

Große Kreisstadt Zittau

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Untere Dorfstraße – Bereich Schule“  
in Alt-Hartau

**1. Änderung**

**SATZUNG**

Planfassung 01.11.2017  
mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 30.11.2017

**B E G R Ü N D U N G**

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| PRÄAMBEL.....   | 4  |
| 1. PLANUNGSZIELE .....  | 7  |
| 2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETS .....   | 7  |
| 3. GELTUNGSBEREICH .....  | 8  |
| 4. BESTANDSANGABEN ZUM PLANGEBIET .....   | 9  |
| 4.1. Fotodokumentation .....  | 9  |
| 4.2. Bauliche Anlagen und Nutzung.....  | 10 |
| 4.3. Bebauungsstruktur.....   | 10 |
| 4.4. Naturschutz / Wasserrecht .....  | 10 |
| 4.5. Immissionsschutz .....   | 10 |
| 4.6. Denkmalschutz und Archäologie .....  | 10 |
| 4.7. Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch.....   | 11 |
| 4.8. Bergbau/ Altbergbau.....   | 11 |
| 4.9. Allgemeine geologische Verhältnisse .....  | 11 |
| 4.10. Natürliche Radonkonzentration.....  | 11 |
| 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....   | 12 |
| 6. ANGABEN ZUM PLANINHALT .....   | 13 |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung.....   | 13 |
| 6.2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 13 |
| 6.2.1 Grundflächenzahl .....  | 13 |
| 6.2.2 Geschossflächenzahl .....   | 14 |
| 6.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....   | 14 |
| 6.2.4 Zahl der Vollgeschosse .....  | 14 |
| 6.2.5 Höhe der baulichen Anlagen.....   | 14 |
| 6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....   | 15 |
| 6.3.1 Bauweise .....  | 15 |
| 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze .....   | 16 |
| 6.4. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz von Biotopen und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft..... | 16 |
| 6.5. Niederschlagswasserableitung .....   | 17 |
| 6.6. Verkehrsflächen .....  | 17 |
| 6.7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen .....   | 17 |
| 6.7.1 Natürliche Radioaktivität .....   | 17 |
| 6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....   | 18 |

---

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 7.    | ERSCHLIEßUNG.....   | 18 |
| 7.1.  | Verkehrstechnische Erschließung.....  | 18 |
| 7.2.  | Ver- und Entsorgung .....   | 19 |
| 7.2.1 | Trinkwasserversorgung.....  | 19 |
| 7.2.2 | Schmutz- und Regenwasserableitung.....  | 19 |
| 7.2.3 | Löschwasserbereitstellung.....  | 19 |
| 7.2.4 | Anschlüsse für Elt und Telekom.....   | 19 |
| 7.2.5 | Heizmedien .....  | 20 |
| 8.    | DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE .....   | 20 |
| 9.    | BERGBAU/ALTBERGBAU .....  | 20 |
| 10.   | EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....   | 20 |
| 11.   | FLÄCHENBILANZ .....   | 21 |
| 12.   | ABWÄGUNGSERGEBNISSE .....   | 22 |
| 12.1. | Öffentlichkeitsbeteiligung.....   | 22 |
| 12.2. | Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ..... | 23 |
| 13.   | LITERATUR- UND QUELLENBERZEICHNIS.....  | 24 |
|       | ANHANG.....   | 25 |

## PRÄAMBEL

Für den am 17.02.1997 in Kraft getretenen Bebauungsplan „ Untere Dorfstraße – Bereich Schule“ in Alt Hartau wird durch die Stadt Zittau ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Ziel der Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und die städtebaulich gestalterischen Festsetzungen zu lockern.

Außerdem sollen redaktionelle Änderungen bezüglich der Plandarstellung vorgenommen werden und eine Überarbeitung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der vorhandenen Ermächtigungsgrundlagen erfolgen. Bisher standen städtebaulich - gestalterische Erwägungen im Vordergrund. Die Bebauung der Grundstücke wurde sehr restriktiv festgesetzt. Die Gebäude sollten sich nach Kubatur, Dachform und –neigung an die vorhandene Bebauung der Umgebung anpassen und untereinander ein möglichst einheitliches Bild geben. Sowohl die nachgefragten Grundstücksgrößen als auch der Trend der Bauformen hat sich in den zurückliegenden Jahren seit Satzungsbeschluss erheblich geändert. Immer häufiger werden altengerechte, eingeschossige Bauformen nachgefragt und die Grundstücksgrößen werden wieder großzügiger bemessen.

Um das Interesse an den Bauflächen für Neubebauung in Hartau zu aktivieren, sollen die baulich - gestalterischen Vorgaben deutlich gelockert und somit verschiedene Haustypen sowie eine individuellere Grundstücksaufteilung ermöglicht werden. Die Vorgabe enger Baufelder und daraus abzuleitender Parzellierungen erscheint nicht flexibel und nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund sollen Baufelder zusammengefasst, Geschossigkeiten angepasst und zulässige Dachneigungen erweitert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Alt- Hartau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule „Schkola“.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden nicht wesentlich geändert. Art und Maß der Nutzung bleiben bestehen und auch die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen inhaltlich denen der vorliegenden Satzung. Die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzbezogene Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind damit entbehrlich.

Nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss Nr. 142/2017 vom 31.08.2017 durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beteiligt und mit der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes auf die Besonderheiten des Verfahrens und auf die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen. Die Auslegung des Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 18.09.2017 bis 18.10.2017. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange. Nach Eingang der Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden in der Planzeichnung geringfügige Änderungen zur Festsetzung der zulässigen Bauhöhen und Baugrenzen östlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche getroffen. Die Grundzüge der Planung waren davon nicht berührt. Die von der Änderung betroffenen Bürger wurden mit Schreiben vom 03.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme in angemessener Frist von 14 Tagen aufgefordert. Die betroffenen Bürger haben sich fristgerecht rückgeäußert und keine Bedenken zu den

geplanten Änderungen erhoben.

Mit Beschluss vom 14.12.2017 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen abgewogen. Die Abwägung hat nicht zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt, so dass eine erneute Auslegung nicht erforderlich geworden ist.

Die Satzung wurde in der Planfassung vom 01.11.2017 mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 30.11.2017 beschlossen.

---

## Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057ff)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057ff)
- Raumordnungsgesetz (ROG)  
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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) und am 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
- 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), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)  
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 6. Juni 2013 (GVBl. S. 451), geändert am 2. April 2014 (GVBl. S. 234) und am 29. April 2015 (GVBl. S. 349)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)  
Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)

## 1. PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um mit der Errichtung von Eigenheimen der Nachfrage nach Wohneigentum in Hartau Rechnung zu tragen. Das überplante Gebiet war zum Aufstellungsbeschluss die einzige noch zu Bebauung zu Verfügung stehende Fläche in der damaligen Gemeinde Hartau. Die Ausweitung der Ortslage Hartau ist an anderer Stelle auch durch die Grenzlage stark eingeschränkt. Durch entsprechende planerische Festsetzungen, wie z.B. die offene Bauweise, Pflanzgebote und örtliche Bauvorschriften, sind ein behutsames Einfügen in die Ortsstruktur und ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Festsetzungen beruhen auch auf einer Abstimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Diese Grundsätze bleiben auch mit der Änderung des Bebauungsplanes erhalten. Seit Satzungsbeschluss wurden im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung bereits eine Einbindung an die Hauptstraße hergestellt und die Flächen für besondere Zweckbestimmung Parken errichtet. An diese vorhandene Zufahrt kann in der weiteren Umsetzung der Planung angebunden werden. Am Härteltsweg wurde ein Eigenheim errichtet.

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist neben der Anpassung von Baugrenzen und zulässigen Dachformen und Dachneigungen auch die Lage der Erschließungsstraße und die Ausbildung der Wendemöglichkeit. Die Planänderungen behalten aber den Erschließungsgrundsatz mit einer Stichstraße mit Wendeanlage bei.

## 2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETS



Stadverwaltung Zittau

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Hartau. Änderungen des Geltungsbereiches der Satzung wurden nicht vorgenommen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Untere Dorfstraße im Bereich „Schkola“ und verläuft von Norden nach Süden bis zum Härteltsweg. Bei einer Höhenlage von 250,70 DHNN bis 248,06 DHNN weist das Gebiet ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf, das im südlichen Bereich bis ca. 5% beträgt.

Abb.: 1 Einordnung Plangebiet

### 3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 14.211 m<sup>2</sup> der Flurstücke 92/1, 94/9, 94/10, 97/2, 105/3, 106/4, 106/5, 106/6, 199/3 der Gemarkung Alt Hartau. Grundlage für den Geltungsbereich bildet der rechtskräftige Bebauungsplan, welcher mit den aktuellen Katasterplänen in Übereinstimmung gebracht wurde.

Kartengrundlagen:

Flurstücke: ALKIS (Quelle: Landkreis Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuerung, Januar 2017)

Topographie: digitale Stadtgrundkarte Zittau, kann in Einzelfällen vom örtlichen Zustand abweichen (Quelle: Stadtverwaltung Zittau)

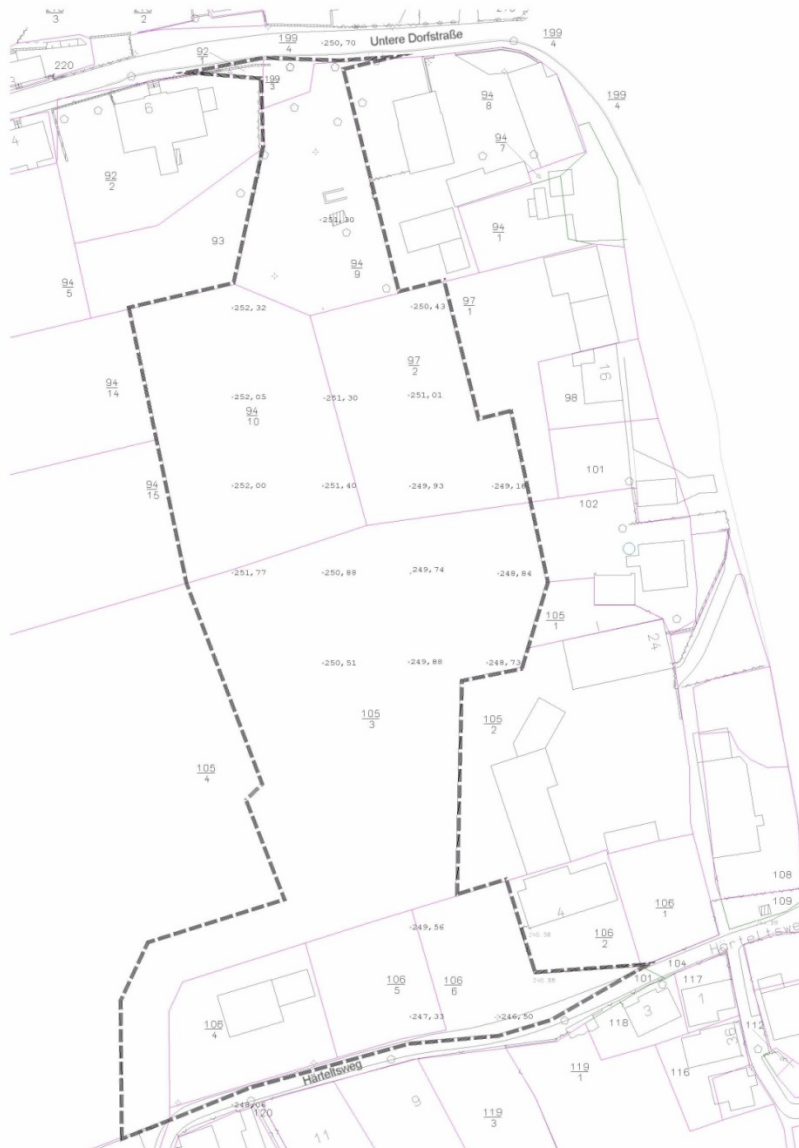


Abb.: 2 Geltungsbereich



#### 4. BESTANDSANGABEN ZUM PLANGEBIET

##### 4.1. Fotodokumentation

Bestandsaufnahmen des Grundstückes und der Umgebungsbebauung



Abb.: 3 Ansicht vorhandene Zufahrt in das Plangebiet



Abb.: 4 Ansicht Plangebiet



Abb.: 5 Ansicht Umgebungsbebauung



Abb.: 6 Ansicht Umgebungsbebauung Hauptstraße



Abb.: 7 Streuobstwiese



Abb.: 8 Bebauung Härteltsweg

#### 4.2. Bauliche Anlagen und Nutzung

Das Plangebiet umfasst in erster Linie landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Der Zufahrtsbereich von der Unteren Dorfstraße wurde bereits hergestellt. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche wurden Ver- und Entsorgungsanlagen und Stellflächen für Pkw hergestellt, sowie Baumpflanzungen vorgenommen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes, am Härteltsweg, wurde bereits ein Wohngebäude errichtet.

Der Geltungsbereich umfasst außerdem eine vorhandene Streuobstwiese.

#### 4.3. Bebauungsstruktur

Die Bebauung der näheren Umgebung des Plangebietes ist durch eine offene Bauweise geprägt. Einzelne Hofanlagen ergänzen die Einfamilienhausbebauung. Es dominieren ein- und zweigeschossige Gebäude mit Dachausbauten, die zum Teil als Vollgeschossausbau hergestellt sind. Die Dächer sind als Satteldächer oder Mansard- bzw. Krüppelwalmdächer ausgebildet. Die unmittelbar im Bereich der Unteren Dorfstraße angrenzende Bebauung der Schkola überragt mit einer Dreigeschossigkeit die umgebende Bebauung.

#### 4.4. Naturschutz / Wasserrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 21 Abs. 1 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Gebiet.

Im Plangebiet selbst und im Umkreis des Plangebietes befinden sich keine nach § 22 Abs. 1 SächsNatSchG geschützten NATURA-2000-Gebiete. Das nächstgelegene FFH Gebiet ist das „Eichgrabener Feuchtgebiet“ im Abstand von ca. 1,1 km und das Europäische Vogelschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ ist ca. 3,9 km entfernt. Die Überplanung des Geltungsbereiches des B-Plans hat keinen Einfluss auf diese Gebiete.

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

#### 4.5. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes werden bei der geplanten Änderung der Satzung nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten, das Maß der baulichen Nutzung wird nicht wesentlich geändert.

#### 4.6. Denkmalschutz und Archäologie

Teilflächen des Plangebietes befinden sich in einem archäologischen Relevanzbereich „87080-D-01 Siedlung Mittelalter“.

#### 4.7. Eigentumsverhältnisse lt. Grundbuch

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Zittau als auch im Privateigentum.

#### 4.8. Bergbau/ Altbergbau

Die Flächen des Geltungsbereiches liegt in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 Sächsische Hohlraumverordnung. Gemäß Angaben des Sächsischen Oberbergamtes kann es in dem gekennzeichneten Bereich mit Tagesbruchgefährdung zu Einwirkungen aus dem ehemaligen Braunkohlentiefbau kommen.

#### 4.9. Allgemeine geologische Verhältnisse

Nach Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind in Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen im Planungsgebiet oberflächennah weichselkaltzeitlicher Löß, Lößlehm, einschließlich Lößderivate, z. T. solifluidal umgelagert, verbreitet. Darunter folgt elsterzeitlicher Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne). Im Geschiebemergel und -lehm sind horizont- und mächtigkeitsunbeständige Schmelzwassersande eingelagert, die saisonbedingt grundwassererfüllt sein können. Der tiefere Untergrund wird einheitlich durch Tertiärablagerungen aus Schluff, Ton und Braunkohle gebildet. Die bindigen Ablagerungen (= Löß, Lößlehm, Geschiebemergel und -lehm, Schluff, Ton) sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Die rolligen Sande bilden einen Porengrundwasserleiter. Die bindigen Ablagerungen wirken dagegen als Grundwasserstauer. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden.<sup>1</sup>

#### 4.10. Natürliche Radonkonzentration

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der geplanten Bebauung hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des LfULG Sachsen vom 17.10.2017

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 formulierten Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung (Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6, G 2.2.2.2 – letzter Anstrich).

Gemäß dieser Vorgaben schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den bebauten Bereich des Ortsteiles Hartau an und dient dem Angebot von Bauflächen mit der Möglichkeit des zeitgemäßen Eigenheimbaus, sowohl hinsichtlich der Größe als auch in der Gestaltung. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Fläche, die bereits überplant und demgemäß planungsrechtlich bisher nach § 30 BauGB zu beurteilen ist. Die für eine Bebauung erforderliche verkehrliche Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bisher nur im Einmündungsbereich zur Unteren Dorfstraße fertiggestellt und am Härteltsweg wurde ein Eigenheim errichtet.

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien sind für das Plangebiet keine Vorrangfunktionen oder besondere Entwicklungsziele angegeben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

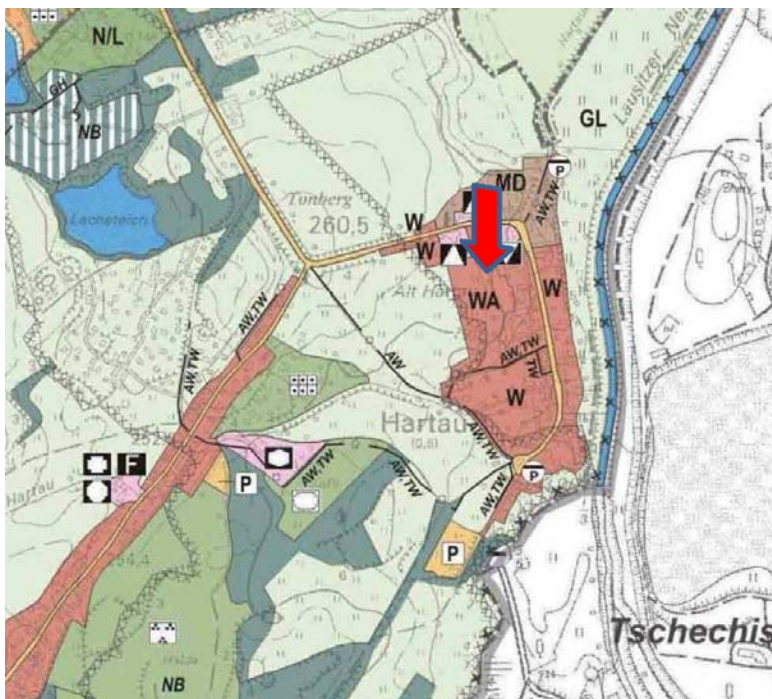


Abb.: 9 Auszug Flächennutzungsplan, Große Kreisstadt Zittau

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war außerdem das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Hartau.

## 6. ANGABEN ZUM PLANINHALT

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
zulässig sind gemäß §4 Baunutzungsverordnung:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltung
7. Gartenbaubetriebe

Tankstellen werden ausgeschlossen.

Für das Plangebiet wird eine bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll in erster Linie der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Vorzug gegeben werden. Die die Wohnnutzung nicht störenden zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO sollen daneben eine Nutzungsvielfalt ermöglichen, die der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen betreffen das Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung. Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt wird, ist es Planungsziel, den Zulassungskatalog entsprechend den typischen vorhandenen Strukturen im Ortskern Hartau breit gefächert festzusetzen. Im Hinblick auf nachbarlich vorhandene Nutzungen in einem traditionellen Dorfgebiet ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht anzuwenden, da die für diese Gebietskategorie unzulässigen Nutzungen bereits in der Nachbarschaft vorhanden sind. Außerdem ist es Ziel der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, im wohnungsnahen Umfeld auch das Wohnen ergänzende Nutzungen zuzulassen.

Die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Tankstellen wurden ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Tankstellen ist im Plangebiet nicht erwünscht, da dies zu einer störenden Beeinflussung des Gebietes selber und der angrenzenden Wohnnutzung durch erhebliche Verkehrsbelastung führen würde.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

#### 6.2.1 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 möglichen Obergrenze, da es sich um ein Plangebiet im zentralen Siedlungsraum handelt. In dem Allgemeinen Wohngebiet soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 gesichert werden, dass eine ortstypische offene Bebauung mit hohem Freiflächenanteil geschaffen wird.

Die zulässige Grundflächenzahl wird gegenüber der vorliegenden Satzung nicht geändert.

#### *6.2.2 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 0,4 bzw. 0,8 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 historisch gewachsene Erscheinungsbild des Dorfes soll dadurch erhalten bleiben.

#### *6.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die ursprüngliche Festsetzung zur Einordnung von Garagen in Kellergeschossen der Wohngebäude oder Übernahme von First- und Trauflinien im Bereich am Härteltsweg ist entfallen.

#### *6.2.4 Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wurde östlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und am Härteltsweg mit II festgesetzt, westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Landschaftsraum hin mit I. Durch die gleichzeitige Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll gesichert werden, dass zwei Normalgeschosse hergestellt werden. Diese Festsetzung wurde gegenüber der bisherigen Fassung der Satzung geändert und orientiert sich an der Bebauungsstruktur der angrenzenden östlichen Bebauung. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind mehrheitlich zweigeschossige Gebäude mit steilen Satteldächern oder einzelne eingeschossige Gebäude, meist Nebenanlagen von Hofbebauungen vorhanden. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse stellt auf die Eigenart der näheren Umgebung ab und ermöglicht eine flexiblere Nutzung der Grundstücke.

#### *6.2.5 Höhe der baulichen Anlagen*

Die zulässigen Höhen wurden an die nunmehr zulässige Zahl der Vollgeschosse angepasst. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll neben der Festsetzung der Geschossflächenzahl gesichert werden, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandene Bebauungsstruktur 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 und sich im näheren Umfeld nicht ausdrücklich hervorhebt. Die maximal zulässigen Traufhöhen wurden so gewählt, dass eine Zweigeschossigkeit mit Sockelbereich und Drempehhöhe, die für einen Dachgeschossausbau geeignet ist, hergestellt werden kann. Die maximal zulässige Firsthöhe wurde ebenfalls unter dem Aspekt des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung festgesetzt. Die zulässige Höhe gewährleistet eine Zweigeschossigkeit und die Errichtung der für die Umgebung typischen Dachformen und Dachneigungen. Um einer planerischen Zurückhaltung für eine Umsetzung vielfältiger Interessen gerecht zu werden, wurde eine maximal zulässige Höhe festgesetzt, die auch die Errichtung technischer Anlagen oder gestalterischer Dachaufbauten bis zu einer Maximalhöhe gestattet. Die Festsetzung einer minimal zu errichtenden Gebäudehöhe wird nicht als erforderlich erachtet, da sich dies nicht zwangsläufig aus der städtebaulichen Struktur des Gebietes ergibt. Insgesamt nimmt der Festsetzungskatalog die Vielfalt der näheren Umgebung auf und sichert eine Umsetzung von Vorhaben, die sich in die typische städtebauliche Struktur einfügen.

Mit Rücksicht auf die topografischen Verhältnisse wurde die zulässige Gebäudehöhe östlich in Richtung Untere Dorfstraße angepasst.

Auf die Festsetzung der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Gebäude wurde verzichtet. Als Höhenbezugspunkt über NHN (DHHN 92) wurde ein Festpunkt in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Damit wird die Eindeutigkeit des Höhenbezuges gewährleistet, da bisher keine Erschließungsstraße vorhanden ist, auf deren Höhenlage Bezug genommen werden könnte.

### 6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

#### 6.3.1 Bauweise

Die bisher zulässige Bauweise wurde im Zusammenhang mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert. Um die Errichtung von Gebäudelängen bis zu 50 Metern einzuschränken, wurde eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass Hauptgebäude maximal mit einer Gebäudelänge von 20 Metern bzw. 30 Metern bei Doppelhäusern errichtet und optische Erscheinungsbilder einer Bebauungszeile verhindert werden.

Die zulässige Bauweise orientiert sich an der Bestandsstruktur. Auch im neu überbauten Bereich soll der Charakter des Dorfes mit einem großen Freiflächenanteil und punktueller Bebauung und einem für die offene Bauweise charakteristischem Grenzabstand zur Nachbarbebauung gesichert werden.

Die zulässige Bebauungsform wird in den Baugebieten mit Einzelhäusern oder Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Gegenüber der Planfassung der Satzung von 1996 wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern auch östlich der Erschließungsstraße in Richtung der vorhandenen Hofanlagen an der Untere Dorfstraße erweitert.

Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im westlichen Baugebiet wird eine geordnete Stellung der baulichen Anlagen zum Landschaftsraum gesichert. In den übrigen Baugebieten wurde auf eine Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen bewusst verzichtet, um die Flexibilität der Bebaubarkeit zu erhöhen.



### 6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Im Satzungsexemplar waren bisher sehr strikt definierte Baufelder festgesetzt. Dadurch wurden die Parzellierung und die Bebaubarkeit der Grundstücke stark eingeschränkt. Außerdem war entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie festgesetzt. Auf die Festsetzung der Baulinie wird nunmehr verzichtet und eine zusammenhängende Baufläche gebildet. In Ergänzung mit einer Festsetzung der abweichenden offenen Bauweise kann gewährleistet werden, dass eine Parzellierung und Baukörperanordnung flexibler erfolgt, trotzdem aber mit Grenzabstand und eingeschränkter Gebäudelänge gebaut werden muss. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird zur Sicherung der maximalen Bebauungstiefe eine Baugrenze festgesetzt. Damit wird ein dem Siedlungscharakter entsprechender Abstand zur Grundstücksgrenze auf Grundlage der SächsBO gewährleistet. Dieser Abstand sichert die Schattenwurffreiheit für angrenzende Nachbargrundstücke. Außerhalb der überbaubaren Grundstücke sind Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO zugelassen.

### 6.4. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen zum Schutz von Biotopen und zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

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 und insbesondere den Fortbestand alter Obstsorten in der Nachbarschaft der Streuobstwiese zu sichern, wurden Festsetzungen in Form einer Artenliste getroffen. Neue Einzelbaumpflanzungen wurden aus Gründen einer Flexibilität im Hinblick auf Grundstücksteilung, Zufahrten zu privaten Grundstücken und die Lage von Ver- und Entsorgungsanschlüssen mit einer Verschiebung zugelassen. 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. Die Festsetzung der Vorgartenflächen wurde aus der Planfassung von 1996 übernommen.

Entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung der Satzung von 1996 wird ein Teilbereich der vorhandenen Streuobstwiese von der geplanten Bebauung überlagert. Ungefähr zwei Drittel der Biotopfläche bleiben erhalten. Diese Festsetzung wurde auch in der aktuellen Planfassung beibehalten. Der geplante Verlust von Biotopfläche wird südwestlich durch Verlagerung durch eine neue Fläche kompensiert. Die textlichen Festsetzungen sichern die Erhaltung, Neupflanzung und Pflege sowohl des Teiles der alten als auch der neu entstandenen Streuobstwiesenfläche.

Im Übergang zum Landschaftsraum wird wie in der bereits vorliegenden Satzung



festgesetzt, eine Anpflanzungsfläche als Grünschutzgürtel mit Obstbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Dabei sichern die textlichen Festsetzungen zur Anzahl der Pflanzungen eine flexible Gestaltung durch die Eigentümer und gewährleisten auch eine zeitnahe Umsetzung. Damit soll erreicht werden, dass mit Errichtung der Gebäude bereits eine entsprechende Begrünung zum Landschaftsraum hin umgesetzt wird.

#### 6.5. 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 (siehe Punkt 4.9) nicht zu rechtfertigen wäre. Aus diesem Grund wird auch die Regenwassernutzung und verzögerte Ableitung zugelassen. Die Ableitung des Niederschlagswassers kann nach Angaben der Stadtwerke Zittau GmbH über den Härteltsweg direkt zum Pfaffenbach oder über den Härteltsweg zur Unteren Dorfstraße und dann zur Neiße erfolgen. Die Ableitungsmöglichkeiten über die vorhandene Dimension DN 200 im Härteltsweg und DN 300 in der Unteren Dorfstraße muss vorab hydraulisch, anhand der dann tatsächlich noch anfallenden Mengen des Einzugsgebiets nachgewiesen werden. Dazu ist die vorhandene Bebauung mit einzubeziehen.<sup>2</sup> Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.

#### 6.6. Verkehrsflächen

Die bereits vorhandene öffentliche Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes bindet an die Untere Dorfstraße an und wird als Stichstraße mit Wendeanlage in das Plangebiet geführt. Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,50 Metern allgemein und einer Fahrbahnbreite der Wendeanlage mit 5,50 Metern festgesetzt. Die festgesetzte Fläche schließt notwendige Randstreifen und Abstandsflächen zu privaten Einfriedungsanlagen ein. Der Ausbau und die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

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

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden bezüglich des Umganges mit Bodenaushub, natürliche Radioaktivität, Gewässerschutz und Bergbau getroffen. Dabei ist insbesondere der Hinweis auf Hohlraumverdachtsflächen auf Grund vorangegangener bergbaulicher Tätigkeiten im Gebiet relevant.

##### 6.7.1 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der

---

<sup>2</sup> Stellungnahme der Stadtwerke Zittau GmbH vom 17.10.2017

Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.<sup>3</sup>

## 6.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage des § 9 BauGB Abs.4 wurden im Bauleitplan Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zulässigen Dachformen und Dachneigung sowie Einfriedungen getroffen. Dabei stellt der Plangeber darauf ab, dass sich eine Neubebauung optimal in die Bebauungsstruktur des Ortes einfügt und hat die hier vorherrschenden Gestaltungselemente zu Grunde gelegt. Das Plangebiet ist unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauungen gelegen und bedarf deshalb dieser Festsetzungen, um das Gestaltungsbild des Ortes zu wahren. Hinsichtlich der Anforderungen an die Dachgestaltung von Nebenanlagen wurde die Zulässigkeit nicht mehr durch den Zwang einer Dachbegrünung eingeschränkt.

Auf weitergehende Festsetzungen der Planfassung von 1996 wurde verzichtet. Das betrifft Fassadengestaltungen, Fassadenverkleidungen, Fensterformate, Dachbeläge, Dachfenstergestaltung, Drempele Ausbildung und Sockelgestaltung.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen damit auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden, das eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes sichert, aber den Bauwilligen auch eine individuelle Gestaltung ihrer Bebauung ermöglicht. Aus diesem Grund wurde auch die zulässige Dachneigung auf 22° bis 45° erweitert.

## 7. ERSCHLIEßUNG

Für die Errichtung sämtlicher Erschließungsanlagen wurde zwischen einem Erschließungsträger, der OSTEG mbH Zittau, und der Großen Kreisstadt Zittau ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Nach fachgerechter Herstellung und Abnahme der Anlagen gehen diese in die Straßenbaulast der Stadt Zittau über. Öffentliche Abwasserleitung und Straßenbeleuchtungsanlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Zittau zu sichern. Die Herstellung weiterer Versorgungsanlagen obliegt dem Erschließungsträger.

### 7.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Untere Dorfstraße und den Härteltweg. Das Gebiet selbst wird durch eine innere Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 3,25 Metern und beidseitig befahrbaren Randstreifen von jeweils 0,75 Metern erschlossen. Die Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer

---

<sup>3</sup> Stellungnahme LfULG Sachsen vom 17.10.2017

Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge als Wendehammer mit einem Radius von 6,00 Metern und einer Freihaltezone von 1,00 Meter geplant. In der Planzeichnung ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 Metern festgesetzt, die auch notwendige Randstreifen und Abstandsflächen zu privaten Grundstückseinfriedungen berücksichtigt. Die Parzellen am Härteltsweg werden durch die vorhandene Straße erschlossen.

## 7.2. Ver- und Entsorgung

### 7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Unteren Dorfstraße. Dazu ist eine Basiserschließung des Gebietes erforderlich. Die Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes werden im öffentlichen Straßenraum geführt. Die Parzellen am Härteltsweg können von der vorhandenen Anliegerstraße aus erschlossen werden.

### 7.2.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem über Sammler im öffentlichen Straßenraum, die in das Kanalsystem der Unteren Dorfstraße beziehungsweise dem Härteltsweg einbinden. Das Abwasser wird nach Zittau in die Kläranlage geleitet. 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 Kanalnetz zugeleitet werden. Das heißt, dass über Rückhalteanlagen ein Abfluss zeitlich versetzt erfolgen kann. Eine grundsätzliche Festsetzung der Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Da eine komplette Umsetzung von Vorhaben derzeit nicht verbindlich festgestellt werden kann, wird die Herstellung der Versickerungs- und Rückhalteanlagen nicht in der Planzeichnung festgesetzt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Zittau der Neiße zugeleitet.

### 7.2.3 Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet ist die Löschwasserbereitstellung für einen ersten Bedarf aus den Hydranten auf der Unteren Dorfstraße und im Bereich „An der Pfaffenbach“ gesichert. Ein Grundschutz von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden durch die Entnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz kann derzeit nicht gewährleistet werden. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes ist dieser Grundschutz sicherzustellen.

Bei Vorhaben im Zulässigkeitsrahmen für Allgemeine Wohngebiete, die einen erhöhten Löschwasserbedarf benötigen, ist der Objektsschutz durch eigene Maßnahmen des Vorhabenträgers herzustellen, z.B. durch Löschwasserzisternen.

### 7.2.4 Anschlüsse für Elt und Telekom

Die Elektroversorgung und die Anschlüsse an das Telekomnetz können ebenfalls von der Unteren Dorfstraße und dem Härteltsweg aus hergestellt werden. Der Anschluss an die Versorgungsleitungen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen am Härteltsweg bzw. im Rahmen der Errichtung der inneren Erschließungsstraße im Plangebiet.

### 7.2.5 Heizmedien

Da der Standortbereich bereits durch ein Leitungsnetz der Stadtwerke Zittau GmbH zur Versorgung mit Gas erschlossen ist, besteht die Möglichkeit eines Anschlusses der einzelnen Haushalte an die Erdgasversorgung. Alternativ können aber auch regenerative Heizmedien zum Einsatz kommen. Zwingende Festsetzungen werden dazu nicht getroffen.

## 8. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich in einem archäologischen Relevanzbereich 87070-D-01 Siedlung Mittelalter. Die Kennzeichnung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Zuge von Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben, die Bauverzögerungen nach sich ziehen können. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Bauausführende Firmen sind bereits in der Ausschreibung darüber zu informieren. Außerdem wird auf die Genehmigungspflicht nach §14 SächsDSchG verwiesen, da Erdarbeiten an einer Stelle ausgeführt werden sollen, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld.

Weitere denkmalschutzrechtliche Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## 9. BERGBAU/ALTBERGBAU

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im näheren Umfeld durch den zurückliegenden Abbau von Braunkohle im Tage- und Tiefbau geprägt. Es befindet sich gemäß Kartierung in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 Sächsischer Hohlraumverordnung. Beim Antreffen von Spuren alten Bergbaus bzw. möglichen bergbaubedingten Schadensereignissen ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen zusätzliche Vorsorgeaufwendungen und Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Bodengutachten zu erstellen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aus diesem Grund nach § 8 Sächs. Hohlraumverordnung bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.<sup>4</sup>

## 10. EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde von der Planfassung der Satzung 1996 übernommen. Durch die Planänderungen werden keine wesentlich veränderten Eingriffe vorgenommen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop Streuobstwiese bleiben erhalten.

(Bilanz siehe Anhang)

---

<sup>4</sup> Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 12.10.2017

11. FLÄCHENBILANZ**B-Plan "Untere Dorfstraße, Bereich Schule" Alt-Hartau**

## Flächenermittlung

|   | Entwurf<br>Flächen<br>in m <sup>2</sup>                   | Entwurf<br>Summe<br>Flächen<br>in m <sup>2</sup> |
|---|---|--|
| <b>Allgemeines Wohngebiet</b>   | 2622<br>3377<br>1693<br><b>7692</b>                       | <b>7692</b>                                      |
| <b>davon Flächen für Anpflanzung</b>                                    | <b>1114</b>   |  |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>  | 920<br>159<br><b>1079</b>                                 | <b>1079</b>                                      |
| <b>Verkehrsfläche<br/>bes. Zweckbestimmung<br/>(Parken)</b>             | 39<br>56<br>38<br>12<br>29<br>63<br><b>237</b>            |  |
| Fuß-Radweg  | 58<br><b>58</b>   | <b>295</b>                                       |
| <b>Schutzgebiete (Biotop<br/>(Streuobstwiese)</b>                       | 2115<br><b>2115</b>                                       | <b>2115</b>                                      |
| <b>Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der<br/>Landschaft</b> | 950<br>746<br><b>1696</b>                                 | <b>1696</b>                                      |
| <b>Grünfläche</b>   | 120<br>15<br>28<br>38<br>162<br>725<br>246<br><b>1334</b> | <b>1334</b>                                      |
| Spielplatz  |   |  |
| <b>Summe Flächen:</b>   |   | <b>14211</b>                                     |

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,4 ha. Gegenüber der gültigen Satzung wurde der Geltungsbereich des B-Planes nicht geändert, nur an den aktuellen digitalen Datenbestand angepasst.

## 12. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

### 12.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Anwohner und Grundstückseigentümer Hinweise, Bedenken und Anregungen vorgebracht.

#### *Zulässige Gebäudehöhen und Gebäudelängen*

Die Zulässige Gebäudehöhe im östlichen Planbereich von TH 7,50/FH 11,50 Metern wurde als zu hoch beurteilt. Es wird eine Beeinträchtigung bei Ausnutzung der Baugrenzen auf die Nachbargrundstücke befürchtet. Nach Abwägung der Bedenken wurde die zulässige Gebäudehöhe auf TH 6,50 / FH 9,50 Meter beschränkt. Die eingeschränkten zulässigen Höhen ermöglichen dennoch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden.

Außerdem wurde die Baugrenze weiter vom östlichen Geltungsbereich zurückversetzt. Somit soll ein Schattenwurf auf Nachbargrundstücke weiter eingeschränkt werden. Die Problematik „Schattenwurf“ wird im Übrigen durch das Bauordnungsrecht mit den erforderlichen Abstandsflächen geregelt. Die Baufelder weisen auch nach Änderung eine ausreichende Tiefe für mögliche Bebauungen auf. Hinsichtlich der zulässigen Gebäudelängen wurden keine Veränderungen vorgenommen. Sie stellen gegenüber der bei offener Bauweise zulässigen 50 Metern bereits eine Einschränkung dar.

Die betroffenen Anwohner wurden mit Schreiben vom 03.11.2017 an der Änderung des Entwurfes beteiligt und haben dieser fristgemäß zugestimmt.

#### *Bedenken wegen der Eignung des Baugrundes*

Hinsichtlich des Altbergbaus erfolgte eine nachrichtliche Übernahme der Kennzeichnung gemäß Angaben des Sächsischen Oberbergamtes, die außerdem durch Hinweise in den textlichen Festsetzungen ergänzt wurden. So ist gesichert, dass Bauinteressenten auf über die Situation informiert werden und notwendige bauliche Maßnahmen einplanen können.

#### *Bedenken zum Standort allgemein wegen Zersiedlung*

Da der Bebauungsplan in der ersten Planfassung mit der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet bereits als Satzung in Kraft getreten ist, ist eine Abwägung der Bedenken hinsichtlich der Zersiedlung für die erste Änderung nicht relevant. Die Auswahl des Standortes wurde bereits im Verfahren zur Aufstellung der Satzung von 1996 geprüft und beurteilt.

#### *Hinweise zu Bedingungen der Grundstücksnutzung durch Eigentümer*

Die von den Eigentümern des Flurstückes 97/2 vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Grundstücksverkehr betreffen nicht den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes. Alle vorgetragenen Belange betreffen privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Erschließungsträger.

## 12.2. Beteiligung von berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung wurden durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise, Bedenken und Anregungen vorgebracht, die nur zu redaktionellen Ergänzungen des Bebauungsplanes oder nachrichtlichen Änderungen geführt haben.

### *Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie*

Durch das Amt wurden weitergehende Hinweise zur Geologie und Baugrundverhältnissen sowie eventuell vorhandener natürlicher Radioaktivität eingebracht. Die Hinweise wurden in die Begründung unter Punkt 4.9 übernommen. Die Hinweise zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser waren in der Entwurfsfassung unter Punkt 6.5 bereits berücksichtigt.

### *Sächsisches Oberbergamt*

Die das Plangebiet betreffenden tagesbruchgefährdeten Flächen sind in der Planzeichnung an die aktuellen Angaben des Sächsischen Oberbergamtes nachrichtlich übernommen und angepasst worden. Die Textlichen Festsetzungen wurden um den Hinweis ergänzt, dass vor Beginn von Baumaßnahmen nach § 8 Sächs. Hohlraumverordnung bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen sind.

### *Landkreis Görlitz*

Die in der Begründung zum Entwurf aufgeführten fehlerhaften Bezeichnungen zum Verfahren wurden korrigiert, ebenso wurde der aktuelle Rechtsbezug ergänzt.

Die Festsetzung der Bauweise als abweichend offene Bauweise wurde gezielt gewählt, um zu verdeutlichen, dass es sich um eine Bauweise handeln soll, deren Gebäudelänge allerdings gegenüber der zulässigen Länge bei offener Bauweise von 50 Metern nach BauNVO eingeschränkt wird. Der Charakter der offenen Bauweise mit Einhaltung eines Grenzabstandes soll aber erhalten bleiben. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll die äußere Abmessung des Gebäudes begrenzt werden. In Übereinstimmung mit der Planzeichenverordnung wird in der Satzung nur der Buchstabe „a“ als Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudelänge verwendet.

Die vom Umweltamt eingebrachten Hinweise waren teilweise bereits im Entwurf berücksichtigt. Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nur eingeschränkt zulassen werden, ist in den Textlichen Festsetzungen eine verzögerte Ableitung ausnahmsweise zugelassen. Da eine genaue Parzellierung im Bauleitplan nicht getroffen wird, ist diesbezüglich eine Festsetzung zu Wasserableitung höher gelegener Grundstücke nicht möglich. Allerdings gelten in jedem Fall bei Umsetzung von Baumaßnahmen die Anforderungen des § 37 WHG. Ebenso sind weitere als im Punkt 10 der Textlichen Festsetzungen aufgeführten, auf anderer Rechtsgrundlage beruhenden Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes, nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**13. 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 Februar 2017
- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 10. Auflage, Stuttgart 2002
- Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2010
- Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München 2002
- Regionaler Planungsverband  
Oberlausitz-Niederschlesien:  
1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

**Internetadressen:**

- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>
- Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>

**Kartengrundlagen**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Stadtkarte</b>                | digitale Stadtkarte  |
| Grundlage:                       | partielle Aktualisierung (Vermessung durch autorisierte Vermessungsbüros)    |
| Fortführung:                     |  |
| Abgabeformat:                    | dxf (Autocadversion 2000-2002)   |
| Koordinatensystem:               | ETRS89/UTM33   |
| Höhensystem:                     | DHHN92 (Textebene) HN76 (Geometrie Z-Wert)                                   |
| Eigentümer der Daten:            | Stadt Zittau   |
| Ausgabedatum:                    | 03.05.2017   |
| -----                            | -----  |
| <b>Flurstücksgrenzen (ALKIS)</b> |  |
| Grundlage:                       | Landkreis Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuordnung                     |
| Aktualität:                      | Januar 2017  |
| <b>Digitales Orthophoto</b>      | ATKIS® – DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2014 |
| Grundlage/                       |  |
| Aktualität:                      | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung                           |
| <b>Höheninformation Sachsen</b>  | Wms-Dienst aus den Höhen des Digitalen Geländemodells                        |
| Grundlage /Aktualität:           | DGM2 (Genauigkeit der Höhen +/- 0,2m) Aktualität 2012                        |



ANHANG

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG (Stand 1996)

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

---

Die Bilanzierung dient der Erfassung der Wertigkeit des Planungsgebietes. Mit einer Bewertung der Biotop- bzw. Nutzungstypen vor und nach der Bebauung wird eine Überprüfung der Verträglichkeit der Planungsmaßnahme dargestellt.

Die Wertungspunkte wurden den Materialien zur Grünordnungsplanung, Teil 1 + 2, Karlsruhe 1989, der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) Baden-Württemberg, Institut für Ökologie und Naturschutz, entnommen.

### B e w e r t u n g

| Nutzungs-/Biototyp<br>nach<br>Biotopwertliste                 | Wert-<br>punkte<br>je m <sup>2</sup> | Flächenanteil (m <sup>2</sup> )<br>je Biotop-/Nutzungstyp |            | Biotopwert          |                      |
|---|--------------------------------------|---|------------|---------------------|----------------------|
|   |                                      | vor Maßn.   | nach Maßn. | Sp2 x Sp3<br>vorher | Sp2 x Sp4<br>nachher |
| Sp. 1   | 2                                    | 3   | 4          | 5                   | 6                    |
| <b>Bestand:</b>   |                                      |   |            |                     |                      |
| 0.4.110<br>Einzelbaum<br>einheimisch,<br>standortgerecht      | 33                                   | 8,00  | 7,00       | 264,00              | 231,00               |
| 0.4.210<br>Baumgruppe<br>einheimisch,<br>standortgerecht      | 33                                   | 26,00   | 26,00      | 858,00              | 858,00               |
| 0.6.910<br>intensiv genutzte<br>Wirtschaftswiesen             | 21                                   | 6140,00   | -          | 128940,00           | -                    |
| 11.221<br>arten- und struktur-<br>arme Hausgärten             | 14                                   | 3521,00   | -          | 49294,00            | -                    |
| 10.530<br>Schotter-, Kies- und<br>Sandflächenwege,<br>-plätze | 6                                    | 760,00  | -          | 4560,00             | -                    |
| 0.3.110<br>Streuobstwiese<br>intensiv bewirtsch.              | 32                                   | 2373,00   | 2384,00    | 75936,00            | 76288,00             |

| Sp. 1   | 2  | 3 | 4       | 5 | 6         |
|---|----|---|---------|---|-----------|
| <b>Planung:</b>   |    |   |         |   |           |
| 0.2.400<br>Hecken-/Gebüsch-<br>pflanzung<br>einheimisch,<br>standortgerecht       | 27 | - | 430,00  | - | 11610,00  |
| 0.2.600<br>Hecken-/Gebüsch-<br>pflanzung<br>straßen- und<br>wegebegleitend        | 20 | - | 136,00  | - | 2720,00   |
| 0.4.110<br>Einzelbaum<br>standortgerecht<br>Neupflanzung                          | 31 | - | 38,00   | - | 1178,00   |
| 0.4.600<br>Feldgehölze,<br>Baumhecke,<br>großflächig                              | 56 | - | 2465,00 | - | 138040,00 |
| 0.4.210<br>Baumgruppe<br>einheimisch,<br>standortgerecht                          | 33 | - | 159,00  | - | 5247,00   |
| 10.510<br>sehr stark oder<br>völlig versiegelte<br>Flächen                        | 3  | - | 2560,50 | - | 7681,50   |
| 10.530<br>Schotter-, Kies- u.<br>Sandflächenwege,<br>-plätze                      | 6  | - | 240,00  | - | 1440,00   |
| 10.540<br>befestigte und<br>begrünte Flächen<br>(Rasenpflaster,<br>-gittersteine) | 7  | - | 310,00  | - | 2170,00   |
| 10.710<br>Dachfläche, nicht<br>begrünt  | 3  | - | 1476,00 | - | 4429,50   |

| Sp. 1  | 2   | 3 | 4       | 5         | 6         |
|--|-----|---|---------|-----------|-----------|
| 11.221<br>gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün; arten- u. strukturarme Hausgärten | 14  | - | 5721,00 | -         | 80094,00  |
|  |     |   |         | 259852,00 | 331987,00 |
| Berurteilung<br>Landschaftsbild  |     |   |         |           |           |
| Einzelhaus, Doppelhaus mit Satteldach  | - 6 | - | 1260,50 | -         | -7563,00  |
|  |     |   |         |           | 324424,00 |
| Biotopwertdifferenz:<br>Summen der Sp. 6<br>minus Sp. 5 für<br>Gesamtmaßnahme  |     |   |         |           | +64572,00 |