

# Gemeinde Lohsa



## Bebauungsplan „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“

### *Bebauungsplan nach § 13b BauGB*

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	16.03.2020
	<b>Gemeinde Lohsa Am Rathaus 1 02999 Lohsa</b>
Gemarkung:	Friedersdorf Flur 1

# Gemeinde Lohsa



## **Bebauungsplan „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“**

Planteil A - zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planteil B - textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### ***Bebauungsplan nach § 13b BauGB***

**Planungsstand:** Entwurf

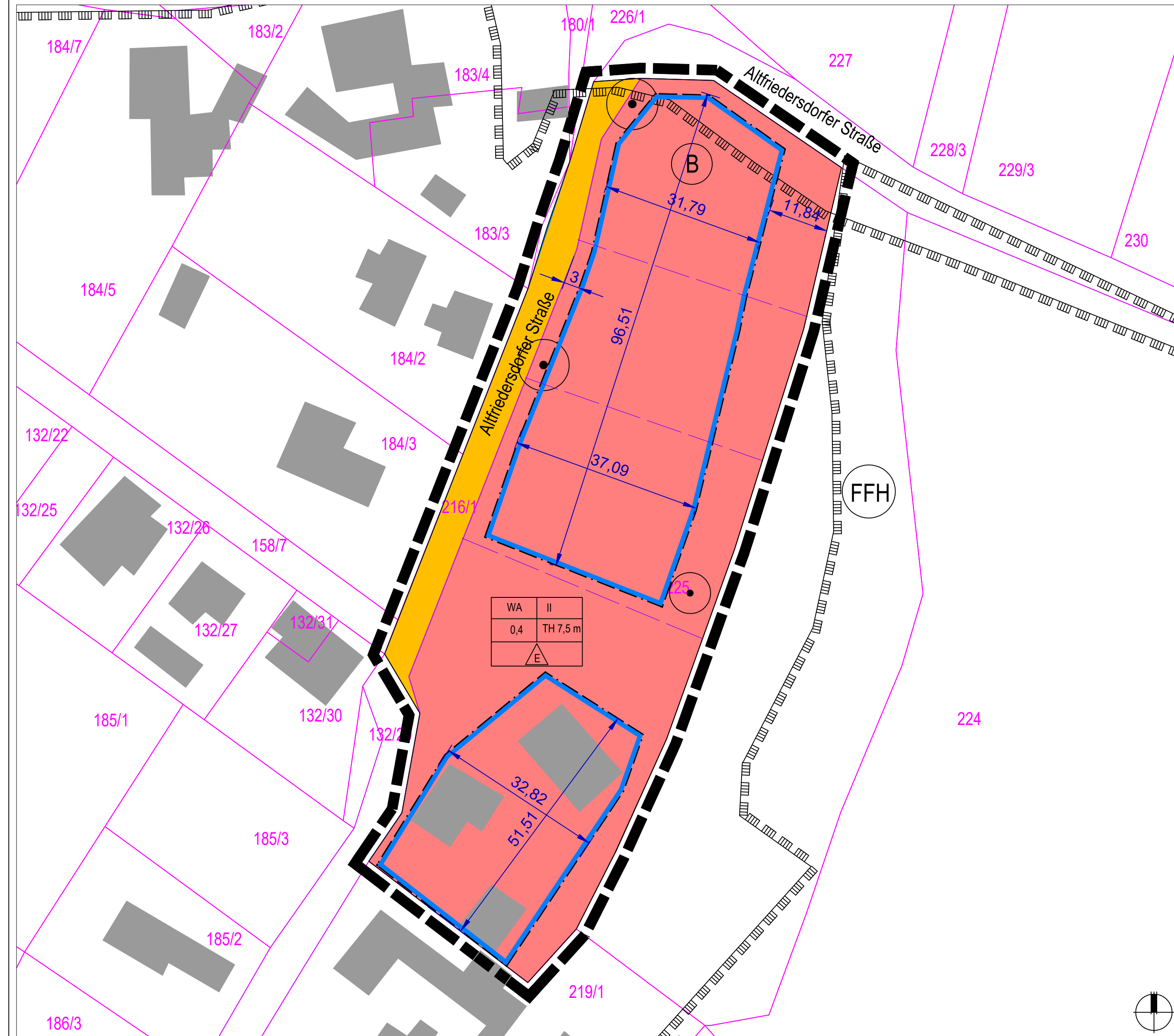
**Planfassung:** 16.03.2020

**Gemeinde Lohsa  
Am Rathaus 1  
02999 Lohsa**

**Gemarkung:** Friedersdorf Flur 1

# Bebauungsplan nach § 13b BauGB "Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße"

## Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



### Erklärung der verwendeten Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

WA	II
0,4	TH 7,5 m
E	

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

E Einzelhäuser zulässig

7,5 m max. Traufhöhe

#### Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**■** öffentliche Straßenverkehrsfläche

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

	Bäume
	Schutzgebiete: <b>B</b> Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft Vogelschutzgebiet "BR Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft"
	<b>FFH</b> Flora-Fauna-Habitat Gebiet: Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft

#### sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

#### Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)
	Bemaßung in m
	Flurstücksteilung (Vorschlag)
	Bestandsgebäude

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

#### B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

- Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.
- Nicht zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO]

- Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO]; Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO]

- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB]

- Je Baugrundstück ist eine Zufahrt auf die Erschließungsstraße "Altfriedersdorfer Straße" zugelassen.

### B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 15° bis 48° auszubilden, mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- Die Dachformen und Farbgestaltung der Bedachung sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Unzulässig sind Signalfarben und hochglänzende Dacheindeckungen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pultdächer (auch erweitert), Satteldächer (auch erweitert und -Walmdächer), Mansardendächer sowie Walmdächer (auch -Kehldächer), Schleppdächer, Zwerchdächer und Zeltedächer zulässig.
- Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten, naturnahen Farbönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- Teilvertäfelungen aus holzähnlichen Werkstoffen sind zulässig.
- Reine Blockhäuser aus Rundstämmen sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2 Einfriedungen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der "Altfriedersdorfer Straße" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.
- Es sind Einfriedungen aus natürlichen Stoffen, wie Holz zulässig. Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

### B III Grünordnerische Festsetzungen

1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und zu gestalten. Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbauer oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste ("Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" vom Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen.
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- An der rückwärtigen Grenze der geplanten Baugrundstücke ist ein mind. 2m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der o.g. Pflanzliste anzulegen.
- Die bestehenden Gehölzstreifen westlich und südlich der künftigen Wohnbebauung sind weitestgehend zu erhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind betroffene Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## Hinweise

### Radonenschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG / §§ 153 - 158 StrSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-22, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de/bfuf (Büros in Chemnitz oder Bad Schlema) Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus), Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183,09131 Chemnitz.

### Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse gebete. Es wird hierbei auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes verwiesen.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung ist auf dem vorhandenen Parkplatz zu realisieren und sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahwege vorsehen. Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere und Vögel vermieden werden.

Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, vor Verletzungen und Schäden durch Bauarbeiten zu schützen. Eine baubedingte Störung kann durch eine Einschränkung der Bauzeiten für Arbeiten außerhalb der Gebäudehülle auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Die Beleuchtung der Baustelle ist auf ein Minimum zu reduzieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen  
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom \_\_\_\_20\_\_ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
Kamenz, ..... Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Öffentlichkeit der Beteiligung und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf  
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_20\_\_ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_20\_\_ im Heimatkurier ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden zum Entwurf  
Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes  
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gebilligt.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

10. Ausfertigung der Satzung  
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ..... ausgefertigt.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

11. Bekanntmachung  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Heimatkurier am \_\_\_\_20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.  
Lohsa, ..... Bürgermeister

#### Grenz- und Vermessungsmarken:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421 zuständig.

## Bebauungsplan "Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße"

### Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Satzung  
PLANFASSUNG: 16.03.2020

GEMEINDE: Lohsa  
Am Rathaus 1  
02999 Lohsa  
GEMARKUNG: Friedersdorf Flur 1

MAßSTAB: M 1:500



# Gemeinde Lohsa



## **Bebauungsplan „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“**

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

### ***Bebauungsplan nach § 13b BauGB***

<b>Planungsstand:</b>	Entwurf
<b>Planfassung:</b>	16.03.2020
	<b>Gemeinde Lohsa Am Rathaus 1 02999 Lohsa</b>
<b>Gemarkung:</b>	Friedersdorf Flur 1

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung .....	1
2 örtliche Gegebenheiten .....	3
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
3 übergeordnete Planungen .....	4
3.1 Landesentwicklungsplan .....	4
3.2 Regionalplan .....	4
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
4 Schutzgebiete und -bestimmungen .....	6
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
5 Städtebauliche Konzeption .....	7
5.1 Planungskonzept.....	7
5.2 Erschließung & Verkehr .....	8
5.2.1 Verkehrliche Erschließung .....	8
5.2.2 Versorgung .....	8
5.2.3 Entsorgung .....	9
5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz .....	9
6 Begründung der Festsetzungen .....	9
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	9
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Nebenanlagen.....	10
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung .....	10
6.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	10
7 Flächenbilanz .....	11
8 Bodenordnung .....	12
9 Grünordnung .....	13
9.1 Methodik.....	13
9.2 Bestandserfassung und Bewertung .....	13
9.3 Auswirkungen der Planung .....	15
10 Quellen .....	16



## 1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung

Der Gemeinderat Lohsa fasste am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“.

Ziel der Gemeinde Lohsa ist es, für Teile der Flurstücke 216/1 und 225 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 einen Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern.

Gemäß § 1(3) und § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Lohsa.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB sind erfüllt. Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13a (3) BauGB nicht durchgeführt.

Das städtebauliche Erfordernis des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bedarf an sofort verfügbaren Wohnbauflächen in der Gemeinde Lohsa. Insbesondere junge Erwachsene sollen die Möglichkeit bekommen dauerhaft ansässig zu werden. Der Bedarf ergibt sich aus Veränderungen in der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad der Bevölkerung (Nachholebedarf) und dem schlechten Zustand vorhandener Wohnhäuser (Ersatzbedarf). Gerade junge Bauwillige haben höhere Ansprüche an Wohnbauflächen sowie die Wohnungsausstattung, die mit dem vorhandenen Potential verfügbarer Bauflächen in der Gemeinde nicht gedeckt werden können. Das Arrondieren von bis zu 3 Baugrundstücken am Rand von Friedersdorf dient der Befriedigung der konkreten Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und somit der städtebaulich geordneten Entwicklung. Von einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Bereitstellung von Flächen für Wohnen aufgrund der Sicherung von drei Baugrundstücken wird nicht ausgegangen.

Das Bewahren und Entwickeln eines qualitätsreichen Orts- und Landschaftsbildes von Friedersdorf wird durch den Bebauungsplan nicht gefährdet. Die geplanten drei Einfamilienhäuser passen sich in die Umgebung ein. Sie orientieren sich in ihrer Gestaltung an der vorhandenen ländlichen und ortstypischen Bebauung. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Grundfläche) wird ein hoher Durchgrünungsanteil im Gebiet gewährleistet. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad wird so gering wie



möglich gehalten. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Gärten mit Gehölzstrukturen gestaltet, so dass insgesamt ein Einbinden in die Umgebung und das geordnete Anfügen an die vorhandene Wohnbebauung sichergestellt wird.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien trifft für das Plangebiet keine Ausweisungen als regionaler Grünzug. Das Plangebiet liegt nicht in einer für das Mesoklima bedeutsamen Kaltluftabflussbahn. Der festgesetzte Durchgrünungsgrad und Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbauten Flächen sichern eine umweltverträgliche Nachnutzung.

Entlang der „Altfriedersdorfer Straße“ ist bis zum Kreuzungsbereich Richtung Lohsa eine einreihige Bebauung vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird das Ortsbild vervollständigt und die bestehende Baulücke geschlossen. Die vorhandenen Erschließungsstrukturen werden optimal genutzt. Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist über die vorbeiführende Straße und der Anschluss an die versorgungsrelevanten Medien, wie Trinkwasser, Strom, Telekom gegeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedersdorf an.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und im Vogelschutzgebiet „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Von dem Vorhaben gehen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Schutzgebiete aus. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch Aufstellung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes beeinträchtigt werden. Da sich die Ortschaft Friedersdorf vollständig innerhalb des Biosphärenreservates "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft" befindet, kann aus Sicht der Gemeinde Lohsa der städtebaulichen Entwicklung nicht an anderer Stelle in Friedersdorf außerhalb des Biosphärenreservates nachgekommen werden. Die Notwendigkeit besteht für die Gemeinde Lohsa in der Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung. Es liegt eine konkrete Interessentenanfrage vor.



## 2 örtliche Gegebenheiten

### 2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortschaft Friedersdorf unmittelbar an der „Altfriedersdorfer Straße“.

Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes werden Teile der Flurstücke 216/1 und 225 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 in die Planung einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.695 m<sup>2</sup>.



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

Das Plangebiet wird im Osten und Norden durch landwirtschaftliche Flächen gesäumt. Im Norden grenzt unmittelbar die öffentliche Erschließungsstraße „Altfriedersdorfer Straße“ an.

Im Süden und Westen schließt die vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft an den Geltungsbereich an.

Das Satzungsgebiet befindet sich vollständig im Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“.



## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Die Fläche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches stellt sich aktuell als intensiv genutzte Grünfläche dar, welche jährlich mehrfach gemäht und zur Bewirtschaftung durch Kühe genutzt wird (Nutzfläche, somit bereits anthropogen beeinflusst). Auf der Fläche sind entlang der Erschließungsstraße kleinere Sträucher sowie vereinzelte Gehölze vorhanden. Die älteren/ größeren Gehölze werden weiterhin erhalten. Die kleineren Gehölze werden im Zuge des Bauvorhabens geringfügig entfernt und durch Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend kompensiert (u.a. Gehölzstreifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches).

## 3 übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>

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. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Entsprechend LEP 2013 gehört die Gemeinde Lohsa zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet ist eine Bergbaufolgelandschaft (Braunkohleabbau) und befindet sich in der Landschaftseinheit „Bergbaufolgelandschaft der Oberlausitz“.

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im sorbischen Siedlungsgebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“ selbst werden keine konkreten Ausweisungen im LEP getroffen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt eine Fläche von 8.695 m<sup>2</sup> ein. Aufgrund der geringen Flächengröße und der erfüllten Bedingungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB handelt es sich bei der Planung entsprechend der Auslegungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, hier insbesondere Punkt 2.3.2 nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben. Die Plansätze des LEP 2013 (Ziel 2.2.1.6) sind somit nur bedingt anwendbar. Aufgrund der geringen Flächengröße steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Zielen, Grundsätzen oder sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

### 3.2 Regionalplan<sup>2</sup>

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im Nahbereich des Oberzentrums Hoyerswerda. Laut 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RP 2009) befindet sich die Gemeinde Lohsa in der

---

<sup>1</sup> Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013.

<sup>2</sup> Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien, Erste Gesamtfortschreibung gemäß § 6 Absatz 5 SächsLPIG, Satzungsbeschluss nach § 7 Absatz 2 SächsLPIG vom 9. April 2009, in der Fassung des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009, in Kraft getreten am 4. Februar 2010.



Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ und gehört damit einem landesweit bedeutsamen Tourismusgebiet an.

Der überwiegende Teil des B-Plan-Geltungsbereiches befindet sich im Vorranggebiet (VRG) Landschaftsbild / Landschaftserleben. Durch die Ausweisung als VRG müssen die regional bedeutsamen Belange der Landschaftsbilderhaltung beachtet sowie berücksichtigt werden. Gemäß der Begründung zu Kapitel 4.2 des Regionalplanes schränkt die Ausweisung eines Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebietes Landschaftsbild/ Landschaftserleben die Siedlungsentwicklung nicht ein. Daher wurden teilweise auch Ortslagen in die Ausweisungen integriert. Eine Siedlungsentwicklung, die sich an den vorgegebenen Zielrichtungen orientiert, wird durch diese Ausweisung nicht eingeschränkt. Bei den zukünftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen sind die überörtlichen Belange des Schutzes des Landschaftsbildes zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben angepasst sein muss (Maßstäblichkeit). Die Grundflächenzahl innerhalb der Baugebiete wurde auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Um die Auswirkungen baulicher Anlagen auf das Landschaftsbild zu verringern, sind die Fassaden in naturnahen Farben zu gestalten und unbebaute Flächen als Gärten zu gestalten.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan<sup>3</sup> der Gemeinde Lohsa ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

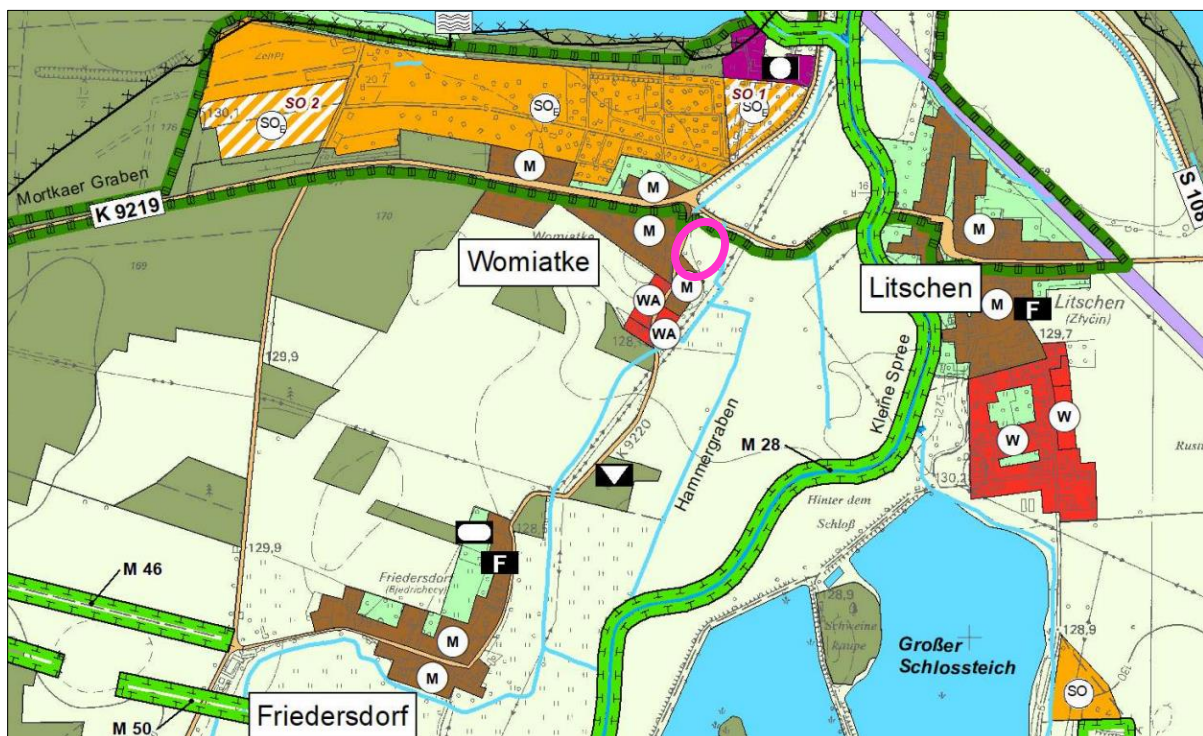


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa (bearbeitet durch LA Panse)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa wird entsprechend geändert.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa (Feststellungsbeschluss 2019, in Kraft seit 2020)



## 4 Schutzgebiete und -bestimmungen

### 4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich gehört zum Biosphärenreservat (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) und zum Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide und Teichlandschaft“ dient dem Schutz verschiedener Biotoptypen aus Teichen und Gewässern, Feuchtbiotopen, Heide- und Dünenlandschaften und Wäldern. Dazu zählen insbesondere die Lebensraumtypen „3150 Eutrophe Stillgewässer“, „4010 Feuchte Heiden“, „4030 Trockene Heiden“, „7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore“ sowie „9102\* Waldkiefern-Moorwälder“. Zweck des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist das Einbeziehen der im Außenbereich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 216/1 und 225 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 in den Innenbereich, um Wohnbebauung zu ermöglichen. Der in Anspruch genommene Biotoptyp „Ackerfläche“ fällt nicht unter den Schutzzweck des Biosphärenreservates. Die vorherrschenden Gehölzstrukturen im Norden und der Einzelbäume des Geltungsbereiches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der dauerhafte Erhalt der Einzelbäume ist festgesetzt.

Vorrangige Zielstellungen in der Schutzzone III (Entwicklungszone / harmonische Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates sind die Erhaltung der traditionellen Siedlungs- und Landschaftsstruktur, die Entwicklung nachhaltiger Nutzungen mit zukunftsweisenden innovativen Produktionsansätzen, die Entwicklung effektiver regionaler Wirtschaftskreisläufe sowie die Erprobung, umfassende Anwendung und Demonstration von naturschonenden, nachhaltigen Landnutzungsmodellen. Die Schutzzone III umfasst Gebiete, die eine Ganzheit von Natur- und Kulturelementen darstellt. Die geplante Bebauung steht den Schutzziele der Verordnung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nicht entgegen. Der Charakter des Siedlungsgebietes bleibt erhalten.

Durch das Vorhaben wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. Die Gemeinde Lohsa beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungskörpers auf der bereits vorgeprägten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen, um die Ortschaft Friedersdorf zu entwickeln und abzurunden.

In der Schutzzone III des BR sind Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume von nach Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) geschützten Vögeln durchzuführen. Das Schutzziel des SPA-Gebietes Nr. 46 ist die Erhaltung bedeutender Brutgebiete von Vogelarten naturnaher Wälder, der Heidekomplexe, der Gewässer und Moore sowie der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft. Die wertgebenden Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die von Bedeutung für Vogelarten, die dem Schutzziel des SPA-Gebietes Nr. 46 unterliegen, sind bleiben dauerhaft erhalten. Durch den Erhalt der wesentlichen umgrenzenden Bäume sowie der Entwicklung durch Begrünungsmaßnahmen bleiben die funktionalen Habitatbeziehungen für die im Gebiet vorkommenden Arten bestehen. Folglich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura2000-Schutzgütern zu befürchten. Eine formelle, tiefergehende Erheblichkeitsprognose ist entbehrlich. Mit der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen wird zusätzlicher Lebensraum für Vögel geschaffen.

Wertgebende Bestandteile des Schutzgebietes werden nicht berührt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der unter das Schutzziel des SPA-Gebietes fallenden Lebensraumtypen und Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Mit



der Beeinträchtigung einzelner Tiere durch die Baumaßnahme ist aufgrund der Minderungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu rechnen. Gegenwärtig ist die Fläche von Bewirtschaftung und Beweidung geprägt, so dass die Fläche bereits anthropogen beeinflusst ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser, werden Vollversiegelungen der Zufahrten und Wege innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Zugelassen sind lediglich Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien. Diese Festsetzung wird auch dem Anliegen der betroffenen Schutzzone III des Biosphärenreservates gerecht, da hiermit eine harmonische Ganzheit von Natur- und Kulturelementen gemäß § 4 Ziffer 3 der *Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und der Schutzzonen I und II dieses Biosphärenreservates als Naturschutzgebiet* angestrebt ist.

Auf den Flächen des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Das angrenzende Flora Fauna-Habitat- Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ befindet sich östlich des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des Gebietes durch das Bauvorhaben wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Bewirtschaftungs- und Weidefläche, der Entfernung und der Schutz- bzw. Minderungsmaßnahmen (Hinweise zur Baustelleneinrichtung, festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) nicht angenommen. Im Gegenteil, durch die grünordnerischen Festsetzungen werden zusätzlich Nahrungs- und Lebensräume geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Planungskonzept**

Ziel des Bebauungsplanes „Friedersdorf – Altfriedersdorfer Straße“ ist das bauplanungsrechtliche Vorbereiten von drei Baugrundstücken in der Ortschaft Friedersdorf. Das städtebauliche Planungskonzept sieht das Errichten von Eigenheimen in Form von Einzelhäusern innerhalb des Geltungsbereiches vor, um dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Lohsa gerecht zu werden. Durch die ländliche Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, wird die Fläche optimal in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt. Aufgrund der angrenzenden Bauten sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für das Fortführen der lockeren Siedlungsstruktur. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnbebauung an der Umgebung. Die umliegenden Gebäude sind größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Es sind Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig.

Im südlichen Bereich befindet sich Bestandsbebauung. Diese bleibt weiterhin bestehen und kann geringfügig erweitert werden. Die auf dem z.T. bebauten Teil des Grundstückes bestehenden Gehölze und Sträucher bleiben ebenfalls von der geplanten Bebauung unberührt.

Die maximale Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.



Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten, so dass eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt wird. Es sind je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Diese sind entsprechend "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu wählen. Die freie Gestaltung der Gartenflächen mit bspw. Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Laubbäume und Obstgehölze denkbar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Danach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartende Eingriffe.

## **5.2 Erschließung & Verkehr**

### **5.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die „Friedersdorfer Straße“ gegeben.

Die innere Erschließung der baulichen Anlagen wird durch private Einfahrten auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet. Dabei ist jeweils eine Zufahrt pro Baugrundstück zulässig. Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind private Zufahrten und PKW-Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist gewährleistet.

### **5.2.2 Versorgung**

Der Anschluss an die Medien Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist ausgehend von der „Friedersdorfer Straße“ möglich. Die Neuverlegung von Leitungen bzw. Anschlüsse erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern und der Gemeinde Lohsa.

#### Telekommunikation

Die Versorgung der geplanten Wohngebäude mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland ist möglich. Die Leitungen sind entlang der „Altfriedersdorfer Straße“ vorhanden.

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 Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich 16 Wochen vor Baubeginn, gegenüber der Bauherrenberatung angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

#### Trinkwasser

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Es erfolgt eine Anbindung an die Trinkwasserversorgungsleitung in der „Altfriedersdorfer Straße“. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde Lohsa abzustimmen.



### ELT-Versorgung

Grundsätzlich kann die Elt-Versorgung über die vorhandenen unterirdischen Leitungen (Niederspannungskabelleitungen) der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) erfolgen. Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung der geplante Bebauung ist eine Bedarfsanmeldung an die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, zur richten und der konkrete Leistungsbedarf mitzuteilen.

### Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich über das Verteilernetz der Energieversorgung Schwarze Elster GmbH (EVSE) möglich.

### **5.2.3 Entsorgung**

Die Abwasserentsorgung soll für die Baugrundstücke über eine dezentrale Grube erfolgen.

Vorrangig ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu verbringen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Sofern Niederschlag über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

### **5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die Absicherung des notwendigen Löschwasserbedarfes obliegt der Gemeinde Lohsa. Zur Erstbrandbekämpfung stehen Hydranten im Löschbereich zur Verfügung.

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Wohnbaugrundstücke in der Gemarkung Friedersdorf Flur 1 vorbereitet. Die geplante Nutzung fügt sich in die Umgebung ein.



Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Abs. 1 BImSchG ist im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen nicht zu befürchten. Planungsziel der Gemeinde Lohsa ist es 3 Baugrundstücke für Wohnen auf dem Flurstück 225 Gemarkung Friedersdorf Flur 1 zu schaffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4. Damit entspricht die GRZ lt. § 17 (1) BauNVO der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO ist nicht zugelassen.

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Außerdem wird eine Traufhöhe von 7,50 m zugelassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

### **6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Nebenanlagen**

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenzen wird die Lage der künftigen Baukörper bzw. die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung der Ortschaft Friedersdorf.

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

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Dachform, -farbe, Fassadenfarbe) getroffen. Diese sehen u.a. vor, dass sich die Gestalt der Gebäude in die unmittelbare Umgebung der Ortschaft Friedersdorf eingliedert. Demnach werden bestimmte Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll jedem Bauherrn freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den baulichen Anlagen zugelassen.

## **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Um einen angemessenen Abstand der Wohnbebauung zum direkt angrenzenden Flora Fauna- Habitat- Gebiet im Osten einzuhalten, ist durch die Baugrenze ein mehr als 10 m breiter Streifen im östlichen Bereich festgesetzt. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist ein mind. 2m breiter Gehölzstreifen anzupflanzen. Dieser dient als Sichtschutz und soll einen harmonischen Übergang zur Landschaft sicherstellen. Zudem wird ein ökologischer Beitrag erzielt, da der natürliche Lebensraum für viele heimische Insekten, Vögel und andere Kleintiere gewährleistet wird. Der Streifen soll mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die unbebauten Flächen im Geltungsbereich werden als Gärten gestaltet. Die Grundstücke sollen vorwiegend aus natürlichen Materialien, bspw. Holz errichtet werden. Somit kann die ländliche Lebensweise und Durchgrünung innerhalb der Ortschaft erhalten sowie entwickelt und ein harmonischer Übergang zur freien Natur durch die o.g. Pflanzmaßnahmen in Form von Beetanlagen, Gehölzen, etc erzielt werden.



Zusätzlich werden je 150m<sup>2</sup> bebauter Fläche das Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Dadurch wird eine Durchgrünung der einzelnen Wohnbaugrundstücke erzielt und eine natürliche, ländliche Struktur gewährleistet.

Die bestehenden Gehölzstreifen, westlichen und südlichen der künftigen Wohnbebauung, werden weiterhin erhalten. Sobald die Einfahrtsbereiche und somit eine private Zufahrt für das jeweilige Grundstück geplant und errichtet wird, müssen die davon betroffenen Gehölze umgesetzt oder ggf. ersetzt werden. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Demnach werden die bestehenden natürlichen Gehölzstrukturen weiterhin aufrechterhalten.

## 7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	7.949	0,79
<i>Baugrenze</i>	4.717	0,47
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	746	0,07
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>8.695</b>	<b>0,87</b>





## 8 Bodenordnung

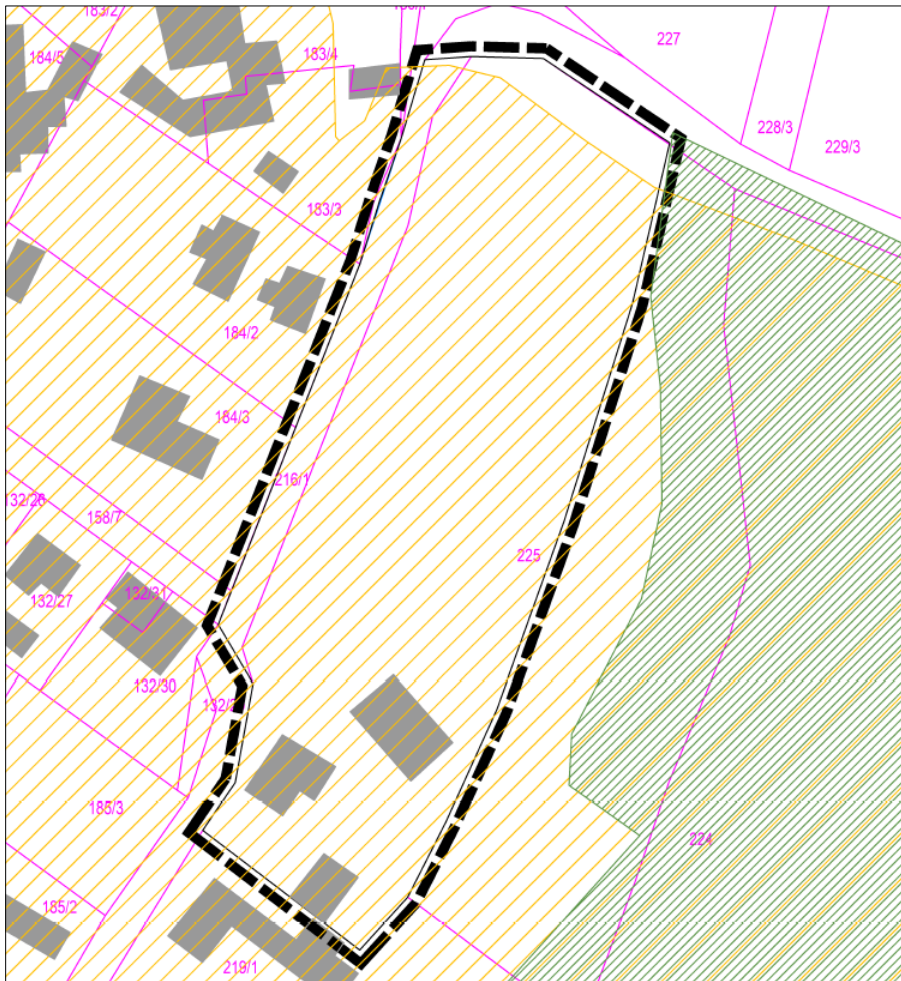


Abbildung 3: Auszug ALK mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße“ umschließt Teile der Flurstücke 216/1 und 225 der Gemarkung Friedersdorf Flur 1. Der Planbereich befindet sich im Ortsteil Friedersdorf.

## 9 Grünordnung

### 9.1 Methodik

Da die Kriterien des § 13b BauGB erfüllt sind, gelten die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartende Eingriffe. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

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

### 9.2 Bestandserfassung und Bewertung

#### Boden / Geologie

Die Bodennutzung stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Es handelt sich um silikatisches Lockergestein (Sedimente). Die Durchlässigkeit des Bodens ist mittel.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die Versiegelung und Überbauung der Fläche zu erwarten. Unter Berücksichtigung bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als mittel einzuschätzen. Das Plangebiet ist bereits anthropogen überprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die für den Natur- und Bodenschutzes vorgesehen werden.

Mit dem B-Plan nach § 13b BauGB werden Ackerflächen mit einer Größe von 8.695 m<sup>2</sup> überplant. Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen in direkter Anbindung an die Siedlungsstruktur von Friedersdorf. Aufgrund der Nutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nicht bekannt. Mit Umsetzung der Planung wird die Produktionsfunktion des Bodens auf dieser Fläche dauerhaft beeinträchtigt. Mit dem Errichten von Einfamilienhäusern findet eine Überbauung statt. In diesem Bereich gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, durch Versiegelung aufgrund von Wegen und Plätzen ist mindestens von einem teilweisen Verlust auszugehen. Die übrigen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes werden als Garten angelegt. Es ist davon auszugehen, dass vielfältige und kleinteilige Grünstrukturen mit Bäumen, Strauchgruppen, Beetanlagen, Rasenflächen innerhalb der Gärten entstehen. Die Gestaltung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen wertet die anderen natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Biotop- und Lebensraumfunktion des Bodens auf. Die Begrünung und Bepflanzung wirkt sich ebenso positiv auf die Filter- und Pufferfunktion des Bodens aus.

Mit Hilfe der festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Vorgesehen ist das Begrünen nicht überbauter Flächen als Garten und das Pflanzen einheimischer, standortgerechter Gehölze.



### Wasserhaushalt

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Satzungsgebiet. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind, auch aufgrund der Entfernung auszuschließen. Das Satzungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQ 100 des „Wuischer Wassers“. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

### Klima

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung des Satzungsereichs und der umgebenden Ortsbebauung ist der lokalklimatische Aspekt in der Untersuchung zu vernachlässigen.

### Arten und Biotope

Gegenwärtig ist die Fläche von Bewirtschaftung und Beweidung geprägt, so dass die Fläche bereits anthropogen beeinflusst ist. Es befinden sich südlich Wohnbebauung sowie einzelne Gehölze und Sträucher im Geltungsbereich. Für das Bauvorhaben ist der nördliche Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Auf diesem Bereich lassen sich vereinzelt straßenbegleitende Sträucher sowie Einzelbäume wiederfinden, welche für den Artenschutz eine geringe Bedeutung haben. Im Zuge des Bauvorhabens ist der Bauherr bestrebt, nur den für das Errichten der Zufahrtsstraße angebrachten Bereich von Pflanzungen zu befreien. Aufgrund der Pflanzmaßnahmen und der Gestaltung der unbebauten Flächen als Gartenfläche, ist das geringfügige Entfernen der straßenbegleitenden Sträucher am westlichen Rand kompensierbar.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur als intensiv genutzte Grünfläche (Nutzfläche) innerhalb des Geltungsbereichs und der Siedlungsnähe und damit das Vorkommen von Haustieren (v.a. Hauskatzen), ist die Nutzung der Fläche durch besonders oder streng geschützte Arten nur eingeschränkt anzunehmen. Bei Vorortbegehungen im Februar diesen Jahres, wurden keine v.g. Arten gesichtet.

Der Aufenthalt siedlungstypischer Vogelarten, die an die anthropogen beeinflussten Verhältnisse angepasst sind, wie Haus- und Feldsperling (*Passer domesticus*, *P. montanus*), Fedlerche (*Alauda arvensis*), Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major*, *P. caeruleus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Girlitz (*Serinus serinus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Mönchs- und Klappergrasmücke (*Sylvia atricapilla*, *S. curruca*), Bunt-, Grünspecht (*Dendrocopos major*, *Picus viridis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*) ist mindestens zeitweise möglich.

Die benannten Vogelarten kommen in siedlungsnahen Bereichen vor und sind bezüglich anthropogener Störungen wenig oder nur in außerordentlichen Fällen empfindlich. Soweit Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeiten für Brut und Jungenaufzucht stattfinden (ca. Anfang März bis Mitte August), sind relevante bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen für die Arten nicht zu erwarten. Im B-Plan-Gebiet sind keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung, FFH- oder SPA-Richtlinie bekannt. In der Umgebung können Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, wie z.B. Neuntöter vorkommen. Diese werden aber aufgrund der schon bestehenden Nutzung der Fläche als Bewirtschaftungs- und Weidefläche sowie der Schutz-, Minderungs- und der Begrünungsmaßnahme nicht schädlich beeinflusst und sind vom direkten Bauvorhaben nicht betroffen. Der im FFH-/SPA Managementplan beschriebene Abschnitt zu Beeinträchtigungen und Schädigungen (z.B. Überalterung von Hecken, fehlende Randstreifen bei angrenzender Nutzung) kann durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden, so dass ein naturschutzfachlich wertvolles Wohngebiet am Randbereich von Friedersdorf entstehen kann.



Mit der Entwicklung der Fläche zu einem typischen Einfamilienhausgebiet einschließlich kleinteiligen und strukturierten Gärten, wird das Lebensraumpotential in ähnlicher Art und Weise für die siedlungstypischen Vogelarten wiederhergestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13a (3) BauGB nicht durchgeführt.

#### Landschaftsbild / Erholung

Bei den zukünftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen sind die überörtlichen Belange des Schutzes des Landschaftsbildes zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaftserleben angepasst sein muss (Maßstäblichkeit). Die Grundflächenzahl innerhalb der Baugebiete wurde auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Um die Auswirkungen baulicher Anlagen auf das Landschaftsbild zu verringern, sind die Fassaden in naturnahen Farben zu gestalten und unbebaute Flächen als Gärten zu gestalten.

### **9.3 Auswirkungen der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Friedersdorf- Altfriedersdorfer Straße“ werden Wohnbaugrundstücke bauplanungsrechtlich vorbereitet. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis 40 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind bei Versiegelung Gehölzpflanzungen vorzunehmen. In der Ortschaft Friedersdorf wird die vorhandene Siedlungsstruktur geschlossen. Die geplante Bebauung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein.

Die Biotopstrukturen in dem durch Bebauung beanspruchten Teil des Plangebietes sind von geringer Bedeutung. Die Überplanung von Grünlandfläche wird unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Schutz- und Minderungsmaßnahmen für Flora und Fauna als vertretbar eingeschätzt.

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



## 10 Quellen

### Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

### Übergeordnete Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN, erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): vom 14.08.2013.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LOHSA, in Kraft getreten 2020.

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

### Sonstige Quellen

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten.

