Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet – An der Röderaue"
der Stadt Großenhain
in der Fassung vom 02.11.2018

STADT GROSSENHAIN
WOHNGEBIET – AN DER RÖDERAUE
B-PLAN DER INNENENTWICKLUNG
VORENTWURF

02.11.2018

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG 4

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

2.1 Lage im Stadtgebiet 6

2.2. Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse 6

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 7

3.1 Übergeordnete Planungen 7

3.1.1 Landesentwicklungsplan/6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose 7

3.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 8

3.2 Sonstige Planungen 9

3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 10

3.2.3 Integrierter Landschaftsplan 10

3.3 Planungsrechtliche Situation 11

4. BESTANDSAUFNAHME 13

4.1 Eigentumsverhältnisse 13

4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation 13

4.3 Verkehrserschließung 15

4.4 Stadttechnische Erschließung 15

4.4.1 Be- und Entwässerung 15

4.4.2 Löschwasser 15

4.4.3 Elektroenergieversorgung 16

4.4.4 Erdgasversorgung 16

4.4.5 Telekommunikation 16

5. PLANUNGSKONZEPT 16

5.1 Städtebauliches Zielkonzept 16

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept 17

5.3 Verkehrskonzept 17

5.4 Planungsalternativen 18

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN 19

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen 19

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 19

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen 22

6.1.3 Bauweise 22

6.2 Grünordnung/Grünflächen 24

6.2.1 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 24
6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 25
6.2.3 Spielbereich (Spielplatz) 26
6.3 Verkehrsflächen 26
6.4 Ver- und Entsorgung 28
6.4.1 Trinkwasserversorgung 29
6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz 29
6.4.3 Schmutzwasser 30
6.4.4 Niederschlagswasser 31
6.4.5 Elektroenergieversorgung 31
6.4.6 Gasversorgung 31
6.4.7 Telekommunikation 31
6.4.8 Abfallentsorgung 32
6.5 Altlasten/Ablagerungen 32
6.6 Immissionsschutz 33
6.7 Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen 33
6.8 Baugrund 34
6.9 Kampfmittel 36
7. UMWELTBELANGE 36
7.1 Rahmenbedingungen 36
7.2 Ziele des Bebauungsplanes 37
7.3 Zustand der Umwelt, einschließlich Vorbelastungen 38
8. FLÄCHENBILANZ 45
9. PLANVERWIRKLICHUNG 45
9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 45
9.2 Besonderes Vorkaufsrecht 45
9.3 Kosten 45
10. VERFAHRENSVERMERK 46

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

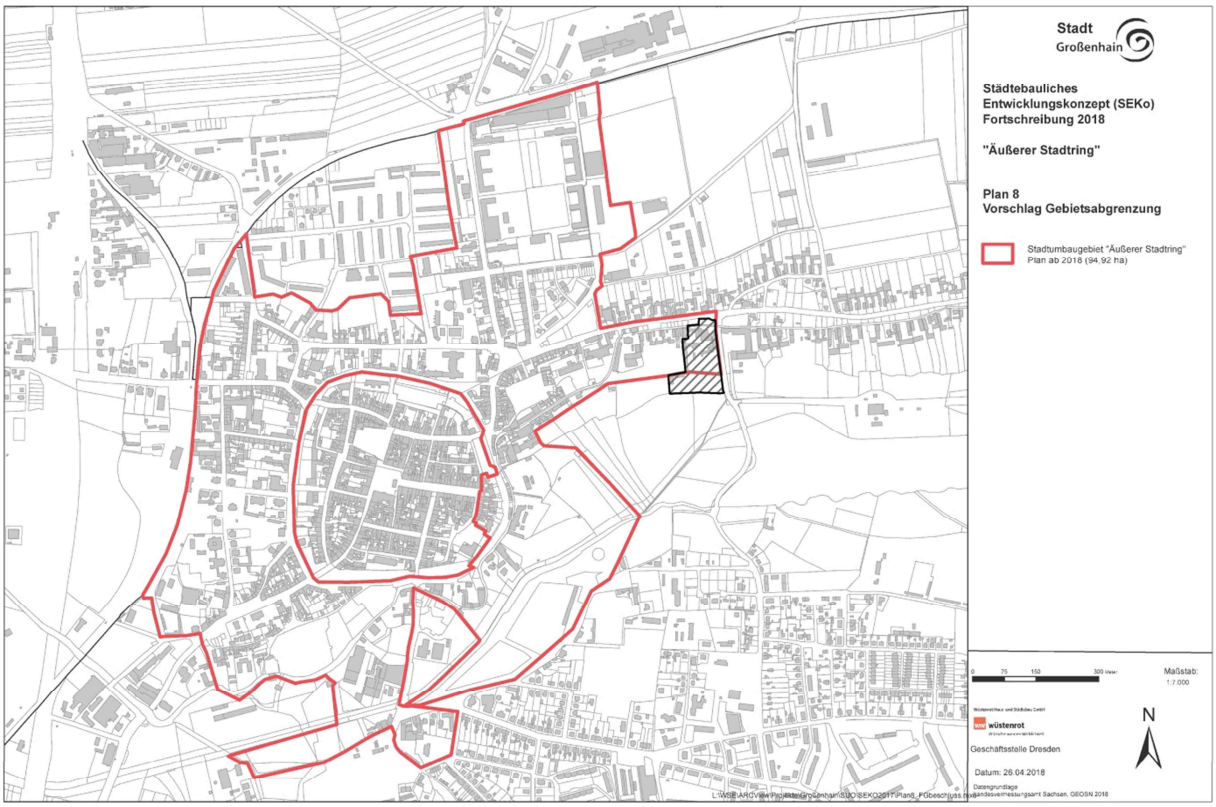
Ein Kerngegenstand des Stadtumbauprozesses in der Stadt Großenhain ist es, den Bereich "Radeburger Straße 36" mit einer entsprechenden Brachflächenrevitalisierung funktional aufzuwerten und damit diesen Bereich im Stadtumbaugebiet "Äußerer Stadtring" für den Wohnungsmarkt in der Stadt bis 2020 marktgerecht auszugestalten. In diesem stadtentwicklungspolitischen Kontext findet sich das vorliegende Plangebiet in einem Areal, welches mit der Bezeichnung "Stadtumbau – Aufwertung/Rückbau" daherkommt und als EFRE-Programm-Gebiet für Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung festgelegt wurde. Dabei geht es unter anderem um den Erhalt eines kompakten Siedlungs- und Infrastruktursystems, bei bedarfsgerechter Baulandneuausweisung, vorzugsweise auf baulich vorgeprägten (Alt-)Standorten. Dieses kann vorliegend mit der Brachflächenrevitalisierung eines gewerblichen Altstandortes gelingen.

Der Rückbau, mit Blick auf das Stadtumbaugeschehen, bezieht sich im vorliegenden Fall insbesondere auf die gewerblichen Altanlagen des Firmensitzes der Großenhainer Hoch- und Tiefbau GmbH, welche seit Jahren brach liegen und in ihrem Erscheinungsbild einen städtebaulichen Missstand im Stadtumbaugebiet "Äußerer Stadtring" (2012 – 2020) darstellen. Die Aufwertung des Standortes im Ergebnis des Rückbaus der gewerblichen Altanlagen ist schwerpunktmäßig im Bereich privaten Einfamilienhauswohnens vorgezeichnet. Dieser Entwicklungsansatz, in Kombination mit durchgängigen Verkehrsführungen und kurzen Wegen, wird im Sinne der Stadtumbauziele für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und in neuer Qualität im östlichen Kernstadtbereich "Großenhain Stadtmitte" ermöglicht.

Die Entwicklungszielstellungen korrespondieren dabei mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan Großenhain, welcher für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen darstellt. Ergänzt werden diese um Grünflächendarstellungen im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich eines hier verlaufenden Wassergrabens und den Gewässerverlauf der Großen Röder. Auf Grund der Lagegunst und der damit verbundenen Chance, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und hiermit einen signifikanten innenentwicklungsorientierten Beitrag im Rahmen der Stadtentwicklung von Großenhain leisten zu können, hat sich der Stadtrat der Stadt Großenhain im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan vom 30.06.2018 (Beschluss Nr. BV 45/2018), mit Blick auf die gesamtstädtischen Entwicklungsziele Großenhains, die vorstehend ausgeführte Form der Nachnutzung des Altgewerbestandortes zu eigen gemacht.

Abweichend von der Flächennutzungsplanvorgabe in Form Gemischter Bauflächen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für vorliegenden Bebauungsplan die Entscheidung für eine (individuelle) Wohnbauentwicklung am Standort vorbereitet. Dieses geänderte Planungsziel widerspricht allerdings nicht dem Maßnahmekonzept "Stadtumbau", welches, wie vorstehend ausgeführt, für das Fördergebiet "Äußerer Stadtring" das Hauptziel in der Erfassung und

Aktivierung der vorhandenen Potenziale sieht, auch zur Beseitigung bestehenden Leerstandes, sodass ungeachtet der Fortschreibung dieses informellen Planwerkes[1] (Planungsvorgabe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für vorliegenden Bebauungsplan) die Zielstellungen im Hinblick auf das vorliegende Plangebiet aufrecht erhalten werden können. Die überwiegende Neunutzung des Standortes im Ergebnis des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels mit einem Angebot für das eigentumsorientierte Wohnen kann den angrenzenden Quartieren und damit dem gesamten Teilstadtbereich einen positiven Nutzungsimpuls verleihen.



