

Gemeinde Kottmar

## **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

„Tischlerei Heinrich, Dorfstraße Kottmarsdorf“

### **Satzung**

Planfassung 25.01.2016  
(mit redaktionellen Änderungen vom 29.04.2016)

## **B E G R Ü N D U N G**

erstellt: 29.04.2016

Katrin Müldener – Freie Architektin und Stadtplanerin  
Damaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel: 03583/510743 Fax: 03583/510742

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| PRÄAMBEL.....  | 4  |
| 1. PLANUNGSZIELE.....  | 7  |
| 2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES .....                                   | 8  |
| 3. GELTUNGSBEREICH.....  | 9  |
| 4. RAHMENBEDINGUNGEN .....   | 10 |
| 4.1. Natürliche Gegebenheiten .....                                    | 10 |
| 4.2. Geologische Situation.....  | 10 |
| 4.3. Hydrogeologische Situation .....                                  | 11 |
| 4.4. Klima.....  | 11 |
| 4.5. Vegetation .....  | 11 |
| 4.7. Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan .....                 | 13 |
| 4.8. Vorhandenes Baurecht.....   | 14 |
| 4.9. Naturschutz / Wasserrecht .....                                   | 14 |
| 4.10. Immissionsschutz.....  | 14 |
| 4.11. Denkmalschutz und Archäologie .....                              | 14 |
| 4.12. Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch .....                        | 15 |
| 4.13. Altlasten.....   | 15 |
| 5. ANGABEN ZUM PLANINHALT .....  | 15 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung .....                                   | 15 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung.....                                    | 17 |
| 5.2.1 Grundflächenzahl .....   | 17 |
| 5.2.2 Geschossflächenzahl .....  | 17 |
| 5.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....                      | 17 |
| 5.2.4 Zahl der Vollgeschosse .....                                     | 17 |
| 5.2.5 Höhe der baulichen Anlagen.....                                  | 17 |
| 5.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....                      | 18 |
| 5.3.1 Bauweise .....   | 18 |
| 5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze .....                    | 18 |
| 5.4. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen .....               | 18 |
| 5.5. Niederschlagswasserableitung.....                                 | 18 |
| 5.6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen..... | 19 |
| 5.7. Geplante Flächen.....   | 19 |

---

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 6.     | ERSCHLIEßUNG .....                                       | 20 |
| 6.1.   | Verkehrstechnische Erschließung .....                    | 20 |
| 6.2.   | Ver- und Entsorgung.....                                 | 20 |
| 6.2.1  | Trinkwasserversorgung.....                               | 20 |
| 6.2.2  | Schmutz- und Regenwasserableitung.....                   | 20 |
| 6.2.3  | Löschwasserbereitstellung.....                           | 20 |
| 6.2.4  | Anschlüsse für Elt und Telekom.....                      | 20 |
| 6.2.5  | Abfallentsorgung.....                                    | 20 |
| 7.     | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....                            | 21 |
| 7.1.   | Art und Maß der baulichen Nutzung.....                   | 21 |
| 7.2.   | Maß der zulässigen Nutzung: .....                        | 21 |
| 7.2.1  | Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl .....             | 21 |
| 7.2.2  | Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse..... | 21 |
| 7.3.   | Verkehr .....  | 21 |
| 7.4.   | Schutzgüter.....   | 22 |
| 7.4.1. | Luft .....   | 23 |
| 7.4.2. | Wasser.....  | 23 |
| 7.4.3. | Boden .....  | 23 |
| 7.4.4. | Flora / Fauna .....                                      | 24 |
| 7.4.5. | Landschaft .....   | 24 |
| 7.4.6. | Klima.....   | 25 |
| 7.4.7. | Eingriff-/Ausgleichbilanzierung.....                     | 25 |
| 8.     | KOSTEN .....   | 25 |
| 9.     | ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....                            | 25 |
| 10.    | LITERATUR- UND QUELLENBERZEICHNIS .....                  | 26 |
| 11.    | ANHANG SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN.....                  | 27 |

## PRÄAMBEL

Mit Datum vom 09.11.2015 hat der Gemeinderat Kottmar die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tischlerei Heinrich, Dorfstraße Kottmarsdorf“ beschlossen (Beschluss Nr.149/15). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Anforderungen dafür hinsichtlich Lage, Größe und hinsichtlich des städtebaulichen Entwicklungszieles werden eingehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Kottmarsdorf in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung und umfasst die Flurstücke T.v. 49/3 und 46/2 Gemarkung Kottmarsdorf mit einer Fläche von 5.330 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig verändert. Die Geltungsbereichsgrenze wurde an die vorhandene Überbauung des Flurstückes 49/3 angepasst, diese Teile wurden ausgegliedert.

Das Flurstück 49/3 war teilweise bereits baulich genutzt, befindet sich aber im Außenbereich, eine Wiedernutzung ist deshalb derzeit aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen. Die auf dem Flurstück befindliche Betriebsstätte der Tischlerei Heinrich ist durch einen Brandschaden zerstört worden. Das dem Unternehmen zur Verfügung stehende Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohnhauses der Familie Heinrich und ist somit für eine dorftypische gewerbliche Nutzung durch einen Handwerksbetrieb geeignet. Da sich das Grundstück im Außenbereich befindet, muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zunächst Planungsrecht hergestellt werden, um neue Betriebsgebäude der Firma Heinrich errichten zu können.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden, ein rechtskräftiger FNP liegt nicht vor. Der B-Plan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Das dringende Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Notwendigkeit der Wiedererrichtung des durch einen Brand zerstörten regionalen Handwerksbetriebes „Heinrichs Holzhütte“ ab. Die betroffene Familie hat sich entschlossen, ihre Existenz in der Gemeinde wieder aufzubauen und das regionale Unternehmen weiterzuführen. Das Unternehmen hat sich am bisherigen Standort über viele Jahre entwickelt. Das Wohngebäude des Unternehmers befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Dadurch kann das Gelände beständig überwacht werden, was dem Handwerker sehr wichtig ist. Entsprechend den heutigen Anforderungen bei der Verarbeitung von Holzprodukten wird abweichend vom Altbestand die Errichtung einer Werkhalle erforderlich. Lärmintensivere Arbeiten und Lackierarbeiten sollen dann nicht mehr im Außenbereich ausgeführt sondern in das Gebäudeinnere verlegt werden. Auf dem Innenbereichsgrundstück ist keine ausreichende Baulücke vorhanden, so dass die Erweiterung der gewerblichen Nutzung unmittelbar angrenzend in den Außenbereich erweitert werden soll.

Die Gemeinde kann derzeit keine geeigneten anderen Standorte in ihren Gewerbegebieten zur Verfügung stellen.

Der Bauleitplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundlagen gemäß BauGB § 13a sind dafür gegeben:

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 BauGB
- Die Größe der Grundfläche wird eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebiete).

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die geplante bauliche Nutzung der Flächen des Bebauungsplangebietes stellt für die Gemeinde gemäß ihrer planerischen Konzeption eine Innenentwicklung dar. Eine vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem angrenzenden Flurstück soll weiterentwickelt werden. Auf Grund der zentralen Lage im Siedlungsraum wird damit eine effektive und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Ortes vorgenommen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher B-Plan ohne Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB über einen verkürzten Zeitraum von 2 Wochen in der Zeit vom 09.03.2016 bis 22.03.2016. Durch die Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Gleichzeitig zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt.

Einzelne betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden, wurden bereits frühzeitig beteiligt.

Die betroffenen Bürger wurden mit Anschreiben vom 08.04.2016 darüber informiert, dass sie in der Zeit vom 11.04.2016 bis 25.04.2016 im Gemeindeamt während der Dienstzeiten in den Entwurf des Bauleitplanes Einsicht nehmen und ihre Bedenken, Anregungen und Hinweise äußern können.

Die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.05.2016 abgewogen. Das Abwägungsergebnis hat zu keinen Planänderungen geführt, es wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen vorgenommen.

Der Bauleitplan wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.05.2016 als Satzung beschlossen.

## Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878), 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586, 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466) und am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG)  
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert am 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) und am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 9. September 2001 (BGBl. S. 2334), 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) und am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554) geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) und am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)  
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen vom 11. Juni 2010 (GVBl. S. 174) geändert am 27. Januar 2012 (GVBl. S. 130), 6. Juni 2013 (GVBl. S. 451) und am 12. Juli 2013 (GVBl. S. 503)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert am 2. April 2014 (GVBl. S. 234) und am 29. April 2015 (GVBl. S. 349)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)  
vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) geändert am 29. Januar 2008 (GVBl. S. 102), 13. August 2009 (GVBl. S. 438), 19. Mai 2010 (GVBl. S. 142), 4. Oktober 2011 (GVBl. S. 377), am 27. Januar 2012 (GVBl. S. 130), am 2. April 2014 (GVBl. S. 238; ber. S. 322) und am 16. Dezember 2015 (GVBl. S. 670)
- Feuerlösch- und Hydrantenrichtlinie des Zweckverbandes „Oberlausitz Wasserversorgung“ und der SOWAG mbH Zittau

## Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Lageplanvermessung Vermessungsbüro Engelmann, 2015
- Schalltechnisches Gutachten, IDU mbH 03.02.2016

## 1. PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die Erweiterung einer gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit der Wiedererrichtung eines Werkstattgebäudes des regionalen Handwerksbetriebes „Heinrichs Holzhütte“ planungsrechtlich gesichert. Teile des Plangebiets sind begrünt, im Rahmen der Bauleitplanung wird festgesetzt, in welchem Maße die Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Ziel ist es, Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Im Rahmen dieser Festsetzung sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Damit entspricht die zulässige Nutzung dem Gebietscharakter des Ortsteils Kottmarsdorf.

Die Grundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen, eine Erschließung ist gesichert und kann von den vorhandenen öffentlichen Versorgungsnetzen aus hergestellt werden.



Abb.: 1 Plangebiet



Abb.: 2 Vorhandene Umgebungsbebauung

## 2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke T.v. 49/3 und 46/2 der Gemarkung Kottmarsdorf.

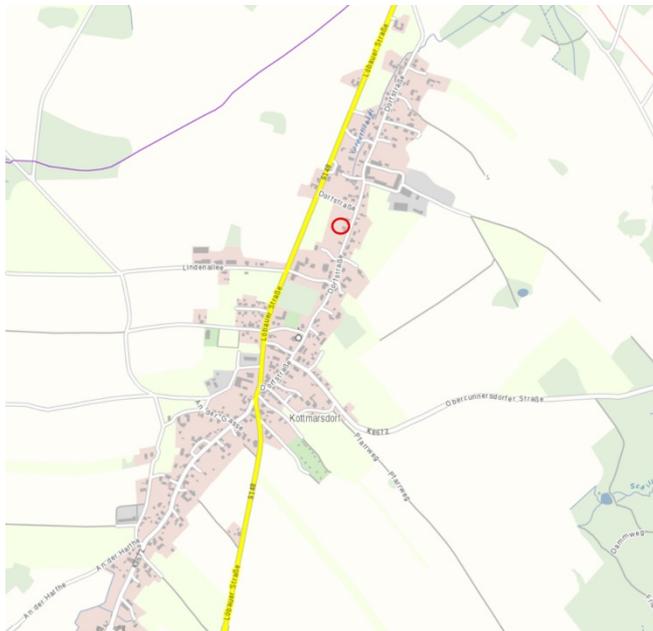


Abb.: 3 Einordnung im Gemeindegebiet<sup>1</sup>

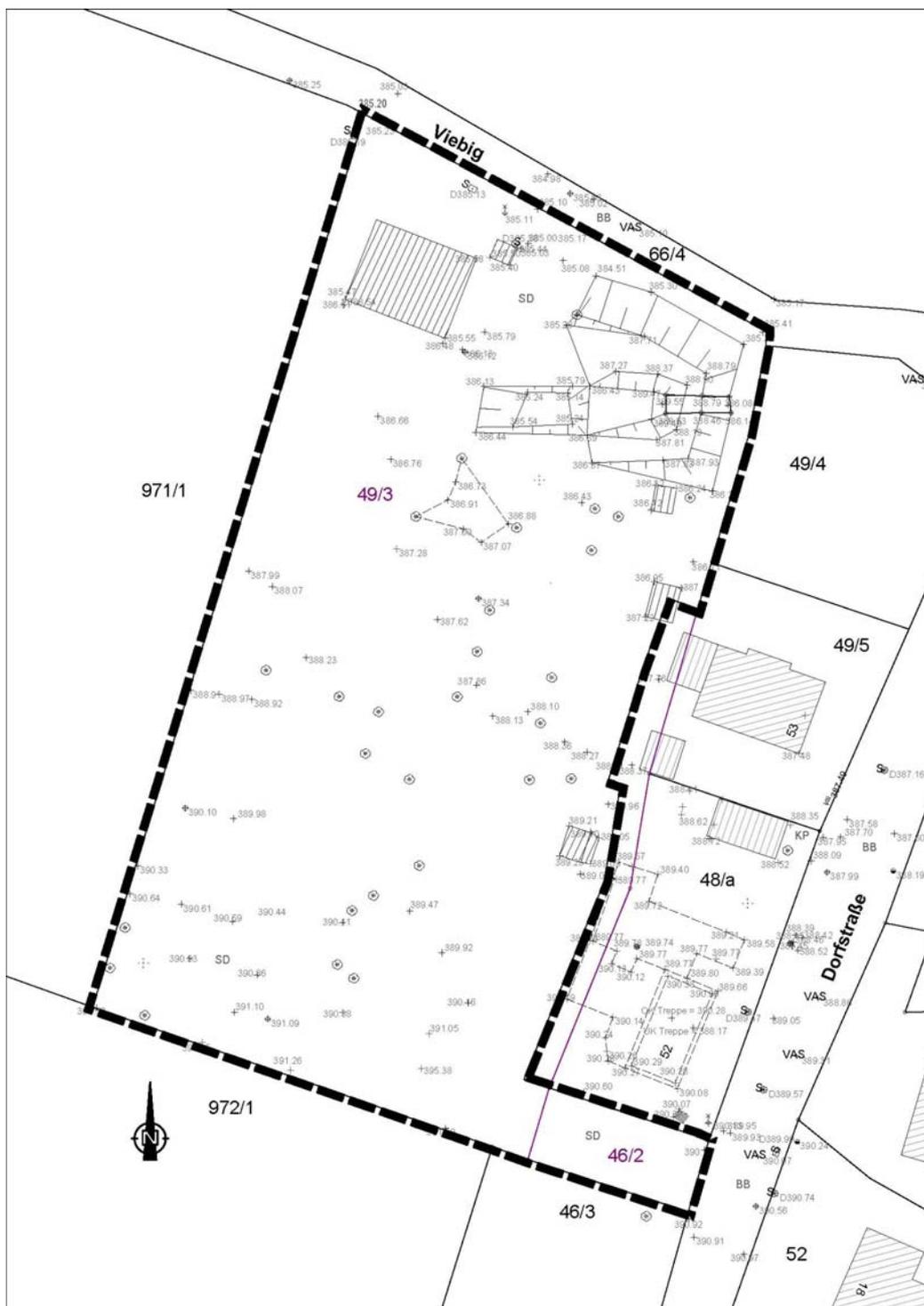


<sup>1</sup> Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz / Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Abb.: 4 Übersichtskarte Plangebiet <sup>2</sup>

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,533 ha der Flurstücke T.v. 49/3 und 42/6 der Gemarkung Kottmarsdorf.



<sup>2</sup> Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz / Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Abb.: 5 Übersichtskarte Geltungsbereich

#### 4. RAHMENBEDINGUNGEN

##### 4.1. Natürliche Gegebenheiten

Kottmarsdorf befindet sich im Naturraum der "Östlichen Oberlausitz" mit Höhen bis 400 m. Die angrenzende naturräumliche Einheit ist das "Oberlausitzer Bergland" und das Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet". Das Plangebiet selbst liegt bei einer mittleren Geländehöhe von 388 m DHHN und fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral im Ortsteil Kottmarsdorf der Gemeinde Kottmar innerhalb eines Gebietes mit gewerblicher und landwirtschaftlicher Ansiedlung und Wohnnutzung. Durch einen ca. 35 m breiten Grünstreifen getrennt befindet sich angrenzend an das Flurstück im Westen bewirtschaftetes Ackerland, im Osten grenzt unmittelbar die Wohnbebauung an der Dorfstraße an und im Süden und Norden ebenfalls Wohnbebauung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,533 ha.

##### 4.2. Geologische Situation

###### *Regionale Geologie*

Regional ist das Gebiet aus geologischer Sicht dem Lausitzer Granit-Granodioritmassiv zuzuordnen.

###### *Lokale Geologie*

Die digitale Bodenkarte weist für das Plangebiet folgende Leitbodenformen auf:

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <u>Legenden-Nr.</u>                | 887  |
| <u>Leitbodenform</u>               | Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm (Granodiorit;Lösslehm) über periglaziärem Sandschutt (Granodiorit) |
| <u>Leitbodenform-Symbol</u>        | BBn: p-(z)l(+GDr;Lol)/p-sn(+GDr)   |
| <u>Begleitböden-Symbol</u>         | BBn: p-(z)u(Lol)\c-zs(+GDr), BBn: p-(z)s\c-zs(+GDr)  |
| <u>Substrateinheit</u>             | Böden aus periglaziären Lagen mit lössarmem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein                          |
| <u>Leitbodenassoziation-Symbol</u> | B:(v)l/sv  |
| <u>Leitbodenassoziation</u>        | Braunerden aus Skelett führendem Lehm über Sandskelett   |
| <u>Vernässung-Stufe</u>            | nicht vernässt   |
| <u>Ökologische Feuchte-Stufe</u>   | frisch und mäßig frisch (5-6)  |
| <u>pH-Wert-Stufe</u>               | mittel sauer (6 - 5)   |
| <u>Basensättigung-Stufe</u>        | mittelbasisch (20 - 50%)   |

Im Bereich des Plangebietes der das Festgestein bildende mittelkörnige muskovitführende

Biotit-Granodiorit(Typ Herrnhut) von holozänen Sanden, Kiesen und Schluffen überdeckt, wobei der Schluff bis mehr als 2 Meter Mächtigkeit erreichen kann. Lokal kann dem Granodiorit geringmächtiger Schiebelehm auflagern Innerhalb des Geschiebelehms sind sandige, wasserführende Linsen und Einschlüsse möglich, deren Verbreitung und Teufenlage am Standort jedoch unbekannt ist.

Auf Grund seiner Nutzungsdichte ist das Plangebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden.

#### 4.3. Hydrogeologische Situation

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum Südostdeutsches Grundgebirge, im hydrogeologischen Raum Lausitzer Granodioritkomplex und im hydrogeologischen Teilraum Lausitzer Granodiorit.

##### *Regionale Hydrologie*

Das Plangebiet liegt im Haupteinzugsgebiet der Spree.

##### *Lokale Hydrologie*

mittlere Durchlässigkeit des GWL 1E-7 bis 1E-5

ungünstiges Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Biotit-Granodiorit, Muscovit-führend, mittelkörnig (Proterozoikum))

Kluftgrundwasserleiter im Festgestein

Gesteinsart des GWL Magmatit, silikatisch

#### 4.4. Klima

Laut Klimaatlas sind folgende Daten für dieses Gebiet angegeben:

- mittlere Niederschlagsmenge im Jahr: 626 mm
- mittlere Lufttemperatur im Jahr: 7,4 °C
- mittlere Lufttemperatur im Januar: - 2,4 °C
- mittlere Lufttemperatur im Juli: 16,5 °C

Als Hauptwindrichtung wird Westen angegeben (untergeordnet Südwesten).

#### 4.5. Vegetation

##### *Natürliche Vegetation*

Die Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Sachsens weist für das Bearbeitungsgebiet submontanen Eichen-Buchenwald aus.

##### *Reale Vegetation*

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich besonders geschützten Gebiete gemäß § 21 SächsNatSchG in Verbindung mit §30 Abs.2 BNatSchG. Die ursprünglich vorhandene Streuobstwiese auf dem Flurstück 49/3 besteht nach erheblichen Beeinträchtigungen, die durch den Eigentümer vorgenommen wurden, nicht mehr. Die Zerstörung des Biotops

wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung kompensiert (unser AZ: 310-2/364.00/2015-007/LKo).<sup>3</sup>

Im Bearbeitungsgebiet sind keine geschützten Pflanzenarten bekannt.

#### *Tierwelt*

Im Plangebiet sind keine geschützten Tierarten bekannt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten jedoch einen guten Lebensraum für Vögel und Insekten.

#### 4.6. Bauliche Anlagen und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungskernes der Gemeinde Kottmar, Ortsteil Kottmarsdorf. Umgeben ist das Plangebiet von Wohngebäuden im Bereich eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO.

Das Plangebiet wurde bis April 2015 als Gewerbestandort der Firma „Heinrichs Holzhütte“ genutzt. Im April letzten Jahres hat ein Feuer das Wohnhaus der Familie und das angrenzende Werkstattgebäude komplett zerstört.



Abb.: 6 Ursprüngliche Bebauung Dorfstraße 52



<sup>3</sup> Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz

Abb.: 7 Neue Bebauung Dorfstraße 52



Abb.: 8 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

#### 4.7. Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kottmar verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien werden keine Festsetzungen gemacht, die einer geplanten Entwicklung des Gebietes zum eingeschränkten Gewerbegebiet entgegenstehen. Kottmar besitzt keine raumordnerische Funktion als zentraler Ort und wird nicht als Gemeinde mit einer besonderen Gemeindefunktion ausgewiesen. Der Gemeinde obliegt demzufolge lediglich die Ausweisung neuer Bauflächen zur Eigenentwicklung. Kottmar ist als verdichteter Bereich im ländlichen Raum und liegt im LEADER Gebiet „Kottmar“. In der LEADER Entwicklungsstrategie steht das stabile Wachstum der regionalen Wirtschaft in erster Priorität. Dazu gehören in der Region Kottmar auch insbesondere die kleineren Handwerksbetriebe als Baustein der Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum. Die „Belebung der Branchenstruktur und Branchenvielfalt durch Rückbesinnung und Vernetzung der historisch reichhaltigen handwerklichen Traditionen“<sup>4</sup>, wie z.B. das Zimmererhandwerk der Fa. Heinrich, sind Entwicklungsziel der Gemeinde Kottmar als Bestandteil der Gebietskulisse der LEADER-Region Kottmar.

#### **Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.**

Das dringende Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Notwendigkeit der Wiedererrichtung des durch einen Brand zerstörten regionalen Handwerksbetriebes „Heinrichs Holzhütte“ ab. Die betroffene Familie hat sich entschlossen, ihre Existenz in der Gemeinde wieder aufzubauen und das regionale Unternehmen weiterzuführen. Entsprechend den heutigen Anforderungen bei der Verarbeitung von Holzprodukten wird abweichend vom Altbestand die Errichtung einer Werkhalle erforderlich. Lärmintensivere Arbeiten und Lackierarbeiten sollen dann nicht mehr im Außenbereich ausgeführt sondern in das Gebäudeinnere verlegt werden. Auf dem

---

<sup>4</sup> LEADER Entwicklungsstrategie Region Kottmar, Januar 2015

Innenbereichsgrundstück ist keine ausreichende Baulücke vorhanden, so dass die Erweiterung der gewerblichen Nutzung unmittelbar angrenzend in den Außenbereich erweitert werden soll.

#### 4.8. Vorhandenes Baurecht

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Für das Plangebiet existieren keine städtebaulichen Satzungen oder andere örtliche Bauvorschriften. Die Gemeinde Kottmar verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

#### 4.9. Naturschutz / Wasserrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine nach § 21 Abs. 1 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Gebiete. Im Plangebiet selbst und im Umkreis des Plangebietes befinden sich keine nach § 22 Abs. 1 SächsNatSchG geschützten NATURA-2000-Gebiete.

Da der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten alle Eingriffe als ausgeglichen und eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Das B-Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet HQ 100 und nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach Sächsischen Wassergesetz.

#### 4.10. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der unmittelbaren Ortslage angrenzende an den Außenbereich. In der näheren Umgebung sind schutzwürdige Bepflanzungen vorhanden. Auf Grund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass Emissionen hervorgerufen werden, die diese schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung stören könnten.

Um den Einfluss der gewerblichen Nutzung auf die Nachbarschaft zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme werden in die Planung Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes übernommen.

#### 4.11. Denkmalschutz und Archäologie

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch die Überplanung des Gebietes nur dahingehend berührt, dass sich der historische Siedlungsraum in einem archäologischen Relevanzbereich befindet. Archäologische relevante Bodenfunde können nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.12. Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 49/3 und 42/6 Gemarkung Kottmarsdorf befinden sich im privaten Eigentum.

#### 4.13. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auf Grund der vorangegangenen Nutzung nicht vermutet.

### 5. ANGABEN ZUM PLANINHALT

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

**G<sub>Ee</sub>** *Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO* zulässig sind:

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten (flächenbezogenen Schalleistungspegel).

Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente LEK, tags und nachts in dB

| Teilfläche      | LEK,<br>tags | LEK,<br>nachts |
|-----------------|--------------|----------------|
| G <sub>Ee</sub> | 65           | 50             |

Die Emissionskontingente beziehen sich immer auf die betreffende Grundstücksgröße, das Gesamtkontingent ist demzufolge von der Fläche abhängig.

Um in Anhängigkeit der Lage schutzwürdiger Nutzungen eine maximale Auslastung der möglichen Emissionen zu ermöglichen, wurden in der Planung Zusatzkontingente bezogen auf die Himmelsrichtung vergeben.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (Nord = 0°, Richtungssektoren

im Uhrzeigersinn)

| Richtungssektor<br>(UTM-Koordinaten, Zone 33,<br>ETRS89)                         | Zusatzkontingent<br>tags | Zusatzkontingent<br>nachts |
|--|--------------------------|----------------------------|
| A<br>Bezugspunkt Koordinaten<br>(RW/HW): 474024 m / 5653739 m<br>Sektor 185°/17° | 7                        | 7                          |
| B<br>Bezugspunkt Koordinaten<br>(RW/HW): 474024 m / 5653739 m<br>Sektor 17°/110° | 5                        | 5                          |

Die Beurteilung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

Grundlage für die Festsetzungen und die zukünftige Beurteilung ist das Schalltechnische Gutachten der IDU GmbH Zittau vom 03.02.2016.

Im GEe Gebiet sind weiterhin zulässig:

## 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch diese Nutzungsarten keine erheblichen Belästigungen ausgehen werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll sich in die umgebende Mischnutzung des Dorfgebietes einfügen. Aus diesem Grund wurden in Bezug auf den Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung § 8 Einschränkungen vorgenommen. Da die Gemeinde über Gewerbeflächen in Gewerbegebiete, die ihrer Eigenentwicklung dienen und keine Einschränkungen aufweisen, verfügt, welche allerdings derzeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind, soll dem dringenden Bedarf der Wiedererrichtung des Handwerksbetriebes nach Brand an vorhandener Stelle Rechnung getragen werden. Durch die Nutzungseinschränkungen wird gewährleistet, dass sich bei Betriebsänderungen ebenfalls nur Unternehmen ansiedeln können, die die umgebenden Nutzungen nicht erheblich belästigen. Nutzungen, von denen insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeht, werden deshalb nicht zugelassen.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl definiert, wie groß der Anteil der bebauten Grundfläche an der gesamten Grundstücksfläche sein darf.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Überbauungsstruktur und der für den Baugebietstyp in diesem Gebietsteil mögliche Obergrenze, da es sich um ein Plangebiet im zentralen Siedlungsraum handelt.

### 5.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt vor, wie groß der Anteil der Geschossfläche der baulichen Anlagen an der gesamten Grundstücksfläche sein darf.

Durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird gewährleistet, dass sich Vorhaben in die vorhandene Struktur einfügen. Dabei wurde die zulässige Geschossigkeit an Hand der vorhandenen umliegenden Bebauung ermittelt und festgesetzt. Das gewachsene Erscheinungsbild des Dorfes soll dadurch erhalten bleiben.

### 5.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

### 5.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Bauungsstruktur der Umgebung.

### 5.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll neben der Festsetzung der Geschossflächenzahl gesichert werden, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandene Bauungsstruktur einfügen. Dabei wird durch die vorhandene Bausubstanz der Rahmen gesetzt. Die Festsetzungen erfolgen außerdem unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse. Sie sind darauf ausgerichtet, dass sich eine Neubebauung des Plangebietes in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sich im näheren Umfeld nicht ausdrücklich hervorhebt und die Firsthöhen der vorhandenen Wohnbebauung nicht überschreitet.

### 5.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

#### 5.3.1 Bauweise

Die zulässige Bauweise in den jeweiligen Gebieten orientiert sich an der Bestandsstruktur. Festgesetzt wird die offene Bauweise, entsprechend der vorhandenen Struktur des Ortsteiles Kottmarsdorf. Damit soll auch im neu überbauten Bereich der Charakter des Dorfes mit einem großen Freiflächenanteil und punktueller Bebauung und einem für die offene Bauweise charakteristischem Grenzabstand zur Nachbarbebauung gesichert werden. Gebäudelängen über 50 Meter sind damit unzulässig.

#### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung Baugrenzen definiert. Damit wird ein dem Siedlungscharakter entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze gewährleistet und eine Pufferzone zur vorhandenen Wohnbebauung geschaffen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da die Bebauungsstruktur des Dorfes inhomogen ist und ein städtebaulicher Straßenraum dadurch nicht gebildet wird. Das Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Randbereich der Siedlungslage. Der Siedlungsbereich wird durch eine lockere Bebauung geprägt, die historisch gewachsen ist und einen hohen Grünanteil aufweist.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücke sind Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO zugelassen. Der Anteil

### 5.4. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden innerhalb des Plangebietes getroffen, um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Gestaltung der Übergangsbereiche zum öffentlichen Verkehrsraum, zu Nachbarnutzungen und Anforderungen an einen geringen Versiegelungsgrad, sowie eine artgerechte Bepflanzung und Pflege privater Grünflächen. Um den Einsatz geeigneter standortheimischer Gehölze zu sichern, wurden Festsetzungen in Form einer Artenliste getroffen. Neue Einzelbaumpflanzungen wurden aus Gründen einer Flexibilität im Hinblick auf Grundstücksgestaltung, Zufahrten und die Lage von Ver- und Entsorgungsanschlüssen nicht festgesetzt. Dem Planungsziel der ortstypischen Begrünung wird durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Rechnung getragen.

### 5.5. Niederschlagswasserableitung

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur direkten Abflussreduzierung des Niederschlages durchzuführen, das anfallende Niederschlagswasser, das auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht versickert werden kann, ist verzögert abzuleiten. Entsprechend den Anforderungen an eine Minimierung der Abflussmenge des

Oberflächenwassers werden Festsetzungen zu Versickerung und verzögerter Ableitung getroffen. Die Festsetzungen müssen den bodenmechanischen und städtebaulichen Möglichkeiten angepasst werden, so dass ein ausschließlicher Versickerungszwang auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zu rechtfertigen wäre. Aus diesem Grund wird auch die Regenwassernutzung und verzögerte Ableitung zugelassen. Für die Planung der Versickerungsanlagen sind standortkonkrete Versickerungsversuche zu empfehlen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln.

#### 5.6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

- Leitungsrechte  
Im Plangebiet befinden sich auf den privaten Flurstücken Versorgungsleitungen, deren Lage durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern ist.
- Archäologischer Relevanzbereiche  
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich der historischen Ortslage Kottmarsdorf. Die archäologische Relevanz des Areals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Für geplante Bodeneingriffe ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

#### 5.7. Geplante Flächen

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,533 ha.

*Flächenanteile(gerundet):*

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - <i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i> | <i>2882 m<sup>2</sup></i>  |
| - <i>Grünflächen</i>                   | <i>2447 m<sup>2</sup></i>  |
| <hr/>                                  |                            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                   | <b>5.330 m<sup>2</sup></b> |

## 6. ERSCHLIEßUNG

### 6.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten von der Dorfstraße und dem Viebig aus.

### 6.2. Ver- und Entsorgung

#### 6.2.1 *Trinkwasserversorgung*

Das Plangebiet ist auf Grund der zentralen Lage im Ortskern an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### 6.2.2 *Schmutz- und Regenwasserableitung*

Auf dem Grundstück ist ein Abwasserschacht vorhanden, der die Ableitung der Schmutzwässer vom Plangebiet in das kommunale Entsorgungsnetz gewährleistet.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Textlichen Festsetzungen eine Regelung. Falls eine vollständige Nutzung auf den Grundstücken nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser auf den Grünflächen versickert oder bei entsprechenden Bodenverhältnissen, die eine Versickerung nicht zulassen, ausnahmsweise verzögert dem Vorfluter zugeleitet werden. Das heißt, dass über Rückhalteanlagen ein Abfluss zeitlich versetzt erfolgen kann. Eine ausschließliche Festsetzung der Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet auf Grund wechselnder Bodenverhältnisse nicht sinnvoll. Dem Nutzer soll freigestellt bleiben, an welcher Stelle unter Berücksichtigung seiner Bebauung eine Versickerung oder Rückhaltung erfolgen kann.

#### 6.2.3 *Löschwasserbereitstellung*

Für das Plangebiet ist die Löschwasserbereitstellung gesichert. Die SOWAG sichert eine Löschwasserbereitstellung von 10 m<sup>3</sup>/h über den Zweitraum von 2 Stunden. Im Umkreis von bis zu 300 Metern sind zwei Teiche vorhanden (350 m<sup>3</sup> privater Teich Dorfstraße 13 – mit Nutzungsvereinbarung und 50 m<sup>3</sup> kommunaler Teich Höhe Dorfstraße 48). Des Weiteren stellen die Ortswehren 4,30 m<sup>3</sup> Löschwasser auf ihren Löschfahrzeugen bereit. Nach geplanter Instandsetzung können weitere 300 m<sup>3</sup> Löschwasser aus dem kommunalen Teich Höhe Dorfstraße 57 bereitgestellt werden. Grundlage für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Feuerlösch- und Hydrantenrichtlinie des Zweckverbandes „Oberlausitz Wasserversorgung“ und der SOWAG mbH Zittau.

#### 6.2.4 *Anschlüsse für Elt und Telekom*

Die Elektroversorgung und die Anschlüsse an das Telekomnetz sind ebenfalls von der Dorfstraße aus vorhanden.

#### 6.2.5 *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch Entsorgungsgesellschaft Löbau-Zittau mit 3-achsigen Müllfahrzeugen. Die Bereitstellung der Abfälle gemäß Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Görlitz hat an der Dorfstraße Kottmarsdorf zu erfolgen.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### *Art der zulässigen Nutzung:*

Die geplante bauliche Nutzung der Flurstücke T.v. Nr. 49/3 und 46/2 orientiert sich am umliegenden Bestand. Bereits im Vorfeld wurden die Grundstücke gewerblich genutzt, Teile als Lagerfläche und Zufahrt. Mit den Festsetzungen des zulässigen Flächenbezogenen Schalleistungspegels soll gesichert werden, dass umliegende Wohnnutzungen nicht mehr als im Dorfgebiet üblich belastet werden. Die geplante Neubebauung des Grundstückes führt zu einer erhöhten Flächenversiegelung. Die ursprünglich vorhandene Streuobstwiese wurde bereits im Vorfeld der Planung beseitigt. Der dadurch entstandene Eingriff wurde jedoch durch Anlage einer neuen Streuobstwiese ausgeglichen. Die Festsetzungen im Bauleitplan sichern für die Zukunft eine planungsrechtlich zulässige und städtebaulich geordnete Entwicklung auf den Plangrundstücken.

### 7.2. Maß der zulässigen Nutzung:

#### *7.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl*

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Überbauungsstruktur und der für den Baugebietstyp mögliche Obergrenze, da es sich um ein Plangebiet im zentralen Siedlungsraum handelt. In dem Gewerbegebiet soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 gesichert werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche maximal ausgelastet werden kann. Durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen wird für das Gesamtplangebiet eine ortstypische offene Bebauung mit ortstypischem Freiflächenanteil geschaffen wird. Durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,6 gemäß § 17 BauNVO wird gewährleistet, dass sich Vorhaben in die vorhandene Struktur einfügen. Dabei wurde die Geschossigkeit an Hand der vorhandenen umliegenden Bebauung ermittelt und festgesetzt. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild des Dorfes, soll dadurch erhalten bleiben. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden ausgeschlossen.

#### *7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse*

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll neben der Festsetzung der Geschossflächenzahl gesichert werden, dass sich eventuelle Neubauvorhaben in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Somit wird dem Charakter des Ortsbildes Rechnung getragen. Der Höhenbezug berücksichtigt das starke Geländegefälle in Richtung Osten.

### 7.3. Verkehr

Die geplante Nutzung entspricht dem bisher vorhandenen Bestand vor Abbruch wegen des Brandschadens. Sie führt nicht zu einer unvermeidbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die vorhandenen Verkehrsanlagen und Zu- und Ausfahrten von der Dorfstraße und dem Viebig aus werden ohne Veränderung genutzt. Öffentliche

Verkehrsanlagen werden nicht errichtet.

#### 7.4. Schutzgüter

Der Landschaftshaushalt und seine Funktionen können durch bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen beeinträchtigt werden.

Zu baubedingten Wirkungen sind die Störungen bei den Sanierungsarbeiten, die Beseitigung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsflächen (Hochstaudenflur und Gehölzsukzessionsbeständen), die evtl. Beschädigung zu erhaltender Gehölze, das Abschieben und Zerstören von belebtem Oberboden sowie Bodenverdichtungen durch den Einsatz schwerer Baufahrzeuge zu zählen.

Die Flurstücke 49/3 und 46/2 wurden bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens baulich von der Tischlerei Heinrichs Holzhütte genutzt. Über das Flurstück 46/2 erfolgte die Erschließung der Grundstücke

Die Realisierung der Planung selbst bedingt zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Teilversiegelungen (wasserdurchlässig) durch den Bau von Stellplätzen, Wegen und sonstigen Erschließungsflächen auf den Grundstücken. Dadurch kommt es zum Verlust und zu starken Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Der Wasserhaushalt wird durch die Abführung von Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen auf Dauer beeinträchtigt und beeinflusst.

Nutzungsbedingt kommt es zu erhöhtem Eintrag von belastetem Wasser (Schmutzwasser) in die Kanalisation (Trennsystem), erhöhtem Trinkwasserverbrauch und zu intensiverer Nutzung der Gewerbefläche. Ökologische Funktionen gehen durch die Beseitigung von Vegetationsflächen und Gehölzen verloren.

##### 1. Baubedingte Auswirkungen (zeitlich beschränkt)

- zusätzliche Versiegelung von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Zufahrten
- Bodenlagerungen
- Mechanische Beschädigung von Gehölzen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich
- Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser
- Visuelle Störung, Staub- und Lärmemission bei Bauarbeiten
- Bodenverdichtung und Zerstörung des Bodenlebens in den oberflächennahen Bodenschichten in bisher unversiegelten Bereichen

##### 2. Anlegebedingte Auswirkungen (zeitlich unbegrenzt)

- Veränderung des Ortsbildes
- Anlage und Pflege von Grünflächen dadurch Verbesserung des Wasserhaushalts sowie Entwicklung des Bodenlebens, der Bodenstruktur und der Biotopstruktur
- Versiegelung von Verkehrs- und Bauflächen
- Strukturveränderungen des natürlichen Bodengefüges in Teilbereichen
- Zerstörung von Lebensräumen

##### 3. Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Störung der angrenzenden Wohn- und Lebensräume des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt

Der oberste Grundsatz für Naturschutz und Landschaftspflege ist in § 1 Abs. 1 Nr. 1 des SächsNatSchG ausgeführt und besagt:

"Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind schutzwürdige und schutzbedürftige Teile und Bestandteile zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln."

Speziell für das Planungsgebiet ergeben sich folgende Zielvorstellungen:

#### 7.4.1. Luft

Mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist durch eine geplante Nutzung für Wohnbebauung nicht in erheblichem Maße zu rechnen.

#### 7.4.2. Wasser

Eine Grundwasserneubildung ist nur auf den verbleibenden Vegetationsflächen (Rasen- und Gehölzflächen) möglich. Auf bebauten und versiegelten Flächen kommt es nicht zu einer Grundwasserneubildung. Das Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen wird vorrangig versickert, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen, oder gesammelt.

Weitere Zielvorgaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB:

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, [...], insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, [...]."

Als Ziele für das Planungsgebiet wurden abgeleitet:

- Vermeidung von versiegelten Flächen bzw. Versiegelung auf notwendiges Maß beschränken
- Wasserhaushalt so wenig wie möglich stören

#### 7.4.3. Boden

Aufgrund der drei wichtigen Faktoren, die der Boden erfüllt, und zwar

- Speicher und Filter für den Wasserhaushalt
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft

Zu sein, kommt der Sicherung und Erhaltung der Ressource "Boden" sowie seiner natürlichen Regulations- und Regenerationsprozesse ein hoher Stellenwert zu.

Durch die vorangegangene Bebauung und Versiegelung von Flächen ist der Boden zum überwiegenden Anteil im Planungsgebiet in seiner natürlichen Funktion gestört bzw. ist belebter Oberboden kaum noch vorhanden.

Durch die Überbauungsdichte kann der Boden seine Funktionen nur in den restlichen Vegetationsflächen erfüllen.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 SächsNatSchG sind:

"Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die

natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen."

Als Ziele für das Planungsgebiet wurden abgeleitet:

- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Erhaltung und Reaktivierung unbebauter Flächen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- möglichst geringe Bodenversiegelung (Wahl der zulässigen GRZ)
- Wiederherstellung der Oberbodenschicht in Bereichen, die nicht bebaut oder anderweitig versiegelt bzw. entsiegelt werden
- standortgerechte Begrünung

#### 7.4.4. Flora / Fauna

Im Planungsgebiet selbst wurden keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten bekannt.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 7 SächsNatSchG sind:

"Der Bestand bedrohter Pflanzen- und Tiergemeinschaften und ihrer Standorte, [...] und ihrer sonstigen Lebensbedingungen ist nachhaltig zu sichern. [...]"

"Bei der Aufstellung von [...] Bebauungsplänen ist auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltenen Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten. Im besiedelten Bereich sollen solche Gebiete und Einzelgebilde, insbesondere [...], kleinere Biotop sowie heimische Bäume und Sträucher, erhalten, gepflegt und bei Verlust wiederhergestellt werden."

Als Ziele für das Planungsgebiet wurden abgeleitet:

- Erhaltung vorhandener heimischer Gehölze
- Vorzugsweise Verwendung heimischer Baum- und Straucharten
- Erhaltung und Schaffung neuer Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Pflanzen- und Tierwelt

#### 7.4.5. Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die geplante Nutzung keine negativen Veränderungen.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 SächsNatSchG sowie § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind:

"Die Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen."

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, 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 [...]."

Als Ziele für das Planungsgebiet wurden abgeleitet:

- Anpassung der Bebauung an die Umgebung
- Begrünung der Grundstücke

#### 7.4.6. *Klima*

Durch die geplante bauliche Nutzung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf klimatische Bedingungen zu rechnen.

#### 7.4.7. *Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung*

Eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

### 8. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf den Flurstücken T.v. Nr. 49/3 und 46/2 Gemarkung Kottmarsdorf entstehen der Gemeinde Kottmar keine Kosten.

Die Kosten für die Aufstellung des Planes und die Verfahrensdurchführung wurden dem Vorhabenträger, Herrn Matthias Heinrich übertragen. Ebenso werden dem Eigentümer ggf. erforderliche Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde übertragen. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, bodenordnende Maßnahmen oder Entschädigungsansprüche fallen nicht an.

### 9. ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert, deren Berücksichtigung in der Planungsphase zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben.

Die durch die Behörden getroffenen Empfehlungen zu Hinweisen im Rahmen der Bauleitplanung wurden informativ in die Begründung aufgenommen, das betrifft die Bodenbeschaffenheit, die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, den Hinweis auf die Feuerlösch- und Hydrantenrichtlinie der SOWAG und die Abfallentsorgung.

## 10. LITERATUR- UND QUELLENBERZEICHNIS

Bernhard Stürer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006

Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2008

Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 10. Auflage, Stuttgart 2002

Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volkshausstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2010

Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010

### Internetadressen:

- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>

- Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Digitale Bodenkarte 1:50.000 <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/>

## 11. ANHANG SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN