



Gemeinde Markersdorf

Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024
mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

Inhalt

1	Örtliche Situation	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	3
2	Ausgangssituation	6
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	6
2.2	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
2.3	Vorbelastungen und Baugrund	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013)	9
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien.....	9
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.1.4	Sanierungsrahmenplan/Abschlussbetriebsplan	10
3.1.5	Planfeststellungsbeschluss „Berzdorfer See“	11
3.2	Verfahren.....	13
4	Planinhalt	15
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	15
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.1.3	Bauweise	16
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	16
4.4	Ver- und Entsorgung.....	17
4.4.1	Regenwasserentsorgung	17
4.4.2	Schmutzwasser	19
4.4.3	Trinkwasserversorgung	19
4.4.4	Gasversorgung	20
4.4.5	Elt- und Fernsprechversorgung.....	20
4.4.6	Medien der LMBV mbH	21
4.4.7	Löschwasser.....	22
4.5	Schutzgutbetrachtung.....	22
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	26

4.7	Weitere Planungsrelevante Hinweise.....	27
4.7.1	Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zum Grundwasserwiederanstieg	27
4.7.2	Hinweise der LMBV mbH zum Grundwasserwiederanstieg	27
4.7.3	Hinweise der LMBV mbH zum Bergrecht	28
4.7.4	Hinweise der LMBV mbH zur Sanierung.....	28
4.7.5	Hinweise der LMBV mbH zu vorhandenen Messeinrichtungen.....	29
4.7.6	Hinweise der LMBV zum Eigentumsrecht	30
4.7.7	Hinweise des Landesamtes für Archäologie bzgl. der archäologischen Relevanz des B-Plangebietes.....	30
4.7.8	Hinweise des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Radonschutz.....	31
4.7.9	Hinweise des Ordnungsamtes zum Waffen- und Sprengstoffrecht	31
4.7.10	Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft.....	31
4.7.11	Hinweise zum Barrierefreien Bauen.....	32
4.7.12	Hinweise der Polizeidirektion	32
4.7.13	Hinweise des Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, SG Geschäftsstelle Gutachterausschuss/Agrarstruktur.....	32
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....	33
6	Rechtsgrundlagen	39

Anlagen:

- Anlage 1: Bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung – GUB
- Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsflächen zur Ermittlung der Wertänderung – Zeichnung
- Anlage 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 4: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis
- Anlage 5: Gefährdungsabschätzung zum Auftreten von Erschütterungen in Jauernick-Buschbach unterhalb der Kirschallee beim unterirdischen Rohrvortrieb zur Ableitung des Jauernicker Wassers – GUB 06.09.20213

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Markersdorf, am südöstlichen 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 150, teilweise 152/6, teilweise 151/1 und teilweise 175/13.

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“.

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).

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ im Jahr 2012 konnte das Vorhaben in der genehmigten Form nicht umgesetzt werden. Grund dafür war fehlende Nachfrage nach so kleinen Wohngrundstücken in einer sehr dicht bebauten Wohnsiedlung. Die damalige Planung, die Errichtung von 10 Eigenheimstandorten vorsah, ergab sich als eine Fehleinschätzung. Die entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke passen sich, aufgrund der für dörfliche

Verhältnisse viel zu kleinen Grundstücke und zu dichter Bebauung, nicht in die umgehende Siedlungsstruktur an und spiegeln nicht den vorhandenen Dorfcharakter des Ortsteiles wider. Das Ziel der Setzung positiver Impulse für die weitere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Markersdorf konnte bis jetzt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erreicht werden. Die Gemeinde Markersdorf hat nach wie vor einen großen Bedarf an Wohngrundstücke. Gesucht werden aber Grundstücke, die dem Ortscharakter entsprechen, eine lockere Bebauung, Mehr-generationswohnen ermöglichen und mehr Platz bieten. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel der Errichtung max. 4 bis 5 Eigenheimen inkl. eines Ferienhauses erforderlich. Der Bedarf an Wohngrundstücken könnte somit sowohl an diesem als auch an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden.

Die untere Tabelle fasst die wichtigsten Unterschiede zwischen dem rechtskräftigen (alt) und dem sich in Aufstellung befindlichen (neu) Bebauungsplan zusammen.

Tab. 1: Zusammenfassung der Unterschiede zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ und dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“.

	ALT	NEU
Größe des WA	6.380 m ²	6.800 m ² (die ehemalige Wendeschleife wurde als WA ausgewiesen)
GRZ	0,4 (bei der gesamten Fläche)	0,4 (bei 2.665 m ²) und 0,2 (bei 4.135 m ²)
Zusätzliche Versiegelung	Zufahrten und Wendeschleife = 1.050 m ²	Zufahrten = 205 m ²
Bebaubare Fläche (berechnet wird die zulässige Grundflächenzahl und die zusätzliche Versiegelung)	2552 m ² (bei GRZ 0,4) + 1.050 m ² (Zufahrten und Wendeschleife) = 3.602 m ²	1.066 m ² (bei GRZ 0,4) + 827 m ² (bei GRZ 0,2) + 205 m ² (Zufahrten) = 2.098 m ²
Geplante Anzahl der Wohnhäuser	10	5 (4 Wohnhäuser und 1 Ferienhaus)

Zusammengefasst beinhalten die Neuplanung Folgendes:

- weiterhin Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO), jedoch Änderung der Flächengröße und Lage der Flächen sowie teilweise der GRZ,
- Wegfall der mittig liegenden inneren öffentlichen Erschließungsstraße,
- Änderung des Geltungsbereiches (entsprechend des neuen Verlaufs der öffentlichen Straße),
- Wegfall der externen Kompensationsmaßnahme (extensiv gepflegte Grünfläche) auf Flurstück 152/6 .
- Neuplanung von Kompensationsmaßnahme auf Gemeindeflächen (Regelung über städtebaulichen Vertrag):
 - Baumpflanzungen zur Ergänzung der Kirschallee
 - sowie Pflanzung einer Baumreihe an der Ortsverbindungsstraße Markersdorf-Friedersdorf

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 südöstlichen 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 vorhanden 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.

Forstliche Belange:

Südöstlich vom Plangebiet erstreckt sich ein großer Waldbestand (Rev. Hagenwerder) mit einer Gesamtläche von ca. 107 ha, die sich auf einem Richtung Berzdorfer See fallenden Gelände befindet. Es handelt sich um einen gesunden Laubwaldbestand mit Bäumen mit einer Wuchshöhe von 10 bis 15 m. Für die Waldflächen sind keine Waldbiotope ausgewiesen.

Aufgrund der Topografie des Geländes besteht eine atypische Gefahrensituation, wodurch der gesetzliche Waldabstand (gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG) von 30 auf 20 m verringert wird. Eine Bestätigung der Forstbehörde liegt vor. Für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers (LMBV mbH) notwendig und wurde bereits erteilt.

Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

Der Waldbestand verläuft entlang einer öffentlichen Straße. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer (LMBV mbH).

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).

Die vorgenommenen Planänderungen sind bezüglich der Standsicherheit im Vergleich zu der alten Planung als positiv zu bewerten, da auf die Fläche jetzt viel kleinere Traglasten wirken. Momentan sind 5 Häuser anstatt wie in der alten Planung 10 (zusätzlich die große Erschließungsstraße mit dem Wendehammer) vorgesehen. Die aktuellen Baugebiete wurden im Vergleich zu der alten bebaubaren Fläche nicht erweitert. Durch die Festsetzung von GRZ 0,2 bei WA1 wurde sogar die tatsächlich mögliche Bebauung noch weiter reduziert. Auch bei 10 Häusern weist das Gesamtböschungssystem (sogar damals schon in der Flutungsphase als auch im stationären Endzustand) ausreichend standsichere Verhältnisse auf und die Standsicherheitskoeffizienten liegen bei dem Wohngebiet deutlich über den geforderten Werten (Vergleich Bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung der GUB, S. 14). Eine Aktualisierung der Standsicherheitsprüfung ist daher (nach bereits vorgenommener Abstimmung mit der LMBV mbH) nicht erforderlich.

Da die bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung jedoch kein Baugrundgutachten für das Planungsgebiet ersetzt, wird seitens des LfULG für geplante Baumaßnahmen zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

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, Weiterentwicklung des Ortes als attraktiver Lebensraum in Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur ländlichen Charakters mit hohem Grünflächenanteil.

Durch die Änderung des Planungsziels sowie der Verfahrensart (vom regulären B-Plan zum vereinfachten B-Plan im beschleunigten Verfahren) entspricht die Planung dem Grundsatz eines planmäßigen, durch die Gemeinde gesteuerten Handelns. Die damalige Planung von 10 Eigenheimen ergab sich als eine Fehleinschätzung und passte sich städtebaulich nicht in die vorhanden Ortsstruktur an. Dies wird mit dem neuen Bebauungsplan korrigiert wird.

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien

(Zweite Gesamtfortschreibung, Inkrafttreten am 26.10.2023)

Der Regionalplan weist für die Bauflächen (WA) keine Vorranggebiete aus.

Die Kirschallee in Jauernick-Buschbach ist in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben festgesetzt worden. Gemäß Ziel 5.2.4 sind *„Die als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz festgelegten Allees sind zu erhalten oder wiederherzustellen“*.

Der Erhalt der Kirschallee ist durch die Festsetzungen der Pflanzbindung in dem vorliegenden B-Plan weiterhin gegeben. Darüber hinaus wird die Kirschallee durch geplante Kirschbaumpflanzungen in den vorhandenen Lücken ergänzt und aufgewertet. Die Planung liegt also im Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das NSG „Rutschung P“, welches regionalplanerisch als Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz dient.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Markersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Datum der Bekanntmachung: 30.06.2006).

Der wirksame FNP weist derzeit noch das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.

Im September 2010 wurde ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.

Aufgrund der abgeschlossenen Flutung des Berzdorfer Sees wurde das Inklinometer I21 in der aktuellen Planung nicht mehr als zu schützendes Objekt dargestellt, da dies bis zum Abschluss der Flutung des Berzdorfer Sees betriebsnotwendig und damit nicht zu überbauen war. Der Rückbau des Inklinometers I21 ist für den Zeitraum 2025 - 2026 geplant.

- Auszug aus der Zusammenfassung der bodenmechanischen Standsicherheitseinschätzung vom 25.11.2010:

„Hiermit wird darauf hingewiesen, dass mit dem Abschluss der Rückbauarbeiten an den Wasserhaltungen Jauernick und Buschbach sowie der vollständigen Heckenanpflanzung die in [GUB 12/96] festgelegte und in Anlage 1 dargestellte Sicherheitslinie ihre Gültigkeit verliert. Anschließend bildet die luftseitige Außenkante der Benjes-Hecke die neue Sicherheitslinie.“

Die vorhandene Sicherheitslinie entspricht im B-Plangebiet der Grenze des Abschlussbetriebsplanes (ABP). Sie wird voraussichtlich nach Abschluss aller Sanierungs- und Baumaßnahmen mit Beendigung der Bergaufsicht und Vorliegen des geotechnischen Abschlussgutachtens aufgehoben. Bis dato sind die Rückbauarbeiten an den Wasserhaltungen sowie die vollständige Heckenanpflanzung nicht abgeschlossen.

Die Sperrbereichsgrenze des Biotopes „Rutschung P“ bleibt auch nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen bestehen. Der derzeitig vorhandene Zaun wird durch eine undurchdringliche Hecke (Gehölzwall und Dornenhecke) ersetzt, um ein unbeabsichtigtes Betreten des Rutschungsbereiches wirkungsvoll zu verhindern.

Im Ergebnis der bodenmechanischen Standsicherheitsberechnungen wurde die geotechnische Sperrbereichsgrenze „Rutschung P“ neu festgelegt, welche direkt östlich an das Plangebiet und die öffentliche Straße grenzt. Diese Sperrbereichsgrenze ist weder zu übertreten noch zu überfahren.

Die geotechnische Sperrbereichsgrenze ist nicht identisch mit dem Verlauf der Sicherheitslinie. Die Sicherheitslinie ist im Planungsbereich identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des ABP und verläuft längs durch das Allgemeine Wohngebiet WA1.1.

3.1.5 Planfeststellungsbeschluss „Berzdorfer See“

Der Planfeststellungsbeschluss „Berzdorfer See“ wurde am 15. Februar 2002 vom damaligen Regierungspräsidium Dresden beschlossen und zuletzt durch den Planergänzungsbescheid vom 11. April 2019 geändert.

Die geplante Ableitung des Jauernicker Wassers erfolgt auf Grundlage des PFB Berzdorfer See. Unter Nebenbestimmung 7.1.3.13.1 des PFB Berzdorfer See wird folgendes ausgeführt:

„Die vorliegende wasserbauliche Lösung für die Ableitung des Oberflächenwassers aus der Vorflut des Jauernicker Wassers zum Tagebaurestsee ist nicht wie geplant auszuführen. Es sind projektmäßige Untersuchungen durchzuführen, die die Ableitung des Jauernicker Wassers in den Berzdorfer See innerhalb von als standsicher nachgewiesenen Tagebaurandbereichen ermöglichen und dabei eine naturnahe Gestaltung gewährleisten. Auf die direkte Anbindung des Jauernicker Wasser an den Restsee, insbesondere mit Zulaufbauwerk (Kaskade) im Bereich der Rutschung P, ist zu verzichten. Das Jauernicker Wasser ist stattdessen vorzugsweise mit einem Graben und/oder ersatzweise mit einer Rohrleitung an den Nordrandumfluter alt entweder in Richtung Becken 5 bei ca. HW 56 61.6 und RW 54 95.7 oder in Richtung Buschbach bei ca. HW 56 62.2 und RW 54 95.1 anzuschließen.“

Die geplante Ableitung des Jauernicker Wassers wird bei der weiteren Planung des Bebauungsplans und der konkreten Vorhabenzulassung beachtet.

Auf Hinweis der LMBV mbH kann es während des Rohrvortriebs durch die Errichtung der Anbindung zu Erschütterungen kommen, welche ggf. einen (schädlichen) Einfluss auf die Leitungen im B-Plangebiet haben könnten (siehe Gutachten von GUB, Anlage 5).

Auszug aus der Zusammenfassung und Schlussfolgerung v. g. Gefährdungsabschätzung: *„Im Ergebnis wird für den Nahbereich (Abstand ca. 10 bis 15 m von Rohrachse) um die Achse des unterirdischen Vortriebsrohres die Herstellung der Rohrleitung vor der Errichtung von Gebäuden empfohlen.“* Die Breite des Schutzstreifens wurde in der Planzeichnung entsprechend der Empfehlung aus der Gefährdungsabschätzung angepasst. Die Gesamtbreite des Schutzstreifens beträgt nach der Anpassung insgesamt 30 m – 15 m beidseitig von der geplanten Rohrachse.

Hinweise der Landesdirektion Sachsen als Obere Wasserbehörde

Das WHG macht bei oberirdischen, künstlichen Gewässern keinen Unterschied, ob das Gewässerbett auf natürliche Weise entstanden ist, künstlich geschaffen oder verändert wurde. Die streckenweise Einführung eines Baches in Rohre (Verrohrung), Tunnel oder Düker allein trennt noch nicht den Zusammenhang dieses Gewässerteils vom gesamten Gewässerbereich und hebt damit nicht seine Eigenschaft als oberirdisches Gewässer auf. Ob die oberirdischen oder die unterirdischen Teilstrecken überwiegen, ist gleichgültig. Nach dem Sinn des Gesetzes müssen die Vorschriften über oberirdische Gewässer sogar angewendet werden, wenn die künstliche Verbindung zwischen zwei oberirdischen Gewässern auf ihrer ganzen Länge unterirdisch verläuft (Czychowski/Reinhardt in Czychowski/Reinhardt, Wasserhaushaltsgesetz, 12. Auflage 2019, § 3, Rn. 13, zitiert nach Beck-online).

Die Regelungen i. S. d. § 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG können aber auf verrohrte Gewässerabschnitte aus objektiven Gründen nicht zur Anwendung gelangen, da es bei verrohrten Gewässerabschnitten an einer feststellbaren Uferlinie und Böschungsoberkannte mangelt. Verrohrte Gewässerabschnitte sind gemäß DIN 19630 durch einen Schutzstreifen zu sichern, um notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Die Schutzstreifenbreite orientiert sich dabei an der Nennweite der Verrohrung. Bei der geplanten DN 1800 Leitung ist ein Schutzstreifen oder Baukorridor von 5 m beidseitig der geplanten Leitung festzusetzen. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie auch die nur zeitweise Ablagerung untersagt. Die Achse der geplanten Verrohrung inkl. Schutzstreifen/Baukorridor wurde in der Planzeichnung bereits dargestellt.

Aus Sicht der oberen Wasserbehörde bestehen gegenwärtig keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplanvorentwurf dem PFB Berzdorfer See in Bezug auf die Belange des Grundwassers entgegensteht.

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.“

Am 13.04.2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Markersdorf eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Kirschallee in Jauernick-Buschbach“ beschlossen. Durch Änderung der Verfahrensart von einem regulären Bebauungsplan (Änderungsverfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 21.10.2021) in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf der Flächennutzungsplan der Gemeinde einer Anpassung im Wege der zukünftigen Berichtigung. Des Weiteren bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung.

Entsprechend § 13a BauGB wird auf Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Nichtsdestotrotz werden sowohl eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung als auch Planung von Ausgleichmaßnahmen durchgeführt. Grund dafür ist die fehlende Umsetzung der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Flurstücke 147 und 149 der Flur 5, Gemarkung Jauernick-Buschbach“ festgesetzten Maßnahmen.

Flurneuordnungsverfahren

Folgende Hinweise der LMBV mbH sind zu beachten:

- Der Sachverhalt befindet sich innerhalb eines Geltungsbereiches eines LMBV-Flurbereinigungsverfahrens VKZ 260221 (103031) Ländliche Neuordnung Berzdorf mit Erweiterung.

Sollte der Sachverhalt Auswirkungen auf das Flurbereinigungsverfahren haben, z. B. durch Änderungen am Grundstück oder Grundbucheintragungen, ist dies der verfahrensführenden Behörde anzuzeigen bzw. mit dieser abzustimmen (Landratsamt Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung, Georgewitzer Straße - Haus 42,02708 Löbau).

Hinweise des Amtes für Vermessungswesen und Flurneuordnung - Sachgebiet Obere Flurbereinigungsbehörde:

Im Plangebiet sind bereits neue zukünftige Grenzpunkte eingebracht. Diese dürfen weder verändert, entfernt oder zerstört werden (§17 AG FlurbG). Die Flurbereinigungsbehörde stellt auf Nachfrage entsprechende Koordinaten bereit. § 34 Flurbereinigungsgesetz ist zu beachten.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

4.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Die bauliche Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in drei Teilgebiete unterteilt. In WA 1.1 und in WA 1.2 können jeweils max. 2 Eigenheime errichtet werden. Im WA 1.3 ist die Errichtung eines Eigenheimes oder ausnahmsweise eines Ferienhauses zulässig.

Das gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Ferienhaus beschränkt sich auf ein Gebäude und ordnet sich gegenüber der geplanten Hauptwohnnutzung im gesamten WA mit Verhältnis 1 : 4 sowohl baulich als auch funktional unter.

4.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

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

Art der baulichen Nutzung	GRZ
WA 1.1	0,2
WA 1.2	0,4
WA 1.3	0,4

Der Orientierungswert für die GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes beträgt nach § 17 BauNVO 0,4. Aufgrund der geplanten Nutzung des Eigentümers kann für WA 1.1 die GRZ auf 0,2 beschränkt werden.

Durch die geänderten Festsetzungen 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 allen WA-Teilgebieten) 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 ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

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 befindet sich ein Einfahrtsbereich zur inneren Erschließung von WA 1.2 und WA 1.3 vorgesehen. Zum Erreichen des WA 1.3 ist das Überqueren von WA 1.2 erforderlich. Die Sicherung der Zuwegung muss öffentlich-rechtlich durch eine Baulast oder (dinglich) privatrechtlich durch eine Grunddienstbarkeit erfolgen. Des Weiteren befinden sich im Norden und Süden private Einfahrtsbereiche zur Erschließung von WA 1.1. 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 ergebenden Flächen für Leitungsrechte zugunsten Stadtwerk Görlitz AG, Deutsche Telekom AG und Abwasserzweckverband „Weißer Schöps“ wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Sollten die an das B-Plangebiet angrenzenden Eigentumsflächen der LMBV zur medientechnischen Erschließung in Anspruch genommen werden, ist vorab ein gesonderter entgeltlicher Vertrag mit der LMBV, Abt. KF2, Flächenmanagement Lausitz erforderlich. Dieser ist durch den Vorhabenträger proaktiv frühzeitig zu beantragen.

4.4.1 Regenwasserentsorgung

Nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Internetportal unter www.umwelt.sachsen.de kann entsprechend der interaktiven Übersichtskarte von einer Durchlässigkeit des Untergrundes von 10^{-5} 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.

Seitens der LMBV mbH kann einer Versickerung zur Oberflächenentwässerung aufgrund der kritischen geologischen und geotechnischen Bedingungen (Gleitflächen) im Bereich des B-Planes nicht zugestimmt werden. Es ist eine gezielte Ableitung der Oberflächenwässer vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser wird über eine Mulde, einen Graben, eine Rohrleitung DN 300 PVC und eine offene kaskadenförmige Ableitung dem Jauernicker Wasser, welches Gewässer II Ordnung darstellt, zugeführt.

Für die Einleitung des anfallenden Regenwassers in das Jauernicker Wasser wurde von der Gemeinde bereits ein Antrag für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der

Unteren Wasserbehörde gestellt (siehe Anlage 4 zur Begründung Teil I). Die wasserrechtliche Erlaubnis (Reg.-Nr. 707/2024/692.214) wurde mit Schreiben vom 28.11.2027 durch die Untere Wasserbehörde erteilt.

Die Größe der im Einzugsgebiet (Wirtschaftsweg und Bauungsplangebiet) befestigten Fläche beträgt ca. 0,344 ha.

Unter Berücksichtigung der mittleren Abflussbeiwerte ergibt sich in Summe eine an die Entwässerungsanlage anzuschließende, undurchlässige Fläche von ca. 0,274 ha.

Der maximale Regenwasserabfluss ermittelt sich dadurch zu:

$$Q = 178,9 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \cdot 0,274 \text{ ha} = 48,9 \text{ l/s.}$$

Hinweis der Landesdirektion Sachsen als Obere Wasserbehörde bzgl. Einleitung von Niederschlagswasser in das Jauernicker Wasser und / oder den Berzdorfer See

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) stellt Abwasser nach § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG dar. Folglich sind die §§ 54 ff WHG zu beachten. Insbesondere stellt die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer (Jauernicker Wasser, Berzdorfer See) eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf, für welche § 57 WHG zu beachten ist. Für die Prüfung der Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Jauernicker Wasser und / oder den Berzdorfer See ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Görlitz zuständig (§§ 110 Abs. 1 i.V.m. § 109 Abs. 1 Nr. 3 SächsWG).

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nicht mehr geplant. Aus diesem Grund wird auf ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Böden verzichtet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß Stellungnahme der LMBV mbH nicht zulässig. Es ist eine gezielte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über eine Rohrleitung in die Wasserhaltung des Jauernicker Wassers vorgesehen.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird folgender Hinweis gegeben:

„Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll einer weiteren Nutzung (Gartenbewässerung) zugeführt werden. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer Nutzung

sollte das überschüssige Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden (§§ 5, 6 Abs. 1, Ziff. 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).“

4.4.2 Schmutzwasser

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz des Abwasserzweckverbandes „Weißer Schöps“. Ein geeigneter Schacht befindet sich unmittelbar neben dem Baufeld mit ausreichender Anschlusstiefe. Bei einer Bebauung mit der maximalen Anzahl von 4 Wohnhäusern und einem Ferienhaus ist das vorhandene Pumpwerk immer noch ausreichend dimensioniert. Ebenfalls kann die Kanaldimension von DN 150 beibehalten werden.

Hinweis des Abwasserzweckverbandes „Weißer Schöps“

Übergabeschacht bleibt der Schacht JBS02S030 im Norden der beplanten Fläche. Alternativ könnte auch mit Einverständnis des Nacheigentümers der Schacht JBS02S040 auf dem Flurstück 148/1 genutzt werden. Mit In-Kraft-Treten des B-Plans sind die Schmutzwasserbeiträge für die beplanten Flächen zu erheben.

4.4.3 Trinkwasserversorgung

Im Jahr 2007 wurde die TW-Hauptleitung erneuert und als PE d90 verlegt. Am Hydranten, der am Endpunkt eingebaut wurde, steht ein Druck von 5,8 bar an. Die Trinkwasserversorgung der neuen Bauflächen erfolgt vom vorhandenen Netz aus. Es muss eine neue Versorgungsleitung weiterverlegt werden, von der die einzelnen Grundstücke mit Hausanschlüssen versorgt werden. Die Versorgungsleitung ist möglichst im öffentlichen Bereich zu verlegen, von denen die Hausanschlüsse direkt zu den einzelnen Grundstücken abzweigen. Sollte im Ausnahmefall die Benutzung von privaten Flächen zur Verlegung notwendig sein, so sind entsprechende Anpassungen/ Neueintragungen der Dienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes Ostritz-Reichenbach vorzunehmen. Die einschlägigen Vorschriften zu Überbauung und Abständen sind einzuhalten.

Für die Bereiche der Baumpflanzungen gilt:

Die entsprechenden Abstände zu unseren Anlagen (Schutzstreifenflächen) sind bei Baumpflanzungen gemäß den Merkblättern der SWG einzuhalten.

4.4.4 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der GDMcom und sind zurzeit auch nicht geplant. Ebenfalls befinden sich im B-Plangebiet keine Nieder- und Mitteldruckgasversorgungsanlagen der SachsenNetze GmbH sowie keine Hochdruckgasversorgungsanlagen, Steuerkabel sowie KKS-Anlagen der SachsenNetze HSHD GmbH.

4.4.5 Elt- und Fernsprechversorgung

Die Elt- und Fernsprechversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der SachsenNetze bzw. Telekom AG. Eine Koordinierung der Mediierschließung wird durch die Medienträger im Rahmen der Gesamterschließung des Baugebietes angestrebt. Die Allgemeinen Hinweise für die Bauausführung des jeweiligen Medienträgers sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Nichtsdestotrotz wurde bereits im Rahmen des B-Planverfahrens ein ausreichender Baukorridor zugunsten von der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgesehen und in der Planzeichnung als mit Leitungsrechten belegte Fläche dargestellt.

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 sind konkrete Angaben zu übermitteln.

Hinweis der Telekom

„Für die Verlegung der notwendigen Leitungen schlagen wir eine Koordinierung mit den anderen Medien vor. Bitte setzen Sie sich hierzu 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung.“

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903 Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Online: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbau-firmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können

die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) und sind in nächster Zeit nicht geplant. Ebenfalls sind auch keine Anlagen der SachsenGigaBit GmbH weder vorhanden noch geplant.

4.4.6 Medien der LMBV mbH

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.

Zu der vorhandenen teils ober- und teils unterirdisch verlaufenden Entwässerungsleitung NW 150 St ist ein-Arbeitskorridor von jeweils 6 m links und rechts der Rohrleitungsachse freizuhalten. Diese Leitung dient der Ableitung des Wassers der Wasserhaltung Jauernick. 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 Breite des Schutzstreifens der von der LMBV geplanten Leitung wurde in der Planzeichnung entsprechend der Empfehlung aus der Gefährdungsabschätzung (siehe Anlage 5) angepasst. Die Gesamtbreite des Schutzstreifens beträgt nach der Anpassung insgesamt 30 m – 15 m beidseitig von der geplanten Rohrachse.

Die LMBV weist insbesondere darauf hin, dass Unwägbarkeiten in den weiteren Planungsphasen (es liegt der Entwurf der Genehmigungsplanung vom Dezember 2008 vor) 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, Lübbenau/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 technisch notwendige Maßnahmen zur Anlagensicherung, Anpassung, und deren Koordination mit der EMIS ENERGY GmbH abzustimmen.

4.4.7 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 Schutzgutbetrachtung

Gemäß § 2 UVPG sind die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu bewerten:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die baubedingten Auswirkungen durch Lärm- und Staubemissionen sind temporär, beschränken sich lediglich auf die Bauphase und nehmen keinen relevanten Einfluss auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die Maßnahmen sind zeitlich beschränkt und aufgrund der Kleinräumigkeit und Siedlungsnähe ist nicht mit einem erheblichen Einfluss auf Flora und Fauna zu rechnen.

Anlagebedingt geht durch die zusätzlichen Bauten und der einhergehenden Versiegelung Lebensraum verloren. Aufgrund der Änderung der Planungsziele (im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan) wird der Versiegelungsgrad jedoch verringert, wodurch auch mehr natürlicher Lebensraum erhalten bleibt.

Aufgrund der festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote bleiben die besonders wertgebenden Strukturen (Kirschallee) sowie Gehölzen (Sträucher, weitständige Baumgruppe) erhalten. Sowohl in der Kirschallee sowie entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Markersdorf und Friedersdorf werden insgesamt 30 Bäume gepflanzt (10 Kirschbäume und 20 Linden).

Aufgrund der geringen Anzahl geplanter Gebäude wird auch nur mit geringen betriebsbedingten Auswirkungen wie z. B. Verkehr gegenüber dem derzeitigen Zustand gerechnet.

Gegenüber der Planung des rechtskräftigen B-Planes sind die Auswirkungen aufgrund der Reduzierung der Gebäudezahl geringer.

Boden und Fläche

Die baubedingten Auswirkungen durch Bodenumlagerung haben aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut, die jedoch bei Beachtung der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes verringert werden können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen durch Bodenversiegelung.

Innerhalb der als Baufeld ausgewiesenen Flächen kommt es zur Total- und Teilversiegelung. Der Boden verliert in diesen Bereichen seine Funktion als Lebensraum bzw. es kommt zu Einschränkung der Funktion.

Der Boden bleibt in seiner Funktion als Lebensraum im Bereich der Grünflächen und nicht bebauten Bereichen erhalten.

Der Anteil der überbaubaren Fläche im Plangebiet wird auf das notwendige Maß beschränkt. Es entsteht ein geringerer Versiegelungsgrad aufgrund der in WA 1.1 festgesetzten GRZ von 0,2 sowie der Reduzierung der max. Gebäudezahl von ehemals zehn auf fünf Gebäude und den Wegfall der öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte des Plangebietes.

Betriebsbedingt ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Wasser

Es ist nicht mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung von Flächen zu einer standortbezogenen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund des Entfalls des Regenrückhaltevermögens in den bebauten Bereichen.

Es wird davon ausgegangen, dass das oberflächlich abfließende Regenwasser der versiegelten Flächen nicht vollständig breitflächig versickern kann. Es ist eine gezielte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers notwendig. Insgesamt werden ca. 26,3 l/s Regenwasser in die Wasserhaltung des Jauernicker Wassers eingeleitet und damit indirekt in den Berzdorfer See. Durch die Verringerung der max. Anzahl der zu errichtenden Gebäude und insgesamt der deutlich verringerten versiegelten Fläche (im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan) werden sich die abzuleitenden Mengen und damit die Auswirkungen auf den Gesamtwasserhaushalt wesentlich verringern.

Es ist nicht mit betriebsbedingten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Luft und Klima

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch Staubemissionen sind aufgrund des geringen Umfangs der Bauvorhaben und das temporäre Auftreten als gering zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch die hinzukommende Versiegelung sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes als gering zu bewerten. Durch die Änderung des Planungsziels mit der Verringerung des Versiegelungsgrades werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft weiter minimiert.

Innerhalb des Baufeldes kommt es dennoch durch die Versiegelung der Flächen und die Errichtung von Hochbauten zu einer größeren Wärmeresorption und Windbremsung.

Durch die Erweiterung des Gehölzbestandes und die Anordnung von Hecken wird jedoch ein Ausgleich geschaffen. Die Festsetzungen der Pflanzbindungen und -gebote sowie die Grünflächen innerhalb der Wohngebiete sowie der nicht bebauten Bereiche wirken sich positiv auf das Mikroklima des Gebietes aus.

Das Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringeren Anzahl der Gebäude gegenüber der rechtskräftigen Planung deutlich kleiner. Der derzeitige Zustand des Verkehrsaufkommens wird sich bei Umsetzung der Planung nur unwesentlich ändern.

Landschaftsbild

Es entstehen keine bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzungen des B-Planes werden sich die geplanten Gebäude gut in die Siedlungsstruktur des Ortes einfügen. Durch die Neuplanung wird das Gebiet mit max. fünf Gebäuden nur locker bebaut sein und es bleibt ein hoher Grünflächenanteil erhalten. Dadurch wird ein guter Übergang von bebauter Siedlung zur freien Landschaft gestaltet.

Mensch, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen durch Lärm- und Staubemissionen sind aufgrund ihres temporären Auftretens und des geringen Umfangs der Maßnahmen als gering einzuschätzen und hat damit nur einen sehr geringen Einfluss auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung).

Aufgrund der Lage im archäologischen Relevanzbereich kann es zu Auswirkungen auf das Schutzgut kommen.

Durch die Möglichkeit des Wohnens in dörflicher Ortsrandlage kann dem Bedürfnis des Wohnens und der Erholung in einer ansprechenden und ruhigen Umgebung entsprochen werden. Die Planung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Baubedingte Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der temporären Störung nicht zu erwarten.

Es werden anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen nur geringer Erheblichkeit auf den Naturhaushalt und seine Wirkungszusammenhänge durch die baulichen Maßnahmen im Plangebiet erwarten. Durch die Änderung der Planung mit Verringerung der bebaubaren Fläche steht ein größerer Teil des Plangebietes den natürlichen Abläufen und Prozessen zur Verfügung.

Es kommt zu einer Aufwertung der Grünstrukturen, wodurch weitere Lebensräume entstehen und es zu positiven Auswirkungen auf Naturhaushalt einschließlich des kleinräumigen Klimas kommt.

Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Anlage 3 zur Begründung) können alle Eingriffe mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

4.6 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).

Nach Möglichkeit wurden die Ausweisungen der Pflanzgebote des vorhandenen B-Planes in die neue Planung 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 konnte die Anzahl an Kompensationsmaßnahmen 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	Baumpflanzungen an der Kirschallee
Pfg.4	Baumpflanzungen an der Ortsverbindungsstraße Markersdorf-Friedersdorf

Eine detaillierte Beschreibung der Pflanzgebote ist den textlichen Festsetzungen sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7 Weitere Planungsrelevante Hinweise

4.7.1 Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes zum Grundwasserwiederanstieg

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem sich durch die Einstellung der Braunkohlentagebaue der LMBV mbH ein großräumiger Wiederanstieg des Grundwassers vollzieht. Dies wird zu Veränderungen des derzeitigen Grundwasserstandes, damit auch zur Verringerung der Grundwasserflurabstände führen und muss bei der Gründung von etwaigen Bauwerken berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss des Prozesses des Grundwasserwiederanstieges, d.h. nach Erreichen des stationären Endzustandes, teilweise wieder die vorbergbaulichen Grundwasserstände und Grundwasserflurabstände erreicht werden. Bedingt durch den Grundwasserwiederanstieg sowie durch die auch nach Einstellung stationärer Grundwasserverhältnisse klimatologisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels kann es zu geringen Veränderungen (Hebungen, Senkungen) der Tagesoberfläche kommen. Präzise Angaben zu Auswirkungen beim Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der bergbaulichen Entwässerung und Rückkehr vorbergbaulicher, natürlicher Grundwasserstände sind von der LMBV mbH einzuholen.

4.7.2 Hinweise der LMBV mbH zum Grundwasserwiederanstieg

Der Planungsbereich liegt außerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Da sich im Umfeld keine Grundwassermessstellen befinden, sind Aussagen zum Grundwasserstand nicht möglich. Das nur gering verbreitete und geringmächtig

anstehende quartäre Material fällt in Richtung des offenen Tagebaurestloches ein. Damit fließt das sich neu bildende Grundwasser in diese Richtung ab. Es ist kein flächig ausgebildeter Grundwasserleiter vorhanden. Die lokalen Grundwasserverhältnisse sind vom Wasserstand in der Wasserhaltung Buschbach abhängig.

4.7.3 Hinweise der LMBV mbh zum Bergrecht

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Abschlussbetriebsplanes Tagebau Berzdorf (Az.: 2798/98 vom 02.02.1999). Dieser Bereich steht somit unter Bergaufsicht. Für Flächen unter Bergaufsicht und/oder im Eigentum der LMBV ist generell Folgendes zu beachten:

- Alle Maßnahmen, welche auf unter Bergaufsicht stehenden Flächen geplant sind, bedürfen der Zustimmung durch das Sächsische Oberbergamt.
- Der Baubeginn ist der LMBV 14 Tage vorher schriftlich unter Vorlage der Baugenehmigung anzuzeigen.
- Vor Baubeginn ist die Benennung einer verantwortlichen Person gegenüber der Bergbehörde sowie eine Unterweisung der ausführenden Firma durch die LMBV notwendig. Zuständiger Projektmanager und Ansprechpartner für alle bergrechtlichen Belange ist bei der LMBV, VL4, Herr Lehmann (Tel.-Nr.: 03573-84-4366).
- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstraße 1, VT51 (markscheiderei_stb@lmbv.de) ein Schachtertaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können.
- Nach Realisierung ist die vermessungstechnische Einmessung der Gesamtmaßnahme digital (3D-CADIGIS-Format, vorzugsweise DGN, RD183) an die Markscheiderei der LMBV (markscheiderei_sfo@lmbv.de) zur Nachtragung des Risswerkes zu übergeben.

Da das Gebiet nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst ist und außerhalb der aktuellen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung der geplanten Bauvorhaben nach 55 110 bis 113 BBergG nicht erforderlich.

4.7.4 Hinweise der LMBV mbH zur Sanierung

Die Sanierung ist im Plangebiet noch nicht abgeschlossen. Der Abschlussbetriebsplan sieht im Planungsbereich als Bergbaufolgenutzungsziel „Sonstige Nutzfläche“ vor.

- Auf Flächen, die eine Änderung der hergestellten bzw. noch herzustellenden Zielnutzung entgegen dem ABP erfahren sollen, ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit der LMBV und der zuständigen Fachbehörde eine Abschlussbefahrung hinsichtlich der Erfüllung des bergrechtlichen Folgenutzungszieles durchzuführen. Das Protokoll dieser Abschlussbefahrung wird Bestandteil der Abschlussdokumentation zur Beendigung der Bergaufsicht.
- Das Einholen notwendiger Genehmigungen nach Wald- oder Naturschutzgesetz obliegt dem Baulastträger. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der verbindlichen Flächenbilanzierung außerhalb der Grenzen des ABPs durch den Baulastträger und auf dessen Kosten zu realisieren.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen ist die DIN 18 920 hinsichtlich Baum- und Wurzelschutz anzuwenden, deren Realisierung vor Baubeginn nachzuweisen ist.

4.7.5 Hinweise der LMBV mbH zu vorhandenen Messeinrichtungen

Im Planungsbereich sind folgende geotechnische Messeinrichtungen zu beachten:

- I21 RW 5494617,51 HW 5661831,78 (RDBS)

Diese Anlagen sind vor Verlust bzw. Beschädigung zu schützen. Sollte es dennoch dazu kommen, ist der zuständige Projektmanager der LMBV, Herr Lehmann, Tel.-Nr.: 03573-84-4366 zu benachrichtigen. Die Kosten zur Wiederherstellung trägt der Verursacher. Der Rückbau des Inklinometers I21 ist für den Zeitraum 2025 - 2026 geplant.

Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragter Dritter muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umfeld zu gewährleisten.

Im Planbereich bzw. in unmittelbarer Nähe der zu betrachtenden Fläche befinden sich markscheiderische Höhenfestpunkte von Verbindungs- bzw. Leitnivelements der LMBV: E308 RW=5494589,7 HW=5661525,9 (RD83).

Diese Höhenfestpunkte unterliegen einem regelmäßigen Messrhythmus und sind deshalb besonders zu schützen. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung ist die Markscheideri (markscheideri_sfb@lmbv.de) der LMBV, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg zu benachrichtigen. Die Kosten der Wiederherstellung trägt der Verursacher.

4.7.6 Hinweise der LMBV zum Eigentumsrecht

Die LMBV ist Eigentümerin des Grund und Bodens der Flurstücke 151/1 und 152/6 der Gemarkung Jauernick-Buschbach, Flur 5. Die im B-Plangebiet befindliche östliche Teilfläche des Flurstückes 152/6 ist von der noch durchzuführenden Wasserbaumaßnahme „Vorflutanbindung Jauernicker Wasser“ erfasst und wird in diesem Bereich erst nach Abschluss der Maßnahme zur Beanspruchung freigegeben.

Sollten die an das B-Plangebiet angrenzenden Eigentumsflächen der LMBV zur medientechnischen Erschließung in Anspruch genommen werden, ist vorab ein gesonderter entgeltlicher Vertrag mit der LMBV, Abt. KF2, Flächenmanagement Lausitz erforderlich. Dieser ist durch den Vorhabenträger proaktiv frühzeitig zu beantragen.

Im östlichen Planbereich sowie an der südöstlichen und östlichen B-Plan-Grenze verläuft eine Erdkabeltrasse zur Netzanbindung einer PV-Anlage. Im nordöstlichen Planbereich und an der nordöstlichen B-Plan-Grenze verläuft eine unterirdische Regenentwässerungsanlage und Kaskade. Die v. g. Anlagen sind bei den geplanten Bauausführungen zu beachten.

4.7.7 Hinweise des Landesamtes für Archäologie bzgl. der archäologischen Relevanz des B-Plangebietes

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-3996a-01]).

4.7.8 *Hinweise des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Radonschutz*

Das Plangebiet befindet sich:

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

4.7.9 Hinweise des Ordnungsamtes zum Waffen- und Sprengstoffrecht

Für das betreffende Gebiet ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren Umgebung keine Kampfmittelfunde auf.

Es bleibt dem Bauherrn freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel.: 0351 8501-6700) direkt entgegen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden

4.7.10 Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft

Es ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend der geltenden Abfallwirtschaftssatzung Grundstückseigentümer verpflichtet sind, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises Görlitz anzuschließen (Anschlusszwang). Die geltenden Satzungen des Landkreises Görlitz sind die die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma Entsorgungsgesellschaft Görlitz - Löbau- Zittau mbH, Streitfelder Straße 2, 02708 Lawalde, Tel: 035 85 4169 0, rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die

Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g. Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bauträger umgelegt.

4.7.11 Hinweise zum *Barrierefreien Bauen*

Zu empfehlen ist die Beachtung der DIN 18040-2 auch für den privaten Bereich.

Dringend zu empfehlen ist die Herstellung der barrierefreien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Ferienhauses auch für Menschen mit Rollstuhlnutzung (barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen R nach DIN 18040-2).

4.7.12 Hinweise der *Polizeidirektion*

Durch den Bauausführenden sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Vorfeld rechtzeitig geplante Baustellentransportstrecken abzustimmen, um negative Auswirkungen auf den Individualverkehr möglichst gering zu halten.

4.7.13 Hinweise des *Amtes für Vermessung und Flurneuordnung, SG Geschäftsstelle Gutachterausschuss/Agrarstruktur*

Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb ist frühzeitig vom bevorstehenden Flächenentzug in Kenntnis zu setzen und das Ende des Produktionszyklus ist beim Zeitpunkt des Flächenentzuges zu beachten. Vor dem endgültigen Flächenentzug ist zu prüfen, ob dem betroffenen Landwirt alternative landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung angeboten werden können.

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 einzelstehender 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 ausnahmsweise Zulässigkeit der Errichtung eines Ferienhauses kann dem Bedürfnis nach 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,*
- Die das Landschaftsbild prägende Kulturdenkmal „Kirschallee“ bleibt erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt. Für die Bäume, welche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegen, wurde eine Pflanzbindung verbindlich festgesetzt.
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
- von Planung unberührt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde das Katholische Pfarramt in Görlitz um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die vorliegende Planung berührt die Belange des Pfarramtes nicht.
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,*
- Aufgrund der Änderung der Planungsziele im Verhältnis zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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 des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- Es wird positiv beeinflusst durch die Ergänzung der Lücken in der Kirschallee und Pflanzung neuer Kirschbäume.

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 einzelstehender 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,

– Südöstlich vom Plangebiet erstreckt sich ein großer Waldbestand (Rev. Hagenwerder) mit einer Gesamtfläche von ca. 107 ha, die sich auf einem Richtung Berzdorfer See fallenden Gelände befindet. Es handelt sich um einen gesunden Laubwaldbestand mit Bäumen mit einer Wuchshöhe von 10 bis 15 m. Aufgrund der Topografie des Geländes besteht eine atypische Gefahrensituation, wodurch der gesetzliche Waldabstand von 30 auf 20 m verringert wird.

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

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- von Planung unberührt.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

- Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde das Die Deutsche Telekom Technik GmbH am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Nichtsdestotrotz wurde bereits im Rahmen des B-Planverfahrens ein ausreichender Baukorridor zugunsten von der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgesehen und in der Planzeichnung als mit Leitungsrechten belegte Fläche dargestellt.

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 Einleitung des B-Planverfahrens gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

– Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Markersdorf ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist auf dem Weg der Berichtigung anzupassen

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.

6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Kirschallee
in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

ANLAGE 1

Bodenmechanische Standsicherheitseinschätzung – GUB

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Kirschallee
in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

ANLAGE 2

**Eingriffs- und Ausgleichsflächen
zur Ermittlung der Wertänderung
– Zeichnung**

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Kirschallee
in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

ANLAGE 3

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Kirschallee
in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

ANLAGE 4

Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis

Bebauungsplan
„Wohngebiet an der Kirschallee
in Jauernick-Buschbach“

Planfassung: 15.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 21.01.2025

Anlage 5

Gefährdungsabschätzung zum Auftreten von Erschütterungen in Jauernick-Buschbach unterhalb der Kirschallee beim unterirdischen Rohrvortrieb zur Ableitung des Jauernicker Wassers – GUB