Plangebiet - Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet - An der Röderaue"

Quelle: aus Beschluss Stadtrat Großenhain vom 16.05.2018 Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept "Äußerer Stadtring" – Änderung Stadtumbaugebiet "Äußerer Stadtring" (BV 35/2018 SR), Ergänzung B-Plangebiet durch Verfasser

In diesem Zusammenhang ist es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung Großenhains, im vorliegenden Plangebiet am Markt nachgefragte Formen des Wohnens, auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Plangebiet zu etablieren und eine neue Wohnadresse im Nahbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung zu etablieren. In diesem Sinne stellt ebenso eine wichtige fachgutachterliche Basis für die vorliegende Bebauungsplanung das durch den Stadtrat Großenhain beschlossene Einzelhandelskonzept dar (Beschluss Nr. 11/2016 vom 23.03.2016). Dieses wird für

[1] Beschluss Stadtrat Großenhain vom 16.05.2018 Fortschreibung Städtebauliches Entwicklungskonzept "Äußerer Stadtring" – Änderung Stadtumbaugebiet "Äußerer Stadtring" (BV 35/2018 SR)

das vorliegende Plangebiet planungsrechtlich nachvollzogen und ausgestaltet.

Im Hinblick auf das Wohnen ist beabsichtigt, einen neuen, das Quartiersgefüge entlang der Radeburger Straße ergänzenden, grünräumlich gegliederten Wohnstandort im Segment des Einfamilienhausbaus nachfragegerecht zu entwickeln. Dabei sollen Interessen unterschiedlicher Altersgruppen angesprochen werden und im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung ein weitgehend verkehrsberuhigtes Siedlungsquartier im Anschluss an die Umgebungsbebauung entstehen. Die überwiegend ruhige Lage dieses Wohnstandortes, abgewandt von der Radeburger Straße und westlich der Martin-Scheumann-Straße, in integrierter städtebaulicher Lage des Kernstadtbereiches von Großenhain, wird von der Stadt auch dahingehend präferiert, dass es sich um einen vorgenutzten Standort handelt, welchen es vor der Inanspruchnahme von Flächen in nichtintegrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln gilt.

Um das vorstehend skizzierte städtebaulich-räumliche Angebot, im Zusammenhang mit der Revitalisierung des brach liegenden Altgewerbestandortes zu gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für die zukünftigen Grundstückseigentümer zu erarbeiten, wird eine Neuordnung von öffentlichem und privatem Raum im Plangebiet notwendig. D. h., diese Veränderungen sind in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Umsetzung vereinbar.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Osten des Kernstadtbereiches "Großenhain-Stadtmitte", im Grenzbereich zum Teilstadtbereich Naundorf, südlich der Radeburger- und östlich der Martin-Scheumann-Straße sowie nördlich eines in der Röderaue verlaufenden, wasserführenden Grabens, im Anschluss an die weitere, sich westlich in Richtung Altstadt entwickelnde Siedlungsbebauung. Das Plangebiet ist vollständig durch die aufgelassene Gewerbenutzung eines ehemaligen Hoch- und Tiefbauunternehmens geprägt. Im nördlichen Teil des Plangebietes erstreckt sich entlang des Verlaufs der Großen Röder, begleitend zur Radeburger Straße eine kleine Grünanlage. Somit handelt es sich überwiegend um einen ungenutzten und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigenden Stadtraum ohne stadträumliche Adresse, mit negativer Ausstrahlung auf das zum Wohnen und gewerblich genutzte Umfeld.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,05 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Radeburger Straße mit den entsprechenden Seitenanlagen bzw. hieran angrenzenden Grundstücken im Bereich der Flurstücke 202/2, 18/4, 18/8, 18/6;
- *im Osten* durch die Martin-Scheumann-Straße mit den Flurstücken 18/6, 202/4, 20/6, 203/5, 1028/1 (Flurstück der Großen Röder);
- *im Süden* durch den hier befindlichen Grabenverlauf im Bereich der Flurstücke 1058/2 und 1063/4 sowie
- *im Westen* durch das hier weiter verlaufende Flurstück der Großen Röder Nr. 1028/1 sowie die südlich hieran angrenzend bebauten Flurstücke 202/2, 12/2, 11/1, 11/2 und 436/1.

Sämtliche Flurstücke des Plangeltungsbereiches sind Bestandteil der Gemarkung Naundorf. Die genaue Abgrenzung sowie die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan/6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

Die Stadt Großenhain als Kreisstadt im Landkreis Meißen, gebildet 2008 aus den Altkreisen Meißen und Riesa-Großenhain ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen (LEP 2013 Z 1.3.7) Mittelzentrum. Das Siedlungssystem im Freistaat Sachsen ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. devastierter Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Bebauungsplan ist Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren hinsichtlich ihrer Standortvorteile in Bezug auf die Synergien durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für das Wohnen und die Infrastruktur als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft (Z 1.3.1). Damit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, in Verbindung mit einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegenzuwirken, Rechnung zu tragen. So entsteht mit vorliegendem Bebauungsplan ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Großenhainer Stadtgebietes.

Die Stadt Großenhain hat seit 2008 einen kontinuierlichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes weist für den Planungshorizont 2030 eine weiter abnehmende Tendenz aus. Zum 31.12.2016 lebten in Großenhain 18.816 Einwohner. Bis 2020 wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung vorausberechnet, danach ein leichter Rückgang um 7,8% bis zum Jahr 2030 (Variante 1)[2]. Demgemäß ist es für die Stadt Großenhain wichtig, erhebliche Anstrengungen zu unternehmen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation immer weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Großenhain ist die geplante Umnutzung im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes "Wohngebiet – An der Röderaue".

In dieser Weise entspricht der vorliegende Bebauungsplan der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Großenhain zur Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplan Großenhain ist im Ergebnis vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung in seinen abweichenden Darstellungen entsprechend zu berichtigen.

3.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Parallel zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes "Oberes Elbtal/Osterzgebirge". Für das vorliegende Plangebiet besitzt der Punkt 4.1.5 "Hochwasservorsorge", in Verbindung mit der Festlegungskarte 2 "Raumnutzung" Relevanz, im Hinblick auf zu berücksichtigende, in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Großenhain in ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung bereits dahingehend ausgesprochen, dass Entwicklungen auf brach gefallenen Flächen, welche im Vorranggebiet "Hochwasservorsorge" mit der Funktion "Rückhalt" liegen, wie unter anderem der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine angemessene Baulandentwicklung ermöglicht bekommen sollten. Diese Haltung vertritt die Stadt Großenhain für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Bebauungsplanung der Innenentwicklung im engeren Sinn keine raumbedeutsame Planung ist und damit streng genommen nicht unter das Ziel 4.1.4.2 einzuordnen ist, welches "… alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen …" für unzulässig erklärt, die den Abfluss von Hochwasser bzw. die Herstellung dieser Funktion beeinträchtigen könnten.

Dabei erkennt die Stadt Großenhain an, dass, wie in der Begründung zur Thematik Hochwasservorsorge ausgeführt, die Festlegung besiedelter Flächen als Vorranggebiet "Hochwasservorsorge" mit den Funktionen "… Rückhalt …", auch der Umsetzung des Handlungsauftrages, entsprechend dem Ziel

[2] Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen, März 2016

Z 4.1.2.9 LEP Sachsen dient, wonach Bereiche, in denen bei Überflutung oder Versagen der Schutzeinrichtungen Gefahr für Leib und Leben bestände, dieser Gefahr nur durch erhöhte Vorkehrungen im Einzelfall und ein hochwasserangepasstes Bauen mit vertretbarem Aufwand möglich ist zu begegnen, in der Regel als Vorranggebiete festgelegt werden. Demgemäß trifft der Bebauungsplan Vorsorgemaßnahmen im Sinne der raumordnerisch zu beachtenden Zielstellungen.

Auch unter Ziel 4.1.4.4 sind für die Vorranggebiete "Hochwasservorsorge" mit der Funktion "Rückhalt" ebenfalls alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die zu einer Inanspruchnahme von Rückhalteraum für Hochwasser führen würden. Die Stadt Großenhain erkennt an, dass für die Funktion "Rückhalt" neben der Röderaue größere, zum überwiegenden Teil nicht besiedelte Flächen bzw. entsprechend topografisch gelegene Bereiche ausgewählt wurden, die die Funktion der Aufnahme von Hochwässern besitzen und diese verzögert in das Gewässerbett wieder abgehen werden. Wie aus der Begründung zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten "Hochwasservorsorge" jedoch klarstellend hervorgeht, wären die besiedelten einbezogenen Flächen im Sinne der raumordnerischen Hochwasservorsorge, mit Blick auf ihre hydraulische Funktion, im Fall eines extremen Hochwassers ebenso von einem Überschwemmungsereignis betroffen.

Dementsprechend würde im vorliegenden Bebauungsplangebiet auch einem Wiederaufleben der gewerblichen Nutzung die überlagernde raumordnerische Festlegung nur dann nicht entgegenstehen, sofern die Zulassung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgen würde. Da es sich ebenso, wie im vorliegend hypothetisch geschilderten Fall, bei hiesiger Bebauungsplanung nicht um eine raumbedeutsame Flächenplanung handelt, geht die Stadt Großenhain davon aus, dass wie in der Begründung der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Regionalplanentwurf) ausgeführt, sich die Bebauungsplanung in die Formulierung der Plansätze Z 4.1.4.2 und Z 4.1.4.4 mit der Beschränkung auf raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einordnen lässt.

Ungeachtet dessen erkennt die Stadt Großenhain die Notwendigkeit, mit ihrer vorliegenden städtebaulichen Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen. Für die Lage des Plangebietes im Vorranggebiet "Hochwasservorsorge" mit der Funktion "Rückhalt", nimmt die Stadt Großenhain fernerhin zur Kenntnis, dass die Bestimmungen des Zieles Z 4.1.4 inhaltlich analog, aber mit der abgeschwächten Bindungswirkung eines Grundsatzes der Raumordnung gelten.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan Großenhain

Der Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain erlangte am 27.06.2006 Wirksamkeit. Zwischenzeitlich erfolgten keine Änderungen oder Ergänzungen,

welche das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen würden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Gemischte Bauflächen und Grünflächen dar. Darüber hinaus ist der Gewässerverlauf der Großen Röder Darstellungsgegenstand.

Anstelle der Gemischten Bauflächendarstellung erfolgt in den überwiegenden Teilen des vorliegenden Plangeltungsbereiches die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie von privaten und öffentlichen Grünflächen. Für den Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entsprechend zu berichtigen (s. a. Kap. 3.3).

3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Großenhain wurde 2007 als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Großenhain beschlossen. Zu den für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Themenkomplexen wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel "Erfordernis der Planaufstellung" (vgl. Kap. 1) verwiesen.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte haben sich in Sachsen als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der integrierten Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Aktuell erfolgt eine Fortschreibung des INSEK.

3.2.3 Integrierter Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Großenhain von 1997 (2001 für den Ortsteil Folbern) wurde 2002 fortgeschrieben und als ökologischer Fachbeitrag (ergänzt um Maßnahmen und Ziele) in den seit 2006 rechtkräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain integriert (vgl. FNP Kap. 17.2). Er fungiert als Fachgutachten, welches die Konkretisierung der Ziele und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes durch Aufnahme in grünordnerischen Festsetzungen der Bauleitplanung. Der hiesige Plangeltungsbereich wird im Landschaftsplan dem intensiv genutzten, stark überprägtem Siedlungsbereich sowie dem Übergang zur Niederung der Röder zugeordnet, vertiefende Maßnahmen wurden für den Standort nicht formuliert.

Für die Röderaue formuliert der Landschaftsplan als Leitbild die Stärkung der ökologischen Verbundfunktion der Auenbereiche, dem steht der hiesige Bebauungsplan nicht entgegen. Weiteres zu den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans ist dem Kapitel 7 der hiesigen Begründung zu den Umweltbelangen zu entnehmen.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen für das Wohnen, an einem integrierten Standort, gesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

Weitere Planungen, die schützenswerte Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall in § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung überwiegend nicht zur Anwendung kommen. Aufgrund der Eingemeindungen in den Jahren 2009 und 2010 gibt es nunmehr für das aktuelle Gemeindegebiet zwei rechtskräftige Flächennutzungspläne aus den Jahren 2006 (FNP der Verwaltungsgemeinschaft Zabelitz, FNP der Stadt Großenhain). Die Stadt Großenhain avisiert für das 1. Quartal 2019 den Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain ist durch Bekanntmachung am 27.06.2006 wirksam geworden. Er stellt für das vorliegende Plangebiet u. a. Gemischte Bauflächen, ergänzt um Grünflächen und Wasserflächen dar.

Durch den Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Planung wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes zur Standortentwicklung (siehe Nutzungsbeispiel als Anlage der Begründung) die Darstellung von Gemischten Bauflächen bereits auf informeller Ebene relativiert. Insofern gestaltet der vorliegende Bebauungsplan die nunmehr relevanten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Großenhain, im Hinblick auf das Wohnen, im vorliegenden Plangeltungsbereich planungsrechtlich aus. Die vorliegende Planung zielt ab auf die strategische Übereinstimmung mit den Vorstellungen zur Kernstadtentwicklung Großenhains, im Sinne der Leitziele der Stadtentwicklung, entsprechend der Beschlusslage zum "Zukunftsbild Großenhain - Leitlinien der Stadtentwicklung" als informelle Planungsvorgabe (Beschluss vom 19.12.2012) mit dem vorliegenden, formellen Planungsinstrument des Bebauungsplanes.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Großenhain, einschließlich des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Wohngebiet an der Röderaue" erfolgte im Großenhainer Amtsblatt am 28.11.2018. Die Stadt Großenhain geht somit, im Ergebnis der zum vorgenannten städtebaulichen Rahmenkonzept und der zum gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen "Zukunftsbild Großenhain - Leitlinien der Stadtentwicklung" geführten Diskussionen mit der Öffentlichkeit, aber auch ausgewählten Behörden, für den vor-

liegenden Bebauungsplan davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf die Wohnnutzung am Standort, ein breiter Konsens besteht. Somit traten bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellende Anregungen hervor.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie in den Kapiteln 1. und 3. dieser Begründung bereits ausgeführt, sieht die Stadt Großenhain die vorliegende Bebauungsplanung an die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst an. Sie verfolgt das städtebauliche Entwicklungsziel mit dem präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", hier in einer stadtumbaubezogenen Nachnutzung eines Gewerbestandortes in Form eines ehemaligen Baubetriebes, zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Großenhain den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1. Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brach liegenden Flächen (Wiedernutzbarmachung von Flächen) von weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Großenhain selbst als auch den kooperierenden Investor. Hierdurch kommt auch die Investorenfreundliche Haltung der Stadt Großenhain zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Entwicklungsträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1,

1. Halbsatz BauGB. Unter Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, anderen Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzmachbarmachung im Rahmen der Rechtsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Der Bebauungsplan wird überwiegend nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Gemischten Bauflächen entwickelt (s. o.). Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter Bezug auf vorstehende Ausführungen, gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan Großenhain wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Somit ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet – An der Röderaue" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der größte Anteil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich im privaten Besitz. Hiervon ausgenommen sind die zum Plangebiet gehörenden Teilflächen der Radeburger Straße und der Gewässerverlauf der Großen Röder im Besitz der öffentlichen Hand.

4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation

Beim Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort (ehemalige Großenhainer Hoch- und Tiefbau GmbH, vormals Kreisbaubetrieb), welche seit etlichen Jahren brach liegt und durch Verwahrlosung und Devastierung gekennzeichnet ist. Das diesbezüglich anzusprechende Grundstück 202/5, Gemarkung Naundorf mit seinen aufstehenden baulichen Anlagen ist wiederholt Gegenstand von Einbrüchen und Vandalismus. Auf dem

ehemaligen Betriebsareal zeigen sich zahlreiche Gefahrenstellen. Das Gelände ist mit einem ca. 2,00 m hohen Zaun umgrenzt.

Die ehemalige Betriebszufahrt befand sich zur Martin-Scheumann-Straße; neben den aufstehenden Gebäuden und baulichen Anlagen gibt es überwiegend mit Betonoberflächen voll versiegelte Fahrverkehrs- und Wegeflächen, im südlichen Bereich auch unbefestigte Flächen, teilweise vegetationsbestanden. Nördlich des ehemaligen Betriebsgeländes verlaufen die Große Röder als Gewässer II. Ordnung sowie hieran nördlich angrenzend ist eine, die Radeburger Straße auf der Südseite begrenzende Grünanlage mit fragmentarischen Wegeverläufen und einem - mit Ausnahme von Einzelexemplaren - erhaltenswerten Baumbestand Gegenstand des vorliegenden Plangeltungsbereiches.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind auf Grund der lang andauernden intensiven Nutzung der Vergangenheit anthropogen überprägt zu bezeichnen und nur eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Das Plangebiet kann insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden.

Quelle: Stadtentwicklungskonzept Großenhain

Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um für ihre Entstehungszeit typische, der Verwaltungs- bzw. Freiflächennutzung eines ehemaligen Baubetriebes zugeordnete Grün- bzw. Zieranlagen, respektive Rabatten. Ergänzt wird dieses reduzierte naturräumliche Spektrum mit Einzelbäumen und spontanem Gehölzaufwuchs (ruderalisierte Bereiche). Insbesondere in den Randbereichen im Süden und Südwesten des Plangebietes entwickelte sich Gehölzaufwuchs, welcher in Teilen einen guten und erhaltenswerten Entwicklungszustand erreicht hat.

4.3 Verkehrserschließung

Die Straßenzüge von Radeburger Straße und Martin-Scheumann-Straße begrenzen als Gemeindestraßen das Plangebiet nördlich und östlich. An die im Norden des Plangebietes gelegene Grünanlage, südlich der Radeburger Straße, schließt sich westlich eine Fläche mit PKW-Stellplätzen an. Entlang der Martin-Scheumann-Straße ist das Parken auf der Fahrbahn nicht möglich. Aus der Historie heraus erfolgte das Abstellen der firmenbezogenen Fahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück.

