürchten. Die Teilflächen der festgesetzten allgemeinen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete sind frei von Gasleitungen der ENSO Netz GmbH.

Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Gasversorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Während der Baumaßnahme müssen die Gasversorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,60 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Zur genaueren Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatte) zu schützen.

Beschädigungen, die durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH befinden sich in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Eine Überbauung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zu befürchten. Die Teilflächen der festgesetzten allgemeinen Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete sind frei von Leitungsbeständen der Telekom Deutschland GmbH.





Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neuen Baugebiete, durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Anbindepunkte zur Erschließung liegen für WA 1 am „Otto-Buchwitz-Ring“ 18 und für die Erweiterungsfläche 2 an der Ecke „Schenkenweg“ / „Parkstraße“.

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 folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- 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.

Für eine endgültige Entscheidung zur Erschließung der Standorte, sowie der Ausbauvariante (Glasfaserkabel bis ins Haus) wird die Beteiligung weiterer Dienststellen der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Im Zuge der Entwurfsplanung sind deshalb die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der geplante Erschließungsbeginn zu benennen.

Für Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird seitens der Telekom Deutschland GmbH eine Bauvorbereitungszeit von mindestens 9 Monaten benötigt.

Trinkwasser

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist trinkwasserseitig erschlossen. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung.

Der Trinkwasserleitungsbestand innerhalb festgesetzter Baugebiete sowie in Grünflächen ist nachrichtlich in den Planteil A des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Schutzstreifen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger belegt.

Sollten Umlagungen von Trinkwasseranlagen auf Grund des Bebauungsplanes sowie einzelner Vorhaben erforderlich werden, so werden diese im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Geplante Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gesamtgebietes der B-Plan-Änderung erfolgt im Trennsystem, die Beiträge richten sich nach der gemeindlichen Abwasserbeitragsatzung.

Das anfallende (häusliche) Schmutzwasser ist, wie im bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet praktiziert, in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Zur Entsorgung der Erweiterungsflächen ist eine Neuverlegung von Schmutzwasserkanälen innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes erforderlich.

Für die schadlose Ableitung von gewerblichem, häuslichem oder kommunalem Abwasser können zusätzliche Abwasserbehandlungsanlagen erforderlich werden. Bei Anfall von gewerblichem Abwasser mit fett- oder





öhlhaltigen Inhaltsstoffen müssen entsprechende Vorbehandlungsanlagen vom Grundstückseigentümer eingeplant werden.

Belastetes Niederschlagswasser ist als Schmutzwasser zu behandeln.

Die Niederschlagswasserentsorgung im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet sowie der Fläche WA 2 erfolgt einerseits über Einleitung in die öffentliche Kanalisation. Andererseits wird auf einigen Teilflächen das anfallende unverschmutzte Regenwasser über die Bodenzone oder geeignete Versickerungsanlagen in den Untergrund verbracht. Dieses Vorgehen wird für diese bereits vollständig erschlossenen Flächen, weiterhin beibehalten.

Niederschlagswasser, das vermutlich Verunreinigungen, bspw. durch Öl aufweist, ist vor Rückhaltung oder Ableitung durch die Einrichtung von geeigneten Abscheidevorrichtungen (Leichtflüssigkeitsabscheider / Ölabscheider / Schlammfang) so zu behandeln, dass der Eintrag von Stoffen in Grund- und Oberflächenwasser wirksam verhindert wird.

Die geordnete Regenwasserentsorgung der Erweiterungsflächen 1 und 2 ist grundsätzlich möglich und in mehreren Varianten denkbar.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort schadlos zu versickern. Bei Versickerung anfallenden Niederschlagswassers müssen die Untergrundverhältnisse geeignet sein und es ist zu gewährleisten, dass die Versickerungen schadlos erfolgen, so dass Vernässungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Dementsprechend wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in beiden Erweiterungsflächen mit folgenden Ergebnissen geprüft:

„Im geplanten Erschließungsgebiet eignen sich aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit die Schichten 3 und 4a als Versickerungsschichten ($k_f > 1 \times 10^{-6}$ m/s und $k_f < 1 \times 10^{-3}$ m/s) gem. DWA-A 138. Dagegen weisen die Lockergesteinsschichten 1 und 2 einen zu hohen Feinkornanteil für versickerungsfähige Böden auf. Die versickerungsfähigen Schichten stehen am Untersuchungsstandort etwa ab 0,5 bis 2,0 m u. GOK an (vgl. Anlage 4). Grundwasser wurde lediglich in Bohrung BP 4 als Hangwasser (Schichtwasser) in einer Tiefe von 4,05 m u. GOK erkundet. Somit ist eine Versickerung von unbelastetem Regenwasser sowie gereinigtem Abwasser im Erschließungsgebiet möglich.“⁹

„Als Versickerungsanlagen eignen sich am Standort vor allem Rohr- oder Kastenrigolen oder auch kombinierte Mulden-Rigolen-Anlagen. Alternativ könnten auch Schachtversickerungsanlagen genutzt werden, hierbei ist jedoch zu bedenken, dass diese nach den vorliegenden Daten nur bis 4,0 m u. GOK geplant werden können, da der Baugrund unterhalb von 5,0 m u. GOK nicht erkundet wurde. Zusätzlich schließen sich Schachtversickerungsanlagen im Bereich von BP 5 und BP 4, aufgrund des oberflächennah anstehenden Festgesteins bzw. des ab 4,05 m u. GOK anstehenden Grundwassers, aus.“¹⁰

„Es wird empfohlen, nach Festlegung der konkreten Standorte der Versickerungsanlagen eine Nacherkundung durchzuführen. Hierbei sollte vorzugsweise ein Schurf angelegt und ein Versickerungsversuch mittels Doppelring-

⁹ Anlage 4: Baugrunderkundung, geotechnischer Bericht für B-Plan, IFG, 08.08.2017.

¹⁰ Anlage 4: Baugrunderkundung, geotechnischer Bericht für B-Plan, IFG, 08.08.2017.





Infiltrometer durchgeführt werden. Dadurch kann die Höhenlage sowie die Bemessung der Versickerungsanlage optimiert werden. Für vorläufige Bemessungen können die Durchlässigkeitsbeiwerte aus Tabelle 4 für das gesamte Erschließungsgebiet angesetzt werden.“¹¹

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Versickerung gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind innerhalb der Erweiterungsflächen 1 und 2 folgende Arten der Niederschlagswasserentsorgung möglich:

Erweiterungsfläche 1 (WA 1 nördlich des Gewerbegebietes)

1. Das im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke auf denen es anfällt, über geeignete private Versickerungsanlagen zu verbringen. Das Niederschlagswasser der Planstraße A und der auszubauenden Lindenallee wird über Versickerungsanlagen innerhalb oder nahe der Verkehrsflächen geordnet in den Untergrund verbracht oder über neu zu verlegende Regenwasserleitungen in die bestehenden Kanalanlagen in „Lindenallee“ bzw. „Otto-Buchwitz-Ring“ eingeleitet.
2. Das im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen wird gefasst und in einer zentralen, öffentlich betriebene Versickerungsanlagen in den Untergrund verbracht.
3. Sämtliches innerhalb der Erweiterungsfläche 1 anfallendes Niederschlagswasser, sowohl der Grundstücksflächen im WA 1 als auch der Verkehrsflächen, wird gesammelt und über neu zu verlegende Leitungen in den Regenwasserkanal im „Otto-Buchwitz-Ring“ eingeleitet.

Erweiterungsfläche 2 (MI, WA 3 östlich des Schenkenweges)

1. Das im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) und Mischgebiet auf den Dach- und befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke auf denen es anfällt, über geeignete private Versickerungsanlagen zu verbringen. Das Niederschlagswasser der Planstraße B und teilweise des „Schenkenweges“ wird über Versickerungsanlagen innerhalb oder nahe der Verkehrsflächen geordnet in den Untergrund verbracht oder über neu zu verlegende Regenwasserleitungen in die bestehenden Kanalanlagen der „Parkstraße“ bzw. im „Bönnigheimer Ring“ eingeleitet.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke im WA 3 und MI sowie der öffentlichen Verkehrsflächen wird gefasst und in zwei zentrale, öffentlich betriebene Versickerungsanlagen geleitet.
3. Sämtliches innerhalb der Erweiterungsfläche 2 anfallendes Niederschlagswasser, sowohl der Grundstücksflächen als auch der Verkehrsflächen, wird gesammelt und über neu zu verlegende Leitungen in den Regenwasserkanal der „Parkstraße“ bzw. im „Bönnigheimer Ring“ eingeleitet.

Bei den in den Punkten 1 und 3 benannten Ableitungen in die vorhandenen Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser über das bestehende Kanalsystem in die Wesenitz eingeleitet. Dabei ist zwingend zu beachten, dass eine Ableitung über die vorhandenen bzw. zu vergrößernden Regenwasserkanäle prinzipiell möglich, aber nur unter der Vorgabe erlaubnisfähig ist, dass keine Erhöhung der Einleitmengen gegenüber dem derzeitigen Zustand genehmigt werden kann (Verschlechterungsverbot gemäß § 27 WHG).

Im Falle einer Einleitung von Regenwasser aus den Erweiterungsflächen in das vorhandene öffentliche Kanalsystem findet eine Erhöhung der Einleitmengen statt. Demzufolge ist zur Einhaltung der bestehenden Regenwassereinleitmengen das Errichten einer Regenwasserrückhalteanlage erforderlich. Die vorhandenen Oxydationsgräben der nicht mehr in Betrieb befindlichen Kläranlage Parkstraße auf dem Flurstück 13/3 der

¹¹ Anlage 4: Baugrunderkundung, geotechnischer Bericht für B-Plan, IFG, 08.08.2017.





Gemarkung Niederneukirch, außerhalb des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung sollen für die Rückhaltung genutzt werden. Der Drosselabfluss der Rückhalteinlage ist mindestens auf das durch den vorhandenen Kanal DN 600 vorgegebene Abflussvermögen bei Vollfüllung zu begrenzen (ca. 500 l/s).

Im Zuge der Ausführungsplanung ist sich für je eine der vorgestellten Entwässerungsvarianten in den Erweiterungsflächen 1 und 2 auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu entscheiden und diese zu konkretisieren. Grundsätzlich ist aber eine geordnete Entsorgung von anfallendem Niederschlagswasser aus den Erweiterungsflächen gegeben.

Unabhängig von der Art der Regenwasserentsorgung innerhalb der geplanten Baugrundstücke sind die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers möglich.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende wasserrechtliche Gestattungsverfahren von Relevanz:

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadloze Versickern gemäß § 6 ErlFreihVO wie z.B. ausreichender Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerung über Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist in den nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach Abs. 2 § 55 SächsWG.

Einleitungen von Stoffen, z. B. Niederschlagswasser, ins Gewässer sowie andere Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Das notwendige Einleitbauwerk bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG. Der Antrag ist im Rahmen der nachfolgenden Gestattungsverfahren zu stellen.

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

7.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 ist bei geringer Gefahr der Brandausbreitung mit 48 m³/h (Geschossflächenzahl < 0,7) und bei mittlerer Brandgefahr oder einer Geschossflächenzahl 0,7 bis 1,2 mit 96 m³/h anzusetzen. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicher zu stellen. Demzufolge ist ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Für das festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.



Die ermittelte Löschwassermenge muss im Löschbereich von 300 m (Fahrbarer Weg vom zu schützenden Objekt bis zur Löschwasserentnahmestelle) zur Verfügung stehen (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Nr. 7).

Der Löschwasserbedarf wird durch den vorhandenen Teich nördlich von GE 1 gedeckt. Entsprechend den aktuellen Anforderungen ist das Löschwasserreservoir instand zu setzen und um die erforderliche Löschwassermenge für das Mischgebiet (MI 1, MI 2) und die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 zu erweitern. An der Wasserentnahmestelle ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen vorhanden.

Das Trinkwassernetz und die vorhandenen Hydranten können lediglich zur Erstbrandbekämpfung im Brandfall genutzt werden.

Bauliche Anlagen

Die standortkonkrete Einordnung der Gewerbebauten und Wohngebäude einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Gestattungsverfahren.

Bauliche Anlagen sind dabei 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 (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 vorhandenen Erschließungsstraßen „Otto-Buchwitz-Ring“, „Bönnigheimer Ring“, „Lindenallee“ und „Schenkenweg“ sowie die Planstraßen dienen neben der Erschließung, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrt in das Plangebiet wird mit einer Breite von mehr als 3,50 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 (Bewegungsflächen – 7 m x 12 m) vorgehalten. Die Entfernung des Zugangs von einer Bewegungsfläche bis zu hinteren Gebäudeteilen überschreitet 50 m nicht. Die Planstraße B als Sticherschließung endet in einer Wendeanlage für 3-achsige LKW der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), um das Wenden für Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen. Die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße B ist an zwei Standorten mit einer Breite von 7,5 m vorgesehen, so dass das Anordnen von Bewegungsflächen für die Feuerwehr entlang der Planstraße B möglich ist. Weitere Stichwege sind im Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan nicht vorgesehen.





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.

Ausgehend von dem Löschwasserteich dienen die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen als Zugang und zum Verlegen des Schlauchmaterials in die angrenzenden Baugebiete.

8 Begründung von Festsetzungen

8.1 Begründung der Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind vier unterschiedliche Baugebiete festgesetzt.

Gewerbe- und Industriegebiet

Im Südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Art der baulichen Nutzung, wie bereits im Ursprungs-B-Plan vorgesehen, als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Die in der BauNVO der § 8 Abs. 3 Satz 2 und 9 Abs. 3 Satz 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbe- bzw. Industriegebietes wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke und im GI zusätzlich für sportliche Zwecke sind zugelassen.

Die Zulässigkeit von Betriebs- und Betreiberwohnungen ist auf den Flächen GE 2 und GE 5 aufgrund des nächtlichen recht hohen Emissionskontingentes nicht zulässig. Durch die unterschiedlichen Grundstückseigentümer und Betriebe kann der Orientierungswert von nachts 50 dB(A) nicht eingehalten werden. Auf den anderen Teilflächen (GE 1, GE 3, GE 4, GI) werden die Orientierungswerte (tags/nachts) für Industrie- und Gewerbegebiete (70/70 dB(A) bzw. 65/50 dB(A)) jeweils eingehalten, so dass auf diesen Grundstücken Betriebs- und Betreiberwohnungen zugelassen werden.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG in Verbindung mit der EU-Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-Richtlinie) ist zu beachten. Demnach ist ein angemessener Abstand von Anlagen die unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen zu Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Verkehrswegen, Freizeitgebieten und wertvollen, sensiblen Naturschutzgebieten zu wahren.

Mit dem Mischgebiet und den geplanten allgemeinen Wohngebieten, die jeweils schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG enthalten können, werden die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens zwischen schutzbedürftiger Nutzung und Störfallanlagen unterschiedlicher Art unterschritten. Deshalb werden Anlagen und Betriebe die der Störfallverordnung (12. BImSchV = Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG) unterliegen, im festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet ausgeschlossen. Bei den bisher ansässigen Firmen im Gewerbe- und Industriegebiet handelt es sich gegenwärtig nicht um Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG. Mit der Festsetzung soll eine Neuansiedlung derartiger Betriebe vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung B-Plan im Trinkwasserschutzgebiet Neukirch – Georgenbadstraße, Schutzzone III werden bestimmte Betriebsarten, deren Nutzung und Betriebsabläufe gemäß der „Verordnung des Landkreises Bautzen - untere Wasserbehörde – zur Neufestsetzung des





Trinkwasserschutzgebietes Neukirch – Georgenbadstraße“ im Schutzgebiet verboten sind, ausgeschlossen. Das Gefährdungspotential innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes soll somit minimiert werden.

Mischgebiet

Innerhalb der Erweiterungsfläche 2 östlich des „Schenkenweges“ wird im Übergang zum allgemeinen Wohngebiet – WA 3 ein Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet sind nicht störendes Gewerbe ebenso wie Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe im gleichrangigen Nebeneinander mit Wohnen möglich. Generell ausgeschlossen werden Tankstellen aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet – Schutzzone III. Das Mischgebiet wird vertikal gegliedert. Im Westlichen Teil des MI (bezeichnet als MI 1) ist eine schutzbedürftige Nutzung in Form von Wohnen nicht zugelassen. Wohnen sollte ausschließlich im östlichen Teil des Mischgebietes (MI 2) möglich sein. Ziel ist es, im Übergang vom Gewerbegebiet (GE 2) zum allgemeinen Wohngebiet (WA 3) dem besonderen Schutzbedarf einer Wohnnutzung gerecht zu werden.

Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie zur Einordnung der baulichen Nutzung in die Art der näheren Umgebung werden Flächen im Norden und Osten des Gewerbe- und Industriegebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet unterteilt sich in drei Teilflächen, WA 1, WA 2 und WA 3. Infolge der Festsetzungen der 1. B-Plan-Änderung wird die Nutzung der Wohngebiete eingeschränkt. Zugelassen werden demnach im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude einschließlich nicht störenden Handwerks, der Versorgung dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Als unzulässig gelten Tankstellen, Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe. Dem Gebietscharakter und den Maßgaben des TWSG wird somit entsprochen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßgaben zur Höhenentwicklung im Gewerbe- und Industriegebiet werden gemäß dem Ursprungs-B-Plan beibehalten. Für die Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebietes wird mittels der vorgegebenen max. Trauf- und Firsthöhe eine Höhenabstufung von innen nach außen geregelt. Die ausnahmsweise Überschreitung der Traufhöhe für untergeordnete Gebäudeteile, sowie für Wohnungen und Verwaltungsgebäude sichert den Gewerbe- und Industriebetrieben einen möglichst großen Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand zu.

Zudem sichern die vorgeschriebenen Dachformen die städtebauliche Einordnung der gewerblichen und industriellen Anlagen in die Umgebung am Ortsrand.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet wird neu auf 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der GRZ lt. § 17 (1) BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete eingehalten. Ein Großteil der Flächen im Gebiet sind bereits vollständig überbaut und versiegelt. Mit dem Erhöhen der GRZ soll dem realen Zustand und dem Erweiterungsbedarf innerhalb der bebauten Gewerbe- und Industriegebietsteilflächen Rechnung getragen werden.





Die überbaubare Grundfläche wird im Mischgebiet MI 1 mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet MI 2 mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt und liegt damit inner- und unterhalb der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. In direkter Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet WA 3 und der Siedlungsstruktur am „Schenkenweg“ soll sich der mögliche Versiegelungsgrad auf den gemischt genutzten Grundstücken in die Umgebung einpassen. Diesem Grundsatz folgend werden auch die Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen und zur Dach- und Fassadengestaltung wie im WA 3 getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,4. Damit liegen die GRZ lt. § 17 (1) BauNVO noch innerhalb der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt.

Die Teilfläche WA 1 liegt zwischen dem Gewerbegebiet im Süden und der mehrgeschossigen Zeilenbebauung im Norden. Entsprechend dem beabsichtigten Geschosswohnungsbau wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf drei festgelegt. Bedingt durch das natürliche Nord-Süd-Gefälle sind durch das Zulassen von bis zu dreigeschossigen Gebäuden keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Um einer Fehlentwicklung hinsichtlich der Gebäudehöhe entgegenzuwirken wird die maximal mögliche Firsthöhe im WA 1 auf 14 m, ausgehend von der Planstraße A festgesetzt.

WA 2 liegt östlich von WA 1 auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Gemäß den bereits errichteten Wohnhäusern in dem Gebiet ist eine höhenmäßig abgestufte Wohnbebauung vorgesehen. Dementsprechend wird die max. Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m begrenzt, so dass ein Übergang zwischen der angrenzenden zweigeschossigen und der neugeplanten dreigeschossigen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen kann.

In WA 3 soll ein kleinteiliges Wohngebiet bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern arrondiert werden. Auf diese Weise gliedert sich die geplante Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur am „Schenkenweg“ an. Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf 2 beschränkt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Traufhöhe von 7,5 m und den Regelungen zur Dachneigung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung optimal in die Umgebung und die Lage am Ortsrand, im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ einfügt. Eine lockere Siedlungsstruktur mit dörflichem Charakter soll sich herausbilden.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich wird in allen Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erhalten. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes war bereits im Ursprungs-B-Plan eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m zugelassen, wenn entsprechende Maßnahmen zur Fassadengliederung an den Gebäudeaußenwänden vorgesehen werden. Die Festlegung wird beibehalten. Auch auf den noch freien Gewerbegrundstücken soll die Möglichkeit eröffnet werden, Gebäude, ausgerichtet an den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe, zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen in den jeweiligen Baugebieten vorgegeben. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte so, dass eine optimale baulichen Nutzung der Grundstücksflächen möglich ist.





An der festgesetzten Firstrichtung innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes wird weiterhin festgehalten. Insgesamt soll eine einheitliche Gebäudeausrichtung im gewerblich genutzten Plangebiet entstehen.

8.1.4 Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern einerseits die Zufahrten für die Feuerwehr zum vorhandenen Löschwasserbecken und die direkte Verbindung zu den neugeplanten Baugebieten im Norden und Osten. Andererseits werden Zuwegungen für die Medienträger zu bereits vorhandenen Anschlussstellen und Leitungsbeständen gesichert.

8.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung

Nördlich der Gewerbegebietsteilfläche GE 1 wird der bestehende Löschwasserteich als Versorgungsfläche festgesetzt. Innerhalb des abgegrenzten Bereiches ist dauerhaft das Löschwasser entsprechend der Bedarfe für das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet sowie die allgemeinen Wohngebiete vorzuhalten.

Die bestehende Umspannstation zwischen „Bönningheimer Ring“ und „Schenkenweg“ wird ebenso als Fläche für die Versorgung festgesetzt. Der Zugang für den Versorgungsträger wird über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 2200/58 Gemarkung Niederneukirch geregelt.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowohl im Ursprungs-B-Plan als auch für die Erweiterungsflächen wurden so gewählt, dass sich die künftigen Gebäude in die Siedlungsstruktur und die daran anschließende offene Landschaft einfügen. Innerhalb der gewerblich und industriell genutzten Flächen sollen die noch freien Grundstücke zeitnah entsprechend den bereits im Ursprungs-B-Plan getroffenen Maßgaben bebaut werden. Nördlich des Gewerbegebietes auf der Erweiterungsfläche 1 und innerhalb von WA 2 sollen sich typische Baugrundstücke für den modernen Individual- und Geschosswohnungsbau entwickeln. Auf der innerörtlichen Ackerfläche im Übergang von einer Wohn- zur gewerblichen Nutzung sollen innovative Bauformen und –materialien zum Einsatz kommen. Die Anforderungen an die Gebäudegestaltung sind innerhalb von WA 1 und WA 2 zur Einordnung in die umgebende Siedlungsstruktur geringer.

Die Erweiterungsfläche 2 (WA 3 und MI 1, MI 2) bindet an das bestehende Einfamilienhausgebiet am „Schenkenweg“ an. Das Mischgebiet und allgemeine Wohngebiet (WA 3) liegen am Ortsrand, im LSG „Oberlausitzer Bergland“ und damit in einem sensibleren Landschaftsraum als WA 1 und WA 2. Damit sich die geplanten Baukörper an die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur des „Schenkenweges“ anfügen und der Lage am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft gerecht werden, ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, restriktivere Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Gebäude festzulegen. Dem Planungsziel entsprechend sind in WA 3 und MI 1, MI 2 nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung für die Hauptgebäude von 20° bis 48° festgesetzt. Die Festlegungen zur Farbgestaltung der Dacheindeckungen und Fassaden sichern die Einordnung der Gebäude in die Umgebung und eine homogene Siedlungsstruktur. Eine Festsetzung zur Gestaltung der Gebäudeaußenwände als Putzfassaden erfolgt. Sichtbeeinträchtigende Wirkungen durch grellfarbige, glänzende oder untypische Farbgebungen auf Dächern oder an Fassaden sollen vermieden werden. Ortsuntypische Bauformen wie Klinkerbauten und Holzhäuser in Blockbohlenbauweise sind in diesem Bereich



ausgeschlossen. Zusätzlich wird mit der Festlegung der Fassadenfarbgebung in hellen Farbtönen eine thermische Belastung der Umgebung vermieden.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll grundsätzlich jedem Bauherrn innerhalb des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern in der gleichen Dachneigung zugelassen. Das Aufständern von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist nicht möglich, um im Vergleich zum Gebäude ein unverhältnismäßiges Übergewicht der Anlagen und sichtbeeinträchtigende Wirkungen innerhalb des Gebietes zu vermeiden.

Einfriedungen sowie Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straßen sind zum Freihalten ausreichender Sichtverhältnisse und zum Sicherstellen eines geordneten Winterdienstes mindestens 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

Die Begründung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im Planteil D Umweltbericht.

9 Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
<i>Ursprungs-Bebauungsplan</i>	<i>140.520</i>	<i>14,05</i>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.190	0,42
Gewerbegebiet (GE)	57.132	5,71
GE 1	12.677	1,27
GE 2	4.189	0,42
GE 3	6.710	0,67
GE 4	27.275	2,73
GE 5	6.281	0,63
Industriegebiet (GI)	33.743	3,37
öffentliche Verkehrsfläche	19.328	1,93
Fläche für Versorgungsanlagen	2.345	0,23
Grünflächen	23.782	2,38
öffentliche Grünfläche	1.231	0,12
private Grünfläche	22.551	2,26
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19.204	1,92
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.347	0,34
<i>Teilfläche 1</i>	<i>2.368</i>	<i>0,24</i>
<i>Teilfläche 2</i>	<i>979</i>	<i>0,10</i>



Flächenfestsetzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
Erweiterungsfläche 1	31.048	3,1
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	20.176	2
öffentliche Verkehrsfläche	4.785	0,5
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz	490	0,05
private Grünfläche	5.597	0,56
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	405	0,04
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, <i>Teilfläche 1</i>	5.192	0,53
Erweiterungsfläche 2	23.759	2,38
Gewerbegebiet (GE)	476	0,05
GE 2	476	0,05
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	11.717	1,17
Mischgebiet (MI)	6.963	0,70
MI 1	3.447	0,34
MI 2	3.516	0,35
öffentliche Verkehrsfläche	2.914	0,29
private Grünfläche	1.689	0,17
private Grünfläche ohne Überlagerungsfestsetzung	77	0,01
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, <i>Teilfläche 1</i>	1.612	0,16
Gesamtfläche	195.327	19,53

10 Bodenordnung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbepark Neukirch“ umfasst Teile des Flurstücks 1930/6 der Gemarkung Oberneukirch und Teile von 1975/3, 2110/3, 2203/1 der Gemarkung Niederneukirch sowie die Flurstücke 1964/26, 2113/12, 2113/20, 2113/21, 2113/22, 2113/23, 2114/16, 2143/1, 2143/2, 2200/10, 2200/11, 2200/12, 2200/13, 2200/14, 2200/15, 2200/16, 2200/17, 2200/18, 2200/19, 2200/21, 2200/29, 2200/30, 2200/31, 2200/32, 2200/34, 2200/36, 2200/41, 2200/42, 2200/45, 2200/46, 2200/47, 2200/48, 2200/49, 2200/50, 2200/51, 2200/53, 2200/54, 2200/56, 2200/57, 2200/58, 2200/59 der Gemarkung Niederneukirch mit einer Gesamtfläche von 19,53 ha.

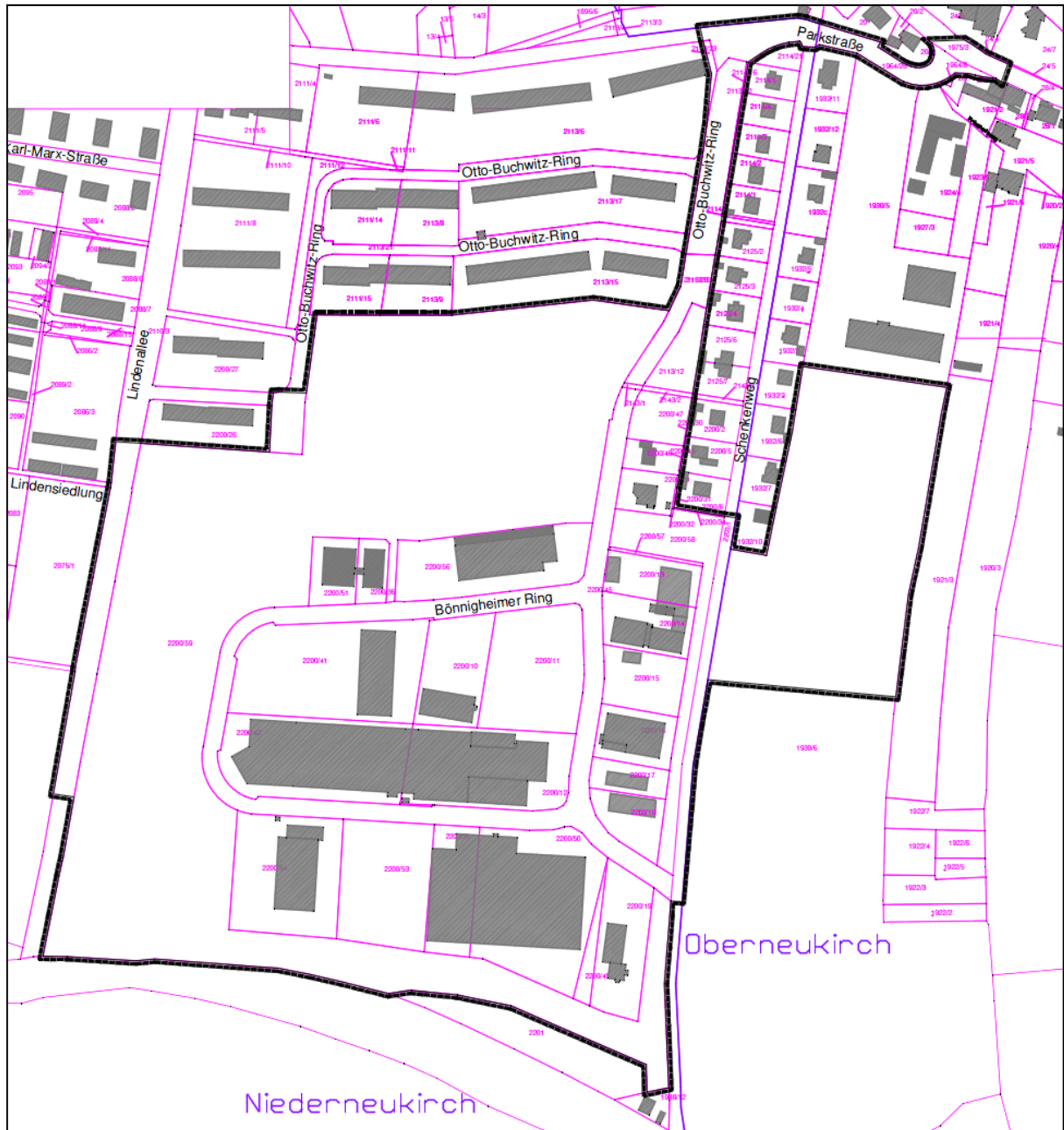


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich