

COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft
Tief- und Straßenbau
Vermessungsleistungen
Sportanlagen
Infrastruktur
Bauleitplanung
Abrissbegleitung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.0 Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
4.0 Einfügung in die Bauleitplanung	5
5.0 Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	6
5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	7
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB	7
5.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	7
6.0 Erschließung des Gebietes	7
6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	7
6.2 Abwassererschließung	7
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung,	8

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren bisher von der Stadt Bernsdorf zur Nutzung als Kleingärten verpachtet worden. Im Laufe der Jahre entstanden dort mehrere Wochenendhäuser. Die Fläche befindet sich am Rande der vorhandenen Bebauung, sie schließt eine Lücke zwischen der Käthe-Kollwitz-Straße und der Straße Am Schrebergarten.



In Absprache mit den Pächtern der einzelnen Grundstücke soll diese Lücke nun als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, wobei die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besonders berücksichtigt werden soll, da einige Pächter beabsichtigen die vorhandenen Gebäude für eine dauerhafte Wohnnutzung auszubauen.

2.0 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a *Bebauungsplan der Innenentwicklung* aufgestellt werden. Begründet wird dies mit der Nachverdichtung der umgrenzenden Wohnbebauung, der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in Bernsdorf und durch die geplante Umnutzung der Flächen im Geltungsbereich auf Wunsch der Pächter.

Allerdings darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt, bzw. geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO* oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 qm
2. oder 20 000 qm bis 70 000 qm wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Bebauungsplan „Apfelallee“ in Bernsdorf
RECHTSPLAN
i.d.F. vom 10.05.2022

Umweltauswirkungen hat.

** Der § 19 Abs. 2 BauNVO lautet „zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf“. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind das 0,40 v. Hd.*

Fläche des Bebauungsplanes	10.389 m ²
Bebaubare Fläche	6.810 m ²
Bebaubare Fläche unter Berücksichtigung der GRZ von 0,4 ergibt sich im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Fläche von	2.724 m ²

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

Begründet wird dies durch die Tatsache, dass die beplanten Flächen bereits in ihrem derzeitigen Zustand bewohnt werden, d.h. es befinden sich Gebäude, Nebengebäude, Garagen, Stellflächen und Wege auf den Grundstücken, die Grünflächen entsprechen denen von Einfamilienhäusern.

Durch die Nutzungsänderung ergibt sich damit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Änderungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 (6) 7 a-j BauGB ergeben.

Es wird an dieser Stelle daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Straße Apfelallee ist auf Länge der geplanten Bebauung als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie grenzt die geplante Bebauung im Süden des Plangebietes zur freien Landschaft hin ab. Im Osten, Norden und Westen befinden sich bebaute Wohnbaugrundstücke.

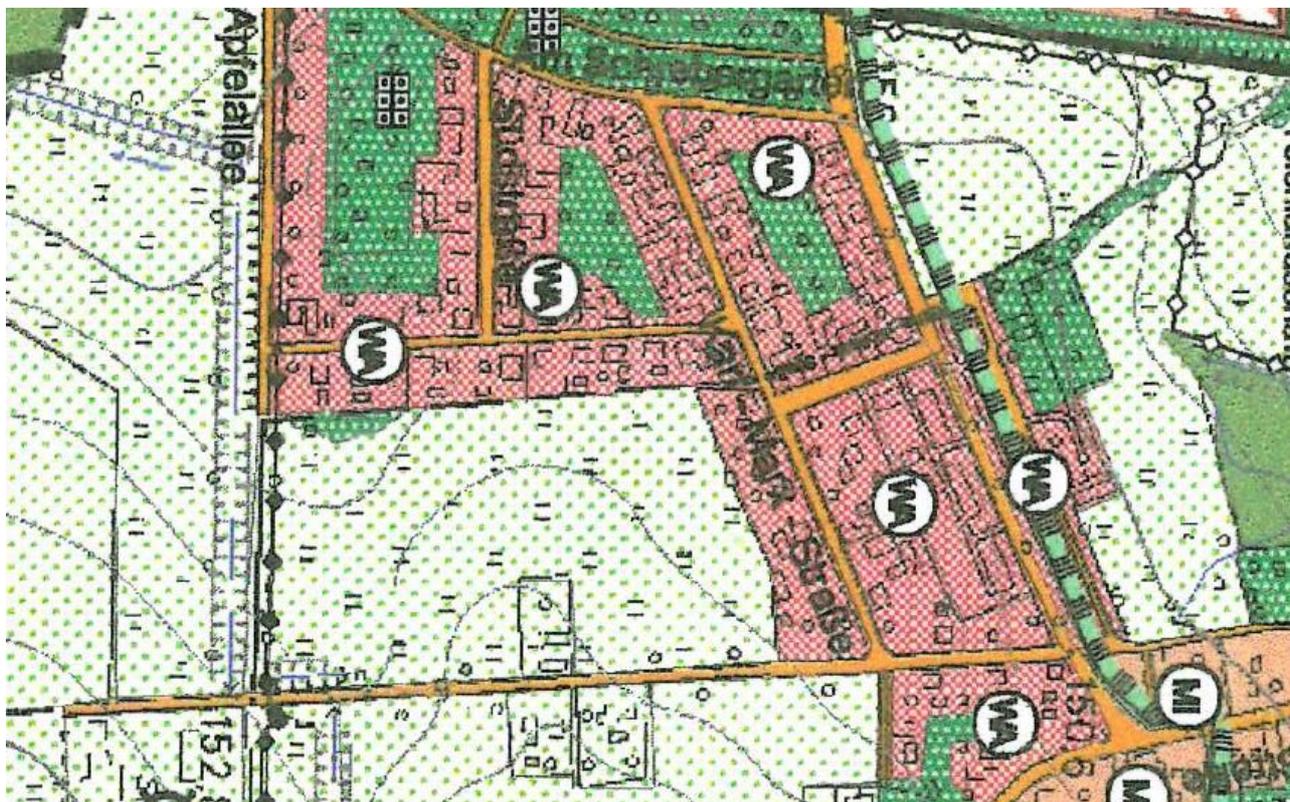
Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

TF 495/22, 526, 527, 528, 531, 532, 535 und 536 Gemarkung Bernsdorf.

Die Apfelallee ist über die Käthe-Kollwitz-Straße, die Friedrich-Engels-Straße und die Straße Am Schrebergarten erreichbar.

4.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernsdorf ist die Fläche des hier beschriebenen Bebauungsplanes straßenbegleitend als Allgemeines Wohngebiet und im Innenbereich der Flurstücke als Dauerkleingarten dargestellt.



Der Flächennutzungsplan muss hier entsprechend der vorgelegten Planung angepasst werden. Ein diesbezüglicher Stadtratsbeschluss wird noch vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im **Landesentwicklungsplan 2013** finden sich folgende grundsätzlichen Anmerkungen:

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

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.

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.

Bebauungsplan „Apfelallee“ in Bernsdorf
RECHTSPLAN
i.d.F. vom 10.05.2022

Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Die Standortwahl des geplanten Baugebietes berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse von Bernsdorf, wo an der mittig verlaufenden und stark befahrenen Bundesstraße Gewerbebetriebe angesiedelt sind und in den Randbereichen in ausreichender Entfernung zu dieser Straße die Wohnbaugebiete den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft bilden. Diese Bereiche zählen zu den lebenswertesten Flächen in Bernsdorf.

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung and der Peripherie der Stadt. Sie nutzt die vorhandene Infrastruktur und führt damit zu einer Nachverdichtung in diesem Bereich.

Zur Bestimmung des Bedarfs an Wohnbauflächen kann neben den vorstehend genannten Gründen auch die aus Sicht der Stadtverwaltung Bernsdorf gegebene Nähe zu Kamenz mit guter Verkehrsanbindung gewertet werden, wobei in Kamenz ein nur noch sehr begrenztes Angebot von Bauflächen für Eigenheime zur Verfügung steht. Dieser Umstand wird durch die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe noch verschärft.

Im aktuellen **Regionalplan Region Oberlausitz- Niederschlesien** findet sich

Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind regional bedeutsame Achsen, die die räumlichen Verflechtungen von Ober-, Mittel-, und Grundzentren wiedergeben. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen und der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Zu den regionalen Verbindungsachsen zählt mit folgenden zentralen Orten im Achsenverlauf die Achse (Dresden) - Königsbrück - Bernsdorf - Hoyerswerda - (Cottbus).

5.0 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden Bebauung und steht damit mit dieser im Einklang. Auch die Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungs- und Gartenbaubetrieben deckt sich mit der Nutzung des gesamten Gebietes. Deren Ausschluss dient somit auch dem Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgte aus dem selben Grunde und weil in diesem Teil von Bernsdorf keine Notwendigkeit zum Bau einer Tankstelle gesehen wird (Anmerkung: Tankstellen sind in Bernsdorf an der B 97 angesiedelt).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert der Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung. Die Geschossflächenzahl wurde durch die Vorgabe nach eingeschossiger Bebauung mit der Möglichkeit der Ausweisung von Aufenthaltsflächen in Nichtvollgeschossen gegenüber dem Höchstwert aus der BauNVO angepasst.

Gemäß § 90 (2) SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Bei Unterschreitung der vorstehenden Vorgaben und Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es möglich Aufenthaltsräume im Dach auszuweisen.

Bebauungsplan „Apfelallee“ in Bernsdorf
RECHTSPLAN
i.d.F. vom 10.05.2022

Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude orientiert sich an der Höhenlage der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit am vorhandenen Gelände.

5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird der Erhalt der vorhandenen Gebäude, die auf der Grundstücksgrenze oder in sehr geringem Abstand zu dieser errichtet wurden legitimiert. Das gilt allerdings nicht im Bezug zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier sind Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um an diesen Stellen die Grenzbebauung auszuschließen. Zur Unterbindung einer durchgehenden massiven Bebauung, die nicht dem umgebenden Siedlungscharakter entsprechen würde, ist die Länge der Haupt- und Nebengebäude auf maximal 15,00 m beschränkt. Im Süden der geplanten Wohnbaufläche ist im zeichnerischen Teil parallel zur Straße Apfelallee ein 15,00 m breiter privater Grünstreifen, in dem der vorhandene Grünbestand erhalten und weiter entwickelt werden soll, festgesetzt. In diesem Grünstreifen sind nur überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB

Die geplanten Bauplätze schließen unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Neben der Fahrbahn sind auch beidseitig im Anschluss öffentliche Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls von der vorhandenen Bepflanzung abgeleitet wurden.

5.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Wie bereits beschrieben soll der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und großflächigem Buschwerk entlang der Straße dauerhaft erhalten werden. Das gilt für die Bäume auf öffentlichen und privaten Grundstücken.

6.0 Erschließung des Gebietes

6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung

Eine auch für die Löschwasserversorgung ausreichend dimensionierte Trinkwasserversorgungsleitung wurde bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten von der Otto- Buchwitz- Straße bis zum Wohngebiet *Friedrich- Engels- Straße* verlegt. Perspektivisch soll diese Leitung mit der Versorgungsleitung in der Straße Am Schrebergarten verbunden werden. Dadurch wird auch eine ausreichende Löschwasserversorgung an die vorhandene Bebauung an der Käthe- Kollwitz- Straße und der Straße Am Schrebergarten herangeführt.

Für die Trinkwassererschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Berücksichtigung der konkreten Anfallswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Bauherren und der ewag kamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung festgeschrieben werden.

6.2 Abwassererschließung

Die Beseitigung von Niederschlagswasser soll, wo möglich durch Versickerung erfolgen. Überschüssiges Niederschlagswasser und das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche sollen in das angrenzende

Bebauungsplan „Apfelallee“ in Bernsdorf
RECHTSPLAN
i.d.F. vom 10.05.2022

Gewässer abgeleitet werden. Für die Beseitigung des Schmutzwassers besteht bereits eine Anschlussmöglichkeit am Ende der Apfelallee mit Anbindung an die Straße Am Schrebergarten. Für die Abwassererschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Berücksichtigung der konkreten Anfallswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Abwasserentsorgung festgeschrieben werden.

6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung,

Die Verlegung der weiteren Medien unter Nutzung vorhandener Leitungen ist im Detail noch abzustimmen. Auch werden Vereinbarungen zur Erschließung zwischen der Stadt Bernsdorf und den einzelnen Medienträgern abgeschlossen.

Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom werden noch folgende Angaben benötigt:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1:500 oder 1:1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert! Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.