Die Erschließung des ehemaligen Betriebsstandortes erfolgte, ausgehend von der Martin-Scheumann-Straße sowie zu Fuß über eine Brücke über die Große Röder, von Norden her. Die Martin-Scheumann-Straße ist eine kommunale Straße in Baulastträgerschaft der Stadt Großenhain. Von dieser ausgehend soll fernerhin die innere Erschließung des Plangebietes erfolgen. Weitere Wegeverläufe im Zusammenhang mit den seinerzeit im Plangeltungsbereich ausgeübten Nutzungen bestehen nicht. In der Martin-Scheumann-Straße gibt es einen einseitig, entlang der östlichen Fahrbahnseite geführte Geh- und Radweg. Entlang der Radeburger Straße befindet sich ein beidseitig verlaufender Fußweg, welcher sich im eingangs genannten Stellplatzbereich aufteilt und anteilig in die Grünanlage hinein verläuft.

In der Radeburger Straße verlaufen Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs. Hier befinden sich auch die nächstgelegenen Haltestellen. Die Martin-Scheumann-Straße wird nicht von Buslinien des ÖPNV durchfahren.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Be- und Entwässerung

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßenräumen. Stichleitungen in das Plangebiet hinein sind für den Bedarf entsprechend der ehemaligen Nutzung vorhanden.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen der Radeburger- und Martin-Scheumann-Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in ent-

sprechender Anordnung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Löschwasser im Bedarfsfall aus der Großen Röder zu entnehmen.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet unmittelbar tangierenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Das Plangebiet querende Leitungstrassen sind nicht vorhanden.

4.4.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen in Form von Niederdruckleitungen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

4.4.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich in den das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestanteil einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie der Stadt Großenhain. Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich anders als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/ Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend erfolgten bereits in der Vergangenheit für die Nachnutzung des Standortes eine umfassende Auseinandersetzung und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung und damit Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes.

Die im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gebietes möglichen Rückbauten eröffnen erst die Möglichkeit, um zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung im Plangeltungsbereich zu kommen. Die Neuordnung des ehemaligen Betriebsareals im Hinblick auf das Entstehen eines Wohnstandortes soll unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen korrespondieren. Dabei geht es darum, die durch einen Baubetrieb vorgenutzte Fläche als Wohnstandort mit neuer Adresse verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang quartiersquerende Wegeverbindungen für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer anzubieten. So ist es der

Stadt wesentlich für Fußgänger kurze Wege zu den westlich des Plangebietes, im Bereich der Radeburger Straße gelegenen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitzustellen.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll der städtebauliche Maßstab dem der Bebauung des Stadtteils Naundorf entsprechen. In Teilbereichen werden zur grünräumlichen Gliederung Bestandsgehölze mit in die Planung einbezogen. Wohntypologisch sollen für wechselnde, teilweise auch generationsübergreifende Nutzeransprüche und insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen Einzel- bzw. Doppelhäuser auf ähnlichen Parzellengrößen, wie im angrenzenden Stadtbereich vertreten, entstehen. Damit ist es Ziel ein kleines, der Marktnachfrage entsprechendes und den städtebaulichen Maßstab der angrenzenden Bestandsnutzungen aufgreifendes Wohngebiet, im Bereich zwischen der Großen Röder und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Röderaue unverwechselbar entstehen zu lassen.

Sowohl eigentumsorientiertes als auch mietbezogenes Wohnen ist an diesem Standort stadtentwicklungspolitisch gewollt. Damit können über diese und alle weiteren städtebaulichen Zielstellungen unterschiedlichen Lebensvorstellungen bzw. Eigentümerinteressen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten angeboten werden.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer unverwechselbaren Wohnadresse im Stadtgebiet von Großenhain ist die Durchgrünung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Baufelder. Damit im Zusammenhang ist die Integration des bestehenden, im Norden des Plangebietes vorhandenen Baumbestandes (zwischen Großer Röder und Straßenverlauf) Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes, genauso wie die innere Durchgrünung in Form von Hausgärten, aber auch die Begrünung der neuen Wegeverbindungen in räumlichen Übergängen im Plangeltungsbereich.

Auf die Bestandserhaltung der vitalen Großbäume wird im vorliegenden Bebauungsplan ein besonderes Augenmerk gerichtet. Ebenso soll die Gestaltung des Überganges in die Landschaft der Röderaue besonders beachtet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Ungeachtet dessen ist die städtische Baumschutzsatzung für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden.

5.3 Verkehrskonzept

Für die Entwicklung eines hohen Wohnwertes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend wird eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet angestrebt. Quell- und Ziel-

verkehre (Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise orientiert die Stadt Großenhain für das vorliegende Plangebiet auf Mischverkehrsflächen im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches sowie eigenständig geführte Fuß- und Radwege. Die Straßenräume werden daher über eine entsprechende Breite verfügen, um hier entsprechend den jeweiligen Anforderungen eine flexible Form der Einordnung straßenverkehrlicher Elemente realisieren zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen. Die verkehrsorganisatorische Neuordnung soll sich als anliegerbezogene Erschließung, in Kopplung mit Fuß- bzw. Radwegen mit quartiersverbindendem Charakter zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem Bereich entlang der Radeburger Straße darstellen.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs auch zu erwartender Besucherverkehr beim Vollzug der Planung zu beachten. Somit ist der Straßenraum so auszugestalten, dass u. a. hierfür entsprechende Parkmöglichkeiten angeboten werden. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen soll darüber hinaus über angebotene Wegeerschließungen erfolgen können.

5.4 Planungsalternativen

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers, hinsichtlich der Notwendigkeit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses gab es eine Alternativendiskussion zur zukünftigen Grundstücksgrößenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Ausgestaltung der Erschließungsanlagen. Die als Variante 1 und Variante 2 bezeichneten Entwurfsansätze werden nachfolgend in verkleinerter Form abgedruckt.

Variante 1

Variante 2

Aus vorstehender Alternativendiskussion resultierte die dann der Planung zu Grunde liegende Variante 3 (Vorzugsvariante), welche als Nutzungsbeispiel Anlage für den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Großenhain war. Sie bildet die Basis für eine rechtsverbindliche bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes. Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der bestehenden Brachflächen des ehemaligen Baubetriebsstandortes ist mit der Form der gefundenen wohnbezogenen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage des Stadtteils Naundorf der Stadt Großenhain angemessen.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet – An der Röderaue" werden vorliegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine

baulich funktionale Anpassung zu den Siedlungsbereichen im Stadtteil Naundorf abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungsstrukturelementen vorhandener Wohn- und gemischter Baustrukturen, auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen.

Letzteres soll in den Allgemeinen Wohngebieten in zweierlei Hinsicht ermöglicht werden. Zum einen ist dabei die als Reihenhausbebauung (in geschlossener Bauweise) angestrebte Baustruktur, in Verbindung mit den hierzu erfolgten Baufeldfestsetzungen im nördlichen Teil des Plangebietes zu sehen. Zum anderen soll im südlichen Teil des Plangebietes durchaus Typenvielfalt ermöglicht werden, weswegen hier zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) in offener Bauweise festgesetzt werden. Damit wird die Bandbreite von kommunikativem, familienorientiertem als auch ruhigem, stadt-landschaftsorientiertem bzw. urbanem Wohnen gesichert.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)[3] zulässigen Nutzung wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt Großenhain für erforderlich gehalten. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem der besonderen Lage südlich der Radeburger Straße, am östlichen Rand des Kernstadtbereiches von Großenhain, entsprechend der allgemeinen Nachfrage Rechnung.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein oder entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung wiedergeben werden. Die Stadt Großenhain möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Die Geschossigkeit wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen über NHN festgesetzt. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs zwischen Siedlung und Landschaftsraum möglich. Insbesondere wird hierdurch auch das städtebauliche Ziel gestärkt,

[3] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

eine eigene quartiersbezogene Adresse auszubilden, die individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung eröffnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 4, einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Hier ist die Festsetzung einer GRZ von 0,3 aus der Randlage zum Landschaftsraum der Röderaue begründet und wird im Sinne einer zunehmend aufgelockerten Siedlungsbebauung in diesem Bereich durch die Stadt Großenhain so gewollt. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegelt die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wieder.

Somit ist aus Sicht der Stadt Großenhain mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke, in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben, einer zu hohen Verdichtung im Randbereich des Wohnstandortes entgegenzuwirken.

Ein weiteres Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung und damit klarstellende Notwendigkeit, im Rahmen der vorliegenden Standortentwicklung, ist, einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Großenhain zu leisten. Hierbei erfolgen ergänzende textliche Festsetzungen auf Basis des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Großenhain, beschlossen durch den Stadtrat am 23.03.2016. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Großenhain stellt eine informelle, zur Selbstbindung beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche (A-C-Zentren) fest.

Basierend auf den Inhalten des vorgenannten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Großenhain wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Großenhain und damit vorliegend auch im Stadtteil Naundorf.

Somit ist es eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabssetzend gerade den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sogenannten "Großenhainer Nachbarschaftsladens" mit 100 m² Verkaufsfläche im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren städtischen Kontext schützen zu können. Resultierend ist grundsätzlich der Handel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässig. Hier besitzt die Stadt Großenhain gegenwärtig keinerlei Strukturprobleme, um die

maßgerechte Etablierung derartiger Nutzungen gegebenenfalls unterbinden zu müssen.

Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten umfassen, uneingeschränkt im Rahmen der gebietsbezogen festgesetzten Zulässigkeit möglich.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren dabei auf die gewünschte Baukörperanordnung im Verhältnis zu den angrenzenden Straßenräumen. Sie orientieren darüber hinaus auf die damit verbundene maßstäbliche, vertikale Fassung des jeweiligen Straßenraumes und stellen die über die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen wünschenswerte bauliche Ergänzung für den vorliegenden städtebaulichen Kontext dar. Dabei kommt es der Stadt Großenhain nicht so sehr auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung der Hauptfirstrichtung an, vielmehr ist es ihr wichtig, der nach innen gerichteten Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin bzw. zur freien Landschaft Richtung Süden, aus siedlungsstruktureller Sicht das Primat zu geben.

Somit besteht die städtebauliche Grundidee hier in der Betonung der zentralen Erschließungsachse der Planstraße, mit einer hieran angrenzenden, jedoch bezogen auf die Hausgartenzonen nach Süden ausgerichteten, straßenbegleitenden Bebauung. Im Ergebnis soll so eine siedlungsbildprägende Bau- und Freiraumqualität erreicht werden. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welche immer die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild wiedergeben.

Der zum Teil großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Umfang an Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen, einräumen.

6.1.3 Bauweise

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden sowohl die offene als auch die geschlossene sowie die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche der als offen festgesetzten Bauweise besteht insbesondere das Ziel einer zur südlich angrenzenden Röderaue hin zunehmend aufgelockerten und durchgrünten Bauweise. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage und die natur-

räumliche Verflechtung über Gartenzonen und Gehölzanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Das Nutzungsbeispiel zum vorliegenden Bebauungsplan (siehe Anlage) vermittelt, wenn auch nicht rechtsverbindlich, in etwa einen Eindruck der angestrebten städtebaulichen Gliederung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die gewünschte Baukörperentwicklung in Form von Reihenhausgruppen. Die Neuaufteilung bzw. Vermarktung von Grundstücken, respektive deren Bebaubarkeit, kann hier ohne seitlichen Grenzabstand bzw. mit einseitiger Grenzbebauung erfolgen. Somit korrespondiert diese mit der hier geplanten Parzellierung, den resultierenden Grundstücksgrößen und den Rahmenbedingungen der Grundstückserschließung, um keine unbeabsichtigten Härten für die zukünftigen Grundstückeigentümer entstehen zu lassen. In Kooperation mit einem Erschließungsträger sollen diese Bereiche der als geschlossen, respektive abweichend festgesetzten Bauweisen im Rahmen eines Bauträgermodells vollzogen werden.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Großenhain davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan und die sowohl einzelhaus- als auch hausgruppenbezogen festgesetzten Bauweisen im Plangebiet, in Kombination mit der Festsetzung der offenen, geschlossenen und abweichenden Bauweise, wohnbauliche und sonstige Nutzungen in zeitaktueller Form, entsprechend der gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen, entstehen können. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann so für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes Großenhain genutzt werden.

Hinweise:

- Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

6.2 Grünordnung/Grünflächen

Nachfolgende Ziele für die Umweltschutzgüter werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle
- Vermeidung von Konflikten i. S. d. Immissionsschutzes für empfindliche Wohnnutzungen
- quartiersinterne Verkehrsberuhigung/Minimierung des motorisierten Verkehrs, Förderung fußläufiger und Radwegeverbindungen
- Erhaltung/Verbesserung der Anbindung von (hier neuen) Wohnstandorten an die Erholungsflächen der Röderaue
- Erhalt und Vitalitätspflege vorhandener Laubbäume, ggf. Ersatz nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung
- Eingrünung/Durchgrünung der (neuen) Wohngebiete, Anbindung an die südliche landschaftliche Umgebung

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Somit ist nunmehr auf Grund der konkret ermittelten maßgeblichen Grundfläche von unter 20.000 m², entsprechend des gewählten Planaufstellungsverfahrens, die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG[4] nicht anzuwenden. Diese gesetzliche Option hindert die Stadt Großenhain aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen zu treffen, so, wie es im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes als angemessen angesehen wurde.

Es geht hierbei darum, ein prägnantes Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicher zu stellen und vor allem vorhandene Grünstrukturen (vorhandener vitaler Gehölzbestand, Solitärgehölze etc.) in die Neuplanung mit einzubeziehen. Ergänzt werden diese vorgenannten Grünstrukturen potenziell durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie Anpflanzungen im Bereich von Retentionsflächen.

6.2.1 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltenswerte Laubbäume auf der Grünfläche zwischen der Großen Röder und der Radeburger Straße im nördlichen Plangeltungsbereich werden mit

[4] Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Einzelsignaturen festgesetzt, um hier den besonderen, auch städtebaulichen Wert der Großbäume für die räumliche Einbindung und das Ortsbild zu unterstreichen. Unbenommen davon gilt die Baumschutzsatzung der Stadt. Wo erforderlich, sollen gezielte Pflegemaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Gehölze durchgeführt werden. Standortfremde und stark geschädigte Gehölze sollen entfernt werden. Im Anschluss kann dann eine Neugestaltung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Im Westen des Plangeltungsbereiches ist eine Grünfläche als Retentionsfläche für die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser (von der Verkehrsflächen) festgesetzt, die mindestens mit einer Raseneinsaat zu begrünen ist. Weiterhin sollen hier Anpflanzungen von Sträuchern/Strauchgruppen in Abstimmung mit den retentionstechnischen Erfordernissen stattfinden. Wünschenswert für die Durchgrünung des Quartiers ist dabei insbesondere die Bildung einer linearen Grünstruktur entlang der Erschließungsstraße.

Die mit 7 - 9 m Breite festgesetzten Verkehrsflächen bieten ausreichend Raum für randliche Eingrünungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen. Um hinreichend Flexibilität für die Gestaltung zu lassen, wird aber auf die explizite Festsetzung von Standorten für Straßenbäume verzichtet.

Um ein Mindestmaß an wahrnehmbarer, raumwirksamer Grünstruktur in den neuen Wohngebieten zu gewährleisten wird für die Grundstücke jeweils die Anpflanzung von einem Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum pro angefangener 100 m²/150 m² Versiegelungsfläche festgesetzt.

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Überschwemmungsgebiet der Röder reicht im Süden und Südwesten bis in den Plangeltungsbereich und überlagert die dort getroffenen Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen. In Abhängigkeit von den Erfordernissen des Hochwasserschutzes sollen hier naturnahe Saumstrukturen mit Gehölzen und krautiger Vegetation entwickelt werden. Damit soll i. S d. Biotopvernetzung eine Verknüpfung mit dem vorhandenen Ufergehölzsaum (außerhalb der Plangeltungsbereichsgrenze) des südlich gelegenen Röder-Grabens geschaffen werden.

Hinweise:

Für Anpflanzungsmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet bedarf es der Abstimmung und Zustimmung durch die zuständige untere Wasserbehörde. Ebenso bedarf es einer detaillierten Prüfung und Abstimmung zur Unterhaltung und Pflege der Großen Röder (u. a. Flussmauern) beim Vollzug des Bebauungsplanes.

6.2.3 Spielbereich (Spielplatz)

Ein Spielbereich wird im Zusammenhang mit der Auflage des vorliegenden Bebauungsplanes gesondert als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die Begrünung werden keine expliziten Festsetzungen getroffen, Anpflanzungen dort werden im Zuge der konkreten Objektplanung festgelegt, jedoch sollen diese gemäß Bebauungsplan mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Arten durchgeführt werden und sich in die Gesamtdurchgrünung des Quartiers einfügen.

Das Kinderspiel, insbesondere das Kleinkinderspiel, kann hier auf der im südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches festgesetzten Fläche unmittelbar im Kontext angrenzender Wohnnutzungen erfolgen. Es besteht somit das Angebot der Integration eines derartigen Kinderspielbereiches, in Kombination mit dem neu geplanten Wohnstandort, angrenzend an die landschaftsräumliche Situation im Nahbereich des Übergangs zur Röderaue.

Darüber hinaus sind mit der Röderaue selbst auch weiterhin zugängliche Grün- und Freiflächen vorhanden, welche u. a. auch dem Kinderspiel dienen können. Die Herstellung des Spielplatzes soll im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes durch einen Vorhabenträger erfolgen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag vor Rechtswirksamkeit des hiesigen Bebauungsplanes zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen.

6.3 Verkehrsflächen

a) Öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über die Martin-Scheumann-Straße. Hiervon zweigen nach Westen zwei Straßenverbindungen zur inneren Erschließung des Gebietes ab. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird auf eine durchaus flexible Ausnutzung des Straßenraumes gesetzt.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer dementsprechenden Breite, ist es der Stadt Großenhain unbenommen, über verkehrliche Anordnungen, bspw. Einrichtungsverkehr, weitere verkehrsrechtliche Maßnahmen vorzusehen. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen oder ähnliches, stellt das angemessene Ziel der Planung dar.

Die Verkehrsflächenbreite ist dementsprechend großzügig gewählt; so können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch partiell Retentionsmaßnahmen sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr integriert werden. Auch wird so ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben. Die Eckausrunden sind für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

Hinweis:

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist neben der ingenieurtechnischen Planung des Straßenraumes auch eine konkrete Objektplanung mit den entsprechenden Spielgeräten und der Begrünung für den Spielplatz vorzunehmen und mit der Stadt Großenhain abzustimmen. Bei der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung sind Anlagen für den ruhenden Verkehr zu integrieren.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan im Bereich der Einmündungsbereiche in die Martin-Scheumann-Straße sowie entlang der hieran angrenzenden Baugebiete Regelungen dergestalt, dass auf Grund der Zu- und Abfahrtssituationen aus dem Plangebiet, zur Sicherstellung eines sicheren Verkehrsflusses auf der Martin-Scheumann-Straße, Bereiche für Ein- und Ausfahrten unterbunden werden. Es geht der Stadt Großenhain hier darum, Verkehrssicherheit im Straßenraum der Martin-Scheumann-Straße weiterhin aufrecht zu erhalten und die Einmündungssituationen übersichtlich und in benutzerfreundlicher Ausprägung entstehen zu lassen.

Als "quartiersübergreifend" ist eine Wegeverbindung als Fuß- und Radweg, ausgehend von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und sich weiter fortsetzend über ein Wegerecht, das Baugebiet WA 2 querend und das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erreichend, gesichert bzw. festgesetzt worden, da hier für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung in Richtung des südlichen Straßenseitenraumes der Radeburger Straße, unter Fortnutzung der Brückenquerung der Großen Röder eröffnet werden soll. Auf diesem Wegeverlauf ist es bspw. auch für Schulkinder gefahrlos möglich, die Haltestellen des ÖPNV in der Radeburger Straße zu erreichen. Ebenso bietet sich diese Wegeverbindung an, um die Nahversorgungslagen weiter westlich im Verlauf der Radeburger Straße auf kurzem Wege, ohne die Martin-Scheumann-Straße queren zu müssen, erreichen zu können.

Das vorstehend genannte, gesicherte Wegerecht im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 dient darüber hinaus der rückwärtigen Grundstückserschließung, respektive Andienung der Gartenzonen für die zukünftigen Grundstücksnutzer.

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse, werden durch die Stadt Großenhain bzw. durch einen Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006[5] zu Grunde zu legen.

[5] Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

b) Park- und Stellplatzflächen, Nebenanlagen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen oder ähnliches, werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind entsprechende Stellplatzkapazitäten auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Darüber hinaus steht es im Rahmen des Straßenraumentwurfes, im Zuge der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zur verkehrlichen Neuordnung frei, zusätzlich Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsraum einordnen zu können.

Die über die grundsätzlichen Überlegungen zur städtebaulich angemessenen Einordnung von Stellplätzen im vorliegenden Bebauungsplan weiterführenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen, ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Großenhain das adäquate Maß, hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen dar. Für die Anlage von Stellplätzen ist dementsprechend festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes diese die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit der Straßenräume, nicht durch derartige selbstständige, in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen. Damit wird die entsprechend städtebaulich gewollte Lage für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 vorgegeben. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zeigt sich dies auf Grund des bestehenden räumlichen Angebotes für dieses Baugebiet und der damit im Zusammenhang verfolgten städtebaulichen Zielstellung einer durchgrünten, aufgelockerten Bauweise als nicht erforderlich.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig über Buslinien, welche den flankierenden Straßenraum der Radeburger Straße durchfahren, erreichbar. Die bereits benannten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die in den angrenzenden Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend

die leitungsgebundene Infrastruktur in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Neben der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung wird somit ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtstandort Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung den zuständigen Versorgungsträgern einzureichen. Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszone und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Bäumen und Leitungstrassen möglich ist.

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, aus dem an die jeweiligen Baugebiete angrenzenden Straßenraum der Martin-Scheumann-Straße. Versorgungsträger ist hier die Wasserversorgung Riesa/ Großenhain GmbH. Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse der Trinkwasserverordnung[6] hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. gegebenenfalls zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten muss einer Ergiebigkeit von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre

[6] Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99)

schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Freiwillige Feuerwehr mitzuteilen.

6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an die Baugebiete angrenzende, im Straßenraum der Martin-Scheumann-Straße vorhandene Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Neuerschließung der Baugebiete ist nach den technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Riesa-Großenhain vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist im Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Für die Regenwasserentsorgung der Verkehrsflächen ist durch den Erschließungsträger ein separater Kanal, sofern die Entsorgung nicht über ausreichend dimensionierbare Retentionsflächen erfolgen kann, zu errichten.

Die Kapazität der Gemeinschaftskläranlage Großenhain ist ausreichend, um den Abwasseranfall aus dem Plangebiet aufnehmen und verarbeiten zu können.

Grundsätzlich gilt, dass für Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten ist. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, um die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage nicht zu beeinträchtigen.

Beim Pflanzen von Bäumen in öffentlich gewidmeten Verkehrsnebenflächen ist zwischen Stamm und Abwasseranlage ein Mindestabstand von 2,50 m (DVGW-GW 125) einzuhalten. Eine zwingend notwendige Unterschreitung ist schriftlich mit Angabe der geplanten Wurzelschutzmaßnahme zu beantragen. Eine Zustimmung und Abnahme vor Ort ist zwingend erforderlich. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Kanaldeckel und Armaturen jederzeit sichtbar zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes stehen ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal in der Martin-Scheumann-Straße zur Verfügung. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein hydraulischer Nachweis der Ableitung der anfallenden Abwassermengen aus dem Bebauungsplangebiet dem Entsorgungsträger vorzulegen.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist, wie eingangs genannt, mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

6.4.4 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Ein vorliegendes Baugrundgutachten bewertet die prinzipielle Möglichkeit der Versickerung als gegeben. Die Art und Weise der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser festzulegen, erfolgt im Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Versickerung von Dachflächenwasser sowie von befestigten Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken flächenhaft in flachen Sicker-/ Verdunstungsmulden erfolgen kann. Die Herstellung zusätzlicher Regenwasserkanalisationen zur Entwässerung der Baugebiete ist durch die Stadt Großenhain nicht beabsichtigt, dem Erschließungsträger des Standortes aber frei gestellt. Letzteres relativiert sich auch nicht im Hinblick auf die bereits vorgesehenen Retentionsflächen zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen entlang eines Teilbereiches der westlichen Plangebietsgrenze.

6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in der an die Baugebiete angrenzenden Martin-Scheumann-Straße abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein und an die einzelnen Baugebiete heranzuführen.

Der zuständige Energieversorger ist für das vorliegende Plangebiet die ENSO NETZ GmbH.

6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über die in der Martin-Scheumann- sowie Radeburger Straße gelegenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Von hier aus sind die entsprechenden Leitungsverlegungen zur Plangebietserschließung entsprechend des Bedarfs herzustellen.

6.4.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, s. u. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhal-

tung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die Trassenauskunft "Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: http://trassenauskunft-kabel.telekom.de.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen wird durch den Landkreis Meißen veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch die Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes des Bebauungsplanes "Wohngebiet – An der Röderaue" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge direkt grundstücksbezogen angefahren werden. Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten.

6.5 Altlasten/Ablagerungen

Das Plangebiet ist im Sinne des in der Stadtverwaltung einschlägigen Stadtentwicklungskonzeptes als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung "Nr. 3 – ehemaliger Kreisbau" deklariert. Die Basis hierfür stellt eine historische Erkundung aus dem Jahr 1995 dar. Insofern gilt, dass, sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist. Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Material hat entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, in der Fassung vom 05.11.2004, in Verbindung mit Teil 1 in der Fassung vom 06.11.2003, unter der Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt zu erfolgen. Auf das im Jahr 2014 erstellte Baugrundgut[7]achten mit einer entsprechenden Deklarationsanalyse wird verwiesen.

[7] Baugrundbüro Hommel GmbH: Projekt-Nr. 10854-01 Baugrunduntersuchung für Neubau Marktkomplex mit Außenanlagen, Dresden 11.11.2014

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz[8] (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. In diesem Sinne befindet sich das vorliegende Plangebiet im Kontext weiterer gemischt genutzter Flächen des Stadtgebietes, dabei auch zum Wohnen. Auch insofern diese gemischten Nutzungen ein Emissionsverhalten entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete besitzen, ist im Sinne nachbarschaftsverträglicher Baugebietsnutzungen gemäß Baunutzungsverordnung für das vorliegende Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Aus den angrenzenden Straßenräumen der nördlich von der zukünftigen Wohnbebauung ca. 30 m abgesetzten Radeburger Straße sowie der im Osten das Plangebiet tangierenden Martin-Scheumann-Straße sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebietes von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

6.7 Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt anteilig in dem nach Sächsischen Wassergesetz (SächsWG[9]) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Röder. Hierbei handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100), in Kraft seit dem 14.11.2006. Entsprechend § 76 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Großen Röder auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Dieser Grenzverlauf ist für die kommunale Bauleitplanung maßgebend.

[8] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.04.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2271)
[9] Sächsisches Wassergesetz vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)

Zu den darüber hinaus gehenden Festlegungen des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge, im Sinne der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Rahmen des Kapitels 3.1 dieser Begründung verwiesen. Die diesbezügliche Argumentation macht sich die Stadt Großenhain auch dahingehend zu eigen, dass im Bereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete kein neues Baugebiet ausgewiesen wird. Die Festsetzungen von Grünflächen orientieren auf die vollständige Freihaltung von baulichen Anlagen im in Rede stehenden Bereich. Dies gilt auch für z. B. Gewächshäuser, welche auf Hausgartenflächen durchaus errichtet werden könnten oder das Aufstellen von Spielgeräten im Zusammenhang mit der Spielplatzherstellung im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Hinsichtlich der Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist § 78 Abs. 1 Nr. 7 WHG[10] besonders zu beachten. Entsprechend werden hierzu im weiteren Planverfahren, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, entsprechende Regelungsinhalte festgelegt werden.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme des Überschwemmungsgebietes der Großen Röder wurde der ebenfalls nach § 24 Abs. 2 SächsWG gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen nachrichtlich auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. Diese betragen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen 5 m beidseits des Gewässerlaufs. Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG die Errichtung baulicher Anlagen verboten. Durch diese fachrechtliche Regelung wird es entbehrlich, im vorliegenden Bebauungsplan hierzu eine gesonderte Festsetzung zu erlassen.

6.8 Baugrund

Im Jahr 2014 wurde für den Standort des Bebauungsplanes ein geotechnisches Gutachten[11] erstellt. Dieses Gutachten hatte seinerzeit die Einordnung eines Lebensmittelmarktes zum Anlass, welches jedoch für die grundsätzlichen Aussagen zur Baugrundsituation unerheblich ist. Das Gutachten wird in der Stadt Großenhain bei Bedarf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Demgemäß befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Talniederung der Großen Röder, innerhalb des Großenhainer Grauwacken-

[10] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 626)
[11] Baugrundbüro Hommel GmbH: Projekt-Nr. 10854-01 Baugrunduntersuchung für Neubau Marktkomplex mit Außenanlagen, Dresden 11.11.2014

Massives. Die geologischen Gegebenheiten werden überwiegend durch Ablagerungen von Schwemmsanden sowie Auelehmresten über Flusssand/ Flusskies und Tallehm charakterisiert. Die natürliche Baugrundschichtung ist durch unterschiedlich mächtige Auffüllungen bedeckt. Festgestellt werden konnte, dass die ursprüngliche Geländeoberfläche um bis zu 1,50 m, im Zusammenhang mit den vormaligen Nutzungen im Gebiet, aufgeschüttet wurde. Damit im Zusammenhang ist eine wechselhafte Baugrundbeschaffenheit vorhanden.

Unter der Auffüllung steht im Nordteil des Baugeländes Flusssand und Flusskies sowie Tallehm an. Im Süden dominieren unter der Auffüllung Wechsellagen von Schwemmsand und Auelehm, die dann von Flusssand unterlagert werden. Die Betondeckschicht ist ca. 15 cm stark, während für den Asphalt nur eine Stärke von 3 cm ermittelt wurde. Unter diesen Deckschichten sind ca. 30 cm Schotter oder Kiessand als Tragschicht vorhanden. Die Auffüllung wird als inhomogene Bodenschicht, hinsichtlich der Materialzusammensetzung und Lagerungsdichte angesprochen. Auf Grund dieser Inhomogenität treten auch bei geringeren Belastungen große und unterschiedliche Verformungen auf. In diesem Zustand stellt die Auffüllungsschicht für die geplanten baulichen Entwicklungen keinen tragfähigen Baugrund dar.

Das Grundwasser wurde bei der Baugrunderkundung im Tiefenbereich von 0,90 m – 1,90 m unter Gelände angetroffen. Das Grundwasser fließt von Nord nach Süd. Es handelt sich hierbei um mittlere Wasserstände. In Nasszeiten und besonders bei Hochwasser der Röder ist mit kurzzeitigem Grundwasseranstieg zu rechnen. Bei Hochwasser der Röder wird die derzeitige Geländeoberfläche nicht überflutet.

Nach alledem ist damit zu rechnen, dass baugrundverbessernde Maßnahmen durch Bodenaustausch im Rahmen der Neuerschließung und –bebauung des Plangeltungsbereiches erforderlich werden. Als Schüttstoff zum Bodenaustausch eignen sich laut Gutachter gut verdichtungsfähige Kiessande, Betonrecycling oder Mineralgemisch. Der Aushub (das Auffüllungsmaterial) ist nicht zum Wiedereinbau mit Verdichtungsanforderungen und somit nur zum Geländeausgleich in Grünbereichen geeignet. Für Erdarbeiten sind besonders im Nordteil des Plangeltungsbereiches Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen.

Der Baugrund oberhalb der grundwasserführenden Schichten ist für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es ergeht die Empfehlung, im südlichen Teil des Plangebietes eine zusätzliche Anschüttung auf gut durchlässigem Material vorzunehmen und diese ebenfalls zur Versickerung von Niederschlagswasser heranzuziehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung hierzu regelt diesen Sachverhalt. Mit Blick auf die Schadstoffbelastung des Bodens ist diese lediglich im Bereich der Auffüllung zu verzeichnen, bei welcher die Grenzwerte für die Einbauklasse Z 1.2 ermittelt wurde.

Weitere Einzelheiten der gutachterlichen Untersuchungen und zu den Ergebnissen der chemischen Analyse sind dem geotechnischen Gutachten zu entnehmen.

6.9 Kampfmittel

Hinsichtlich eventuell vorhandener Kampfmittelverdachtsflächen liegen der Stadt Großenhain keine Erkenntnisse vor, welche die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreigabebescheinigung vor Baubeginn nahe legen würden. Dementsprechend liegt derzeit kein Verdacht vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher widererwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis Meißen oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

7. UMWELTBELANGE

7.1 Rahmenbedingungen

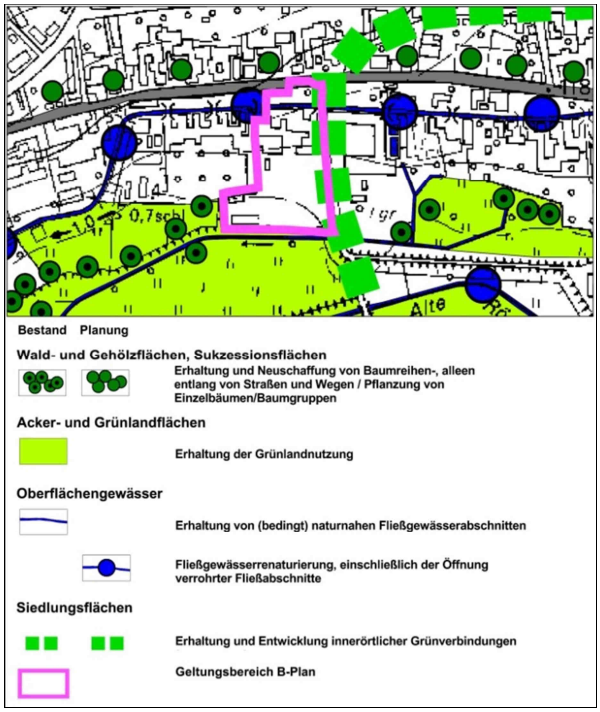
Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, für den nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b oder Vermeidungspflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Seveso-III Richtlinie) bestehen, kann wegen der geringen Größe der zulässigen Grundfläche die Vorprüfung des Einzelfalls zur Überprüfung der Erheblichkeit von gegebenenfalls zu erwartenden Umweltauswirkungen entfallen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss nicht angewendet werden. Mögliche zukünftige Eingriffe gelten im vorliegenden Planungsfall als bereits zulässig bzw. vor der hiesigen planerischen Entscheidung erfolgt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Dennoch wurde zur Berücksichtigung von Abwägungsbelangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine aktuelle Bestandserfassung vorgenommen und dargestellt. Das Ergebnis der Beurteilung der Situation wird nachstehend schutzgutbezogen ausgeführt.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan der Stadt Großenhain von 2006 weist Gemischte Bauflächen, Grünflächen und Wasserflächen aus.

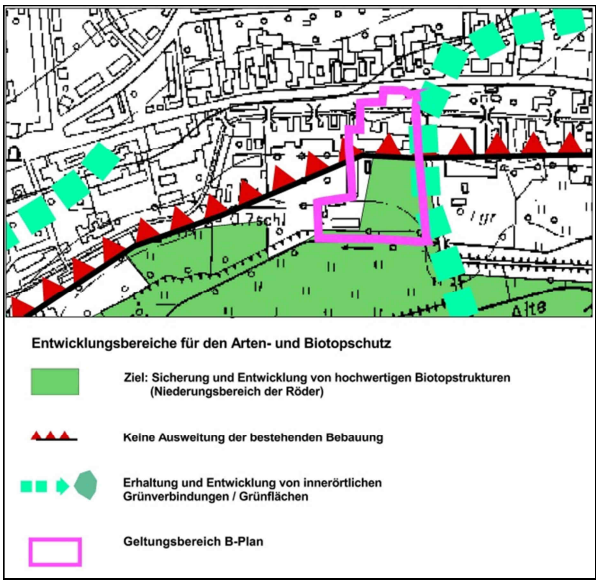
Für Großenhain wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, der 2002 fortgeschrieben wurde und in den Flächennutzungsplan integriert ist. Die Große Röder, einschließlich ihrer Altarme, Ufersaum und Feuchtwiesen wird als besonders schutzwürdig und die Förderung des Biotopverbundes sowie die Erhaltung und Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter dort als vorrangig eingestuft. Im Zielkonzept des Landschaftsplanes (Karte 15) wird der Niederungsbereich der Röder als Fläche/Raum zur Sicherung und Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ausgewiesen. Weiterhin soll keine Ausweitung der bestehenden Bebauung nach Süden in den Niederungsbereich hinein erfolgen.

Konkrete Entwicklungsmaßnahmen (Karte 17) stellt der Landschaftsplan für das hiesige Plangebiet nicht auf, jedoch kommt es im südlichen Geltungsbereich zu Überschneidungen mit den o. g. Zielaussagen. Der Plangeltungsbereich wird dem Niederungsbereich der Röder zugeordnet, was evtl. der groben Maßstäblichkeit von 1:10.000 geschuldet ist. Faktisch ist das Gelände durch die Eingriffe in den Boden, die Geländeanhebung und die langwährende Nutzung den natürlichen Prozessen des Naturhaushalts der Niederung weitgehend entzogen.

Auszug LP Karte 15[12]



Auszug LP Karte 17[12]



7.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung sieht im Wesentlichen die Umnutzung/Nachnutzung eines aufgegebenen Gewerbestandortes zu Wohnzwecken vor. Mit der geplanten Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete werden die in Teilen auch im Umfeld vorhandenen Nutzungsarten weitergeführt. Der städtebauliche Maßstab bleibt erhalten, zur Röderaue hin wird eine zunehmend aufgelockertere Baustruktur festgesetzt. Mit der Nachnutzung dieses Areals in integrierter Lage im Siedlungskörper kann zusätzlicher Landschaftsverbrauch für ein neues Wohngebiet vermieden werden und die Neuversiegelung wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gering ausfallen.

Ebenso können vorhandene Verkehrswege und sonstige Infrastruktur genutzt werden.

[12] Landschaftsplan Stadt Großenhain Fortschreibung 2002

7.3 Zustand der Umwelt, einschließlich Vorbelastungen

Im Plangeltungsbereich herrschen höchst naturferne Zustände, die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind stark überprägt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt als nahezu funktionslos zu bezeichnen. Dies kommt hauptsächlich durch die fast vollständige Versiegelung der Grundflächen zustande, aktuell beträgt der Versiegelungsgrad rd. 90 %.

Mit dem geplanten Projekt wird zunächst die gesamte Fläche beräumt und entsiegelt, womit ein städtebaulicher Missstand beseitigt und insbesondere die Bodenbeschaffenheit verbessert werden wird. Die neue Bebauung wird weit weniger Grundflächen in Anspruch nehmen, wahrscheinlich rd. 40 %, so dass ein deutlicher Entsiegelungseffekt zu erwarten ist.

Naturraum/Orts- und Landschaftsbild

Die Stadt Großenhain befindet sich im Landschaftsraum der "Großenhainer Pflege". Auf dem Grundgestein fanden großflächig pleistozäne Lößablagerungen statt, die zur Bildung fruchtbarer Böden führten. Die Landschaft ist durch intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen geprägt. Der Waldanteil ist gering, Dauergrünland als Hauptnutzungsart beschränkt sich heute hauptsächlich auf die Auenbereiche der Flüsse und Bäche.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Osten der Altstadt, im Bereich der "Äußeren Kernstadt". Der Plangeltungsbereich ist Teil des städtischen Verdichtungsraums, neben einem dichten Gebäudebestand im Norden sind die übrigen Grundstücksbereiche nahezu vollständig befestigt. Gegenwärtig stellt sich das Gelände als Gewerbebrache dar, inzwischen ist der Dachstuhl des nördlichen Hauptgebäudes eingestürzt, was das Erscheinungsbild als städtebaulichen Missstand noch verstärkt.

Die Lage am Rande der – ursprünglichen – Röderaue macht sich nach Süden hin bemerkbar, wo entlang der inneren Grundstücksgrenze ruderaler Aufwuchs direkt in natürlichen Böschungsbewuchs des Grabens außerhalb des Grundstücks übergeht.

Mit der Wiedernutzung der Gewerbebrache kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine Fehlstelle im Siedlungskörper i. S. d. Verbesserung des Ortsbildes geschlossen werden. Von dem neuen städtischen Wohnquartier können positive Impulse für das bauliche Umfeld ausgehen, der "Äußere Stadtring" wird damit aufgewertet.

Mensch

Erhebliche stoffliche Immissionen oder Lärm sind für die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Im Umfeld des Plangebietes sind intensive Nutzungen mit erheblichem Störpotenzial, die als Hemmnis für die Etablierung eines Wohnstandortes anzusehen wären, nicht bekannt.

Die Radeburger Straße im Norden befindet sich in mindestens 30 m Entfernung zur "ersten Reihe" der geplanten Wohngebäude im WA 1. Die Martin-Scheumann-Straße grenzt im Osten direkt an die festgesetzten Wohnbauflächen. Beide Straßen sind im INSEK nicht als besonders belastet vermerkt und auch nicht Gegenstand im Lärmaktionsplan. Sie können seit dem Bau der Ortsumgehung als Gemeindestraßen mit ortsüblichen Verkehrsaufkommen gelten. Eine schalltechnische Untersuchung bzw. Prognose wurde somit nicht erforderlich.

Gegenwärtig erfüllt das Plangebiet keinerlei Erholungsfunktionen, es befindet sich aber im Übergang der Siedlungsbebauung zu den Erholungsbereichen der Röderaue, diese Lage stellt einen wesentlicher Gunstfaktor des Standortes für die wohnbauliche Entwicklung dar. Weiterhin vorteilhaft ist die Nähe zur Kernstadt.

Fläche

Das Plangebiet umfasst rd. 1,56 ha, davon sind rd. 90 % hochgradig versiegelt. Im Norden befinden sich Gebäude, fast die gesamte Fläche ist mit Betonplatten, Asphalt oder Pflaster befestigt, nur in den westlichen und südlichen Randbereichen ist die Intensität der Bodenbefestigung geringer, der Anteil gänzlich unbefestigter Flächen ist marginal. Der hohe Versiegelungsgrad rührt von der vorherigen Nutzung als Gewerbestandort des ehemaligen Kreisbaubetriebes und dann der "Großenhainer Hoch- und Tiefbau GmbH" her.

Mit dem Bebauungsplan werden keine bisher unbeanspruchten offenen oder begrünten Bodenflächen oder Biotopstrukturen beansprucht. Ein bereits hochgradig durch Nutzungen geprägter Standort im Siedlungskontext wird reaktiviert, zusätzlicher Flächenverbrauch wird vermieden. Im Gegenteil wird der - heute bei rd. 90 % liegende Versiegelungsgrad - nach Durchführung des Bebauungsplanes geringer ausfallen, überschlägig ermittelt ist mit rd. 40 % zu rechnen.

Für die zukünftige Nutzung werden rd. 0,92 ha Allgemeine Wohngebiete (WA) mit versiegelbaren Grundflächenanteilen gemäß GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, was ca. 0,34 ha Vollversiegelung entspräche. Weiterhin werden rd. 0,24 ha Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg festgesetzt. In den mit max. 9 m Breite festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist auch ein Anteil unbefestigter/ begrünter Randflächen enthalten. Bezogen auf die in Anspruch genommenen Grundflächen ergibt das im Vorher-Nachher-Vergleich einen "Entsiegelungsbonus" von überschlägig ermittelt rd. 0,78 ha.

Boden

Die Bodenfunktionen sind im Plangebiet durch die bereits langwährende und intensive Nutzung fast vollständig überprägt und kaum noch wirksam. Im Zuge der Bebauung wurde Boden abgetragen, umgelagert und es sind Verfüllungen eingebracht worden. Durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung sowie Aufschüttungen - wahrscheinlich aus Hochwasserschutzgründen - sind

irreversible Veränderungen des natürlichen Bodengefüges erfolgt. An die Stelle der natürlichen Auenvega sind sog. Siedlungsböden getreten.

Für die Situation im Gelände liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2014[13] vor. Die Untersuchungen für ein seinerzeit geplantes Projekt zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes können in ihren grundsätzlichen Aussagen auch für das hiesige Vorhaben verwendet werden. Mittels 7 Rammkernbohrungen wurde der Baugrund untersucht, dabei wurde im Wesentlichen festgestellt, dass die Auenlehme weitgