



Gemeinde Markersdorf

1. Änderung Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 08.09.2022 (Vorentwurf)



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

I n h a l t

Begründung zum Bebauungsplan

1	Örtliche Situation	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	4
2.2	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.3	Vorbelastungen und Baugrund	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013)	6
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)	6
3.1.3	Flächennutzungsplan	7
3.1.4	Sanierungsrahmenplan/Abschlussbetriebsplan	7
3.2	Verfahren	8
4	Planinhalt	9
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.3	Bauweise	10
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.3	Verkehrstechnische Erschließung	10
4.4	Ver- und Entsorgung	11
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	14
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	16

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Markersdorf, am östlichen Rand des Ortsteiles Jauernick-Buschbach.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5:

147, 149, 146/1, teilweise 152/6, teilweise 150.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung des Ortsteiles Buschbach und Grünflächen entlang der „Dorfstraße“
- im Westen durch Wohnbebauung des Ortsteiles Buschbach
- im Süden Flächennaturdenkmal „Kirschallee“ und den Aussichtspunkt „Berzdorfer See“
- und im Osten durch die an die Kirschallee angrenzenden Gehölzbestände in Richtung Berzdorfer See

Verkehrsseitig wird die Fläche durch die Kirschallee und die Dorfstraße von drei Seiten umschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die „Dorfstraße“ sowie die „Kirschallee“.

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche für Natur- und Landschaft umfasst teilweise das Flurstück 152/6 der Gemarkung Jauernick-Buschbach Flur 5 und hat eine Größe von ca. 4550 m².

Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Wiesenfläche und teilweise als Verkehrsfläche genutzt.

Topografisch fällt das gesamte Gelände in nordöstliche Richtung kontinuierlich ab. Der höchste Punkt liegt bei ca. 260 m (DHHN92), der tiefste Punkt bei ca. 250 m (DHHN92).

Die für die Ersatzpflanzungen genutzten Ackerflächen auf Flurstück 152/6 werden im Osten durch Gehölzbestände begrenzt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung zur 1. Änderung des genehmigten und am 31.03.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5“ der Gemeinde Markersdorf, Gemarkung Jauernick-Buschbach ergeben sich aus folgenden Gründen:

Der Bebauungsplan wurde damals als vorzeitiger B-Plan nach § 8 (4) BauGB aufgestellt. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet einschließlich öffentlicher Straßenverkehrsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen ausgewiesen. Ziel der Planung war die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 10 Eigenheimstandorte und das Setzen positiver Impulse für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Markersdorf im Ortsteil Buschbach.

Anlass der Änderung ist, dass mittlerweile die Flurstücke 147 und 149 privat erworben und bei der LMBV mbH einen Kaufantrag für die Flurstücke 146/1 und 152/6 gestellt wurde. Wesentliche Teile des Plangebietes werden vom Grundstückseigentümer als eigene Wohnbaufläche genutzt (WA1) und max. 2 Eigenheime errichtet (Grundflächenzahl GRZ 0,2). Darüber hinaus werden in WA2 max. 2 weitere Eigenheime entstehen (GRZ 0,4) und im Sondergebiet ein Ferienhaus errichtet (GRZ 0,4). Damit wird eine lockere Bebauung mit hohem Grünanteil geschaffen, die sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einbindet.

Durch diese Neuaufteilung wird der Aufwand der Erschließung wesentlich reduziert und der Anteil der Bodenversiegelung verringert. Die öffentliche Erschließungsstraße entfällt, damit auch die medientechnische Erschließung. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu Grundstücksteilungen kommen, ist die Nutzung des jetzt herzustellenden Grundstücksanschlusses privatrechtlich zu vereinbaren und zu sichern.

Anstelle der öffentlichen Erschließung werden nur noch Hausanschlüsse hergestellt, die so weit dimensioniert sind, dass maximal 4 bis 5 Häuser ver- und entsorgt werden können. Anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche werden private Zufahrtsbereiche festgesetzt.

Zusammengefasst beinhalten die Änderungen Folgendes:

- weiterhin Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO), jedoch Änderung der Flächengröße und Lage der Flächen
- zusätzlich Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
- Wegfall der mittig liegenden inneren öffentlichen Erschließungsstraße
- Änderung des Geltungsbereiches (entsprechend des neuen Verlaufs der öffentlichen Straße)

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich, wie unter Punkt 1.1 beschrieben, in der Gemeinde Markersdorf, am östlichen Rand des Ortsteiles Jauernick-Buschbach.

Ein besonderes Merkmal des Plangebietes ist das Flächennaturdenkmal „Kirschallee“. Im Rahmen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ wurde eine konsensfähige neue Trasse für die Kirschallee definiert und die Verlegung des Wirtschaftsweges (anteilige Kirschallee) umgesetzt. Der Bebauungsplan bildete die Grundlage für eine dauerhafte öffentliche Nutzung dieser Straße. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Kirschallee ergab sich aus der angestrebten touristischen Nutzung des Umfeldes des Berzdorfer Sees.

Über die, ebenfalls öffentliche „Dorfstraße“ im Norden des Plangebietes bindet dieses an vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Buschbach an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearb. IBOS)

2.2 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutz- oder Natura 2000-Gebiete, keine Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Bäume der Kirschallee sind nicht unmittelbar von der Planung berührt. Für diese Flächen wurde eine Pflanzbindung festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes befindet sich das bis zum Berzdorfer See reichende Naturschutzgebiet „Rutschung P“. Dies bleibt von der Planung unberührt.

2.3 Vorbelastungen und Baugrund

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

Im Zuge des Verfahrens der Erstellung des rechtskräftigen B-Planes wurde mit einer Standsicherheitseinschätzung zur Prüfung der Baugrundverhältnisse vom 25.11.2010 den Anforderungen und Hinweisen des Sächsischen Oberbergamtes entsprochen und die Bedenken ausgeräumt. (siehe Genehmigung B-Plan vom 20.02.2012 AZ: 330-1-03-BLP-1136).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Das Gebiet der Gemeinde Markersdorf, Ortsteil Jauernick-Buschbach liegt gemäß LEP im grenznahen Raum in der Raumkategorie „ländlicher Raum“. Konkrete Zielstellungen für das Gemeindegebiet werden nicht formuliert. Jedoch werden in den ländlichen Räumen flexible und bedarfsgerechte Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Handlungsschwerpunkt angesehen, entsprechend dem Grundsatz G 1.2.2 „*Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden*“.

Die vorliegende Planung dient der durch Schaffung von Eigenheimstandorten und eines Ferienhauses der Weiterentwicklung des Ortes als attraktiver Lebensraum in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ländlichen Charakters mit hohem Grünflächenanteil.

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)

Der Regionalplan weist für die Flächen keine Vorranggebiete aus. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das NSG „Rutschung P“, welches regionalplanerisch als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz dient.

Die Kirschallee in Jauernick-Buschbach ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben festgesetzt worden. Gemäß Ziel 4.2.4 sind „die als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben ausgewiesenen Alleen zu erhalten.“

Der Erhalt der Kirschallee ist durch die Festsetzungen der Pflanzbindung auch in der Änderung des B-Planes weiterhin gegeben.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Markersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Datum der Bekanntmachung: 30.06.2006). Im September 2010 wurde ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

Der wirksame FNP weist derzeit noch das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die Ausweisungen des B-Planes in den FNP aufgenommen.

3.1.4 Sanierungsrahmenplan/Abschlussbetriebsplan

Die Vorhabenfläche liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches (GB) eines von der Bergbaubehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) der LMBV. Für diese Flächen besteht somit Bergaufsicht.

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen B-Planes wurde eine bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung (SE) beim Büro G. U. B. als Böschungssachverständiger beauftragt. Im Ergebnis dieser Untersuchung vom 25.11.2010 ist festzustellen, dass von keiner bergbaubedingten Gefahr für das B-Plan-Gebiet auszugehen ist (siehe auch Punkt 2.3). Die Inhalte der SE sind zu beachten und umzusetzen. Das liegt in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Im Ergebnis der Sanierungsarbeiten und der geotechnischer Berechnungen konnte die ehemalige durch das Plangebiet verlaufende, Sicherheitslinie durch eine neue Sicherheitslinie (nachrichtlich in Planzeichnung dargestellt) in Richtung Abrisskante „Rutschung P“ zurückgesetzt werden. Das Plangebiet liegt westlich der Sicherheitslinie. Der östlich der Sicherheitslinie liegende Bereich der „Rutschung P“ wurde eingezäunt und mit einem Betretungsverbot belegt und entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der abgeschlossenen Flutung des Berzdorfer Sees wurde das Inklinometer 21 in der aktuelle Änderungsplanung nicht mehr als zu schützendes Objekt dargestellt, da dies bis zum Abschluss der Flutung des Berzdorfer Sees betriebsnotwendig und damit nicht zu überbauen war.

3.2 Verfahren

Der am 31.03.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Somit muss der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert werden. Diesbezüglich wurde seitens der Gemeinde Markersdorf im September 2010 ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) eingeleitet. Der Beschluss vom 16.09.2010 enthielt Folgendes:

„Verhandlungsgegenstand

1. Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB.

Im Süden der Ortschaft Jauernick - Buschbach. Gemeinde Markersdorf soll ein Wohnstandort entwickelt werden. Im bisher geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Markersdorf ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Weiterhin sind im Süden der Ortschaft verschiedene Flächennutzungen den aktuellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde anzupassen (z.B. Kindergarten als Fläche für Gemeinbedarf).

Die Gemeinde Markersdorf unterstützt die aktuelle Entwicklungsabsicht und möchte die Flächennutzungen ändern.“

Aufgrund der Bekanntmachung des Bebauungsplanes vor dem geänderten FNP unterlag der B-Plan der Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landratsamt Görlitz, Genehmigung am 20.02.2012, AZ: 330-1-03-BLP-1136).

Gleiches gilt für die nun vorliegende Änderung des B-Planes.

Das Änderungsverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und als Sondergebiet dass der Erholung dient (§ 10 BauNVO) ausgewiesen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilgebiete unterteilt. In WA1 und in WA2 können jeweils max. 2 Eigenheime errichtet werden.

Im Sondergebiet ist die Errichtung eines Ferienhauses zulässig.

Aufgrund des jeweiligen gleichartigen Schutzbedürfnisses eines Wohngebietes und eines Sondergebietes, dass der Erholung dient, wird nicht von einem Nutzungskonflikt ausgegangen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung	GRZ
WA1	0,2
WA2	0,4
SO	0,4

Der Orientierungswert für die GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine Ferienhausgebietes beträgt nach § 17 BauNVO 0,4. Aufgrund der geplanten Nutzung des Eigentümers kann für WA1 die GRZ auf 0,2 beschränkt werden.

Durch die neuen Ausweisungen der Änderung des B-Planes wird gegenüber der bisherigen Planung des rechtskräftigen B-Planes weniger Grundfläche versiegelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf das notwendige Maß beschränkt und ermöglicht einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die Festsetzung der Traufhöhen (jeweils 6,0 m in WA1, WA2 und SO) sowie die Anzahl von je zwei Vollgeschossen bestimmt.

Durch diese Festsetzungen werden sich die zukünftigen Gebäude gut in die Umgebung einpassen.

4.1.3 Bauweise

In den ausgewiesenen Baugebieten (WA1, WA2, SO) ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind dies jeweils max. zwei Einfamilienhäuser (EFH) und im Sondergebiet 1 Ferienhaus (siehe auch Art der baulichen Nutzung).

Durch diese Festsetzungen wird die Einpassung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung mit dörflicher Siedlungsstruktur aus locker Einzelhausbebauung gewährleistet.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Plangebieten sind die Dachformen Zeltdach, Flachdach und Satteldach mit einer Neigung von 3° bis 45°.

Mit diesen Dachformen wird die Errichtung moderner Einfamilienhäuser gewährleistet, auf denen auch die Errichtung von Solaranlagen und/oder eine Dachbegrünung möglich ist.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die öffentlichen Straßen „Dorfstraße“ und „Kirschallee“ gegeben.

Im Westen des Plangebietes ist private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung von WA2 und dem Sondergebiet vorgesehen. Des Weiteren befinden sich im Norden und Süden private Einfahrtsbereiche zur Erschließung von WA1. Durch diese Planung wird die Flächeninanspruchnahme für die verkehrliche Erschließung auf ein geringes notwendiges Maß beschränkt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die medientechnische Erschließung ist durch in der Dorfstraße liegende Leitungen gegeben. Weitere ggf. benötigte Anschlüsse sind im Rahmen der Baugenehmigung bei den jeweiligen Betreibern zu beantragen und von der Dorfstraße ausgehend in das Plangebiet zu verlegen. Die sich zukünftig ergebende Flächen für Leitungsrechte zugunsten WA1 und Sondergebiet wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Im rechtskräftigen B-Plan wurden folgende Aussagen getroffen:

Regenwasserentsorgung:

Nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Internetportal unter www.umwelt.sachsen.de kann entsprechend der interaktiven Übersichtskarte mit einer Durchlässigkeit des Untergrundes von 10^6 bis 10^4 ausgegangen werden. Das Plangebiet befindet sich hinter der Abbruchkante der Rutschung P. Nach dem Geotechnischen Gutachten werden in diesem Bereich tertiäre Ablagerungen durch pleistozäne Bildungen überlagert. Es handelt sich dabei in erster Linie um bindige Böden, wie beispielsweise Geschiebelehm. Sand- und Kiesschichten treten nur untergeordnet auf.

Eine endgültige Aussage hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes kann erst mit entsprechenden Baugrundaufschlüssen und -untersuchungen getroffen werden. Um den örtlichen Wasserkreislauf weiterhin Wasser zu zuführen, empfiehlt sich zumindest die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke. Bei unzureichender Durchlässigkeit des Baugrundes bzw. zu geringer Flächenverfügbarkeit besteht die Möglichkeit das Regenwasser in die Wasserhaltung des Jauernicker Wassers über eine Rohrleitung DN 250 überzuleiten. Die anfallende Wassermenge beträgt nach Bebauung aller Grundstücke und Herstellung der Verkehrsflächen bei einem 10 Minuten – Bemessungsregen ca. 50 l/s. Die Geländetopografie lässt eine Ableitung im freien Gefälle zu. Die geplante endgültige Überleitung des Jauernicker Wassers mittels einer Rohrleitung DN 1800 hat eine Kapazität von 3,9 m³/s. Diese werden nach den Berechnungen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung nur zu ca. 60 % (2,4 m³/s) ausgelastet. Eine zusätzliche Ableitung des Regenwassers aus dem Baugebiet ist somit auch bei extremen Regenereignissen problemlos möglich. Die notwendigen Genehmigungen sind mit der Erschließungsplanung einzuholen. Die Wassermenge ist dann in den Berechnungen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur Wasserhaltung Jauernick-Buschbach zu berücksichtigen.

Um die Einleitung von kontaminiertem Wasser in das Naturschutzgebiet „Rutschung P“ zu verhindern, besteht bei einer zentralen Ableitung des Niederschlagswassers gemäß Stellungnahme der LMBV die Notwendigkeit der Reinigung durch baulich vorzusehende Anlagen. Das Niederschlagswasser der verlegten Kirschallee wird über das Bankett in beidseitige Rasenmulden abgeleitet, zwischengespeichert und kann langsam versickern. Selbst bei einem Überlauf der Mulden im Falle einer Frostversiegelung besteht wegen der abgesetzten Lage zur Wohnbebauung kein Schadenspotential.

Im Zuge der Verlegung des Wirtschaftsweges (anteilige Kirschallee) wurde auch ein Anteil Regenentwässerung in Bereich des verlegten Wirtschaftsweges realisiert.

Schmutzwasser

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz des Abwasserzweckverbandes „Weißer Schöps“. Ein geeigneter Schacht befindet sich unmittelbar neben dem Baufeld mit ausreichender Anschlusstiefe.

Trinkwasserversorgung

Im Jahr 2007 wurde die TW-Hauptleitung erneuert und als PE 90 verlegt. Am Hydranten, der am Endpunkt eingebaut wurde, steht ein Druck von 5,5 bar an. Die Trinkwasserversorgung der neuen Bauflächen erfolgt vom vorhandenen Netz aus. Es muss eine neue Versorgungsleitung weiterverlegt werden. Die einschlägigen Vorschriften zu Überbauung und Abständen sind einzuhalten.

Elt- und Fernsprechversorgung

Die Elt- und Fernsprechversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der ENSO bzw. Telekom AG. Eine Koordinierung der Medienschließung wird durch die Medienträger im Rahmen der Gesamterschließung des Baugebietes angestrebt.

Medien der LMBV mbH

Der Baubeginn des Vorhabens ist der LMBV rechtzeitig vorher schriftlich/mündlich anzuzeigen. Ansprechpartner ist die Struktureinheit der LMBV, VL - Herr Richter - Tel.: 03573 84-4160. Erdarbeiten im Bereich der betroffenen Betriebsflächen können nur nach Ausstellung eines Schachterlaubnisscheines aufgenommen werden. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstraße 1, VS 5 - Frau Ring, Tel.: 03573/84-4196, ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.

Die Einmessung der Gesamtmaßnahme ist nach erfolgter Realisierung an die Markscheiderei der LMBV, VS 5 - Frau Frömmter, Tel. 03573-84-4145 - im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 92 sowie als 3D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

Es sind folgende aktive Anlagen vorhanden:

Oberirdisch verlegte 0,5 kV-Leitung der LMBV

Geplante Maßnahmen müssen einen Abstand von ca. 5 m zu o. g. Leitung einhalten. Die ständige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Eine eventuell notwendige Umverlegung oder ein geringerer Abstand ist mit der LMBV abzustimmen.

Vorhandene Entwässerungsleitung NW 150 (Stahlrohrleitung) der LMBV, teils oberirdisch, teils unterirdisch verlegt.

Diese Leitung dient der Ableitung des Wassers der Wasserhaltung Jauernick. Die Außerbetriebnahme und der Rückbau werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht vor 2013 erfolgen. Der Außerbetriebnahme-Termin ist abhängig von der Realisierung der neuen Ableitungsvariante „Dauerhafte unterirdische Ableitung von der Wasserhaltung Jauernick in den Berzdorfer See“ über die unterirdisch zu verlegende Rohrleitung NW 1800. Die Trasse der neuen Leitung liegt zwischen Erschließungsstraße und geplanter Benjeshecke und damit innerhalb des Geltungsbereiches (GB) des B-Plangebietes.

Die LMBV weist insbesondere darauf hin, dass Unwägbarkeiten in den weiteren Planungsphasen (es liegt vor der Entwurf der Genehmigungsplanung vom Dezember 2008) sowie im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht auszuschließen sind. Diese Unwägbarkeiten dürfen nicht zu Lasten der LMBV gehen.

6 kV-Leitung der Firma EMIS ENERGY GmbH

Zu der oberirdisch verlegten Leitung wurden von der Firma EMIS ENERGY GmbH, Lübbenu/Spreewald, folgende Hinweise mitgeteilt:

Es handelt sich um eine 6-kV-NTSCE-Leitungstrasse die zur Versorgung von Anlagen im Bergbau verwendet wird. Die Einordnung der Leitungstrasse im öffentlichen Bauraum ist nicht statthaft. Es sind die Schutzabstände zu den E-Anlagen entsprechend der VDE 0105 Teil 1 und BGV A2 §7 bei den Bauarbeiten einzuhalten. Rechtzeitig vor Baubeginn sind im Bedarfsfall technischnotwendige Maßnahmen zur Anlagensicherung, Anpassung, und deren Koordination mit der EMIS ENERGY GmbH abzustimmen.

Löschwasser

Die Nutzung der Trinkwasserleitung für Löschwasserzwecke werden mit den Stadtwerken Görlitz AG, welche in Auftrag des Trinkwasserzweckverbandes „Ostritz- Reichenbach" die Betriebsführung für das Versorgungsgebiet Leuba erhielt, abgestimmt.

Mögliche Anschlüsse wären die Hydranten auf der Dorfstraße 89a (67 m³/h) oder Dorfstraße 94 (56 m³/h).

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wurden sowohl Pflanzbindungen als auch Pflanzgebote festgesetzt.

Die vorgesehenen Nutzungen des geänderten B-Planes wurden zeichnerisch und als Flächenbilanz den Ausweisungen des rechtskräftigen B-Planes gegenübergestellt (siehe Anlagen 1 und 2 zur Begründung Teil II – Umweltbericht).

Nach Möglichkeit wurden die Ausweisungen der Pflanzgebote des vorhandenen B-Planes in die Änderungsplanung übernommen. Teilweise ergaben sich Änderungen aufgrund der inzwischen verlegten „Kirschallee“ und die Entwicklung einer Gehölzgruppe im Norden des Plangebietes. Aufgrund des geringeren Versiegelungsanteils und die Hinzunahme von Pflanzgeboten (Hecken) innerhalb des Plangebietes für die Allgemeinen Wohngebiete und Sondergebiet konnte die separat liegende Ausgleichfläche für Natur und Landschaft (siehe Blatt 1 der Planzeichnung) gegenüber der damaligen Planung verringert werden.

Folgende Pflanzbindungen wurden festgesetzt:

Pflanzbindung	Maßnahme
Pfb.1	Erhalt einer weitständigen Baumgruppe im Norden des Plangebietes.
Pfb.2	Erhalt des mesophilen Grünlandes mit extensiver Nutzung.
Pfb 3	Erhalt des Gehölzbestandes östlich der Kirschallee.
Pfb.4	Erhalt der Bäume der Kirschallee (Flächennaturdenkmal Kirschallee).

Folgende Pflanzgebote wurden festgesetzt:

Pflanzgebot	Maßnahme
Pfg.1	Anpflanzung sonstiger Hecken
Pfg.2	Anlage extensiv gepflegten Grünflächen
Pfg 3	Anpflanzung einer sonstigen Hecke mittels Baum- und Strauchpflanzungen zur Abgrenzung der Agrarfläche

Eine detaillierte Beschreibung der Pflanzgebote ist der Begründung Teil II – Umweltbericht zu entnehmen.

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*

– Im Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse durch die getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Es ist die Errichtung einzeln stehender EFH bzw. eines Ferienhauses mit ausreichender Belichtung und Belüftung sowie einem hohen Grünanteil geplant.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*

– Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete zur Errichtung von EFH dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*

– Durch die Ausweisung des Sondergebietes, dass der Erholung dient mit Errichtung eines Ferienhauses kann dem Bedürfnis der Erholung in einer ansprechenden und ruhigen Umgebung entsprochen werden.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*

– Der Ortsteil Jauernick-Buschbach mit dörflicher Siedlungsstruktur wird durch die Ausweisungen des Plangebietes ergänzt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*

– von Planung unberührt.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

– von Planung unberührt.

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

– Die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht im weiteren Verfahren detailliert betrachtet.

– Aufgrund der Änderung des B-Planes wird nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter gerechnet. Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan kann der Versiegelungsgrad verringert werden, was sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.

b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

– Das B-Plangebiet befindet sich in keinem und grenzt an kein Natura 2000-Gebiet. Das Flächennaturdenkmal „Kirschallee“ bleibt erhalten (Pflanzbindung) und wird nicht durch die geplanten Ausweisungen der Allgemeinen Wohngebiete und des Sondergebietes negativ beeinflusst.

Das sich in der Nähe befindliche NSG „Rutschung P“ wird nicht von der Planung berührt.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Die Möglichkeit des Wohnens in dörflicher Ortsrandlage sowie die Möglichkeit zur Erholung (Ferienhaus) wirken sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- Das Flächendenkmal „Kirschallee“, welches im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als Teil des Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben ausgewiesen wurde, bleibt erhalten (Pflanzbindung) und wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen wird durch die Bereitstellung der Abfälle an der öffentlichen Straße und die Entsorgung mittels Entsorgungsfahrzeugen des Landkreises sichergestellt.
- Es wird nicht mit erheblichen Emissionen aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung mit einer geringen Anzahl einzeln stehender Häuser aus dem Plangebiet gerechnet.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- Die Errichtung von PV-/Solar-Anlagen auf den neuen Gebäuden ist zulässig.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- von Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

– von Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– von Planung unberührt.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

– Das Pflanzgebot 2 auf der separat liegenden Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft (siehe Blatt 1 Planzeichnung) wird auf einem Teilstück einer Agrarfläche umgesetzt. Diese derzeit intensiv genutzte Fläche wird jedoch durch die Entwicklung zu extensiv genutzten Grünland naturschutzfachlich aufgewertet. Es erfolgt eine Abgrenzung zur den verbleibenden Agrarflächen durch Gehölzpflanzungen (Pfg.3).

- Angrenzende landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

- Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- von Planung unberührt.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

- von Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

- von Planung unberührt.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

- von Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

- von Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

- von Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

- Durch die Gemeinde Markersdorf wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

- von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

- von Planung unberührt.

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

- Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Freiflächen ist durch die Festsetzungen von Pflanzbindungen und -geboten sowie die Festsetzung der Grundflächenzahlen gegeben.

**1. Änderung Bebauungsplan
„Flurstücke 147 und 149 der Flur 5,
Gemarkung Jauernick-Buschbach“
*Planfassung: 08.09.2022 (Vorentwurf)***

ANLAGE 1

Bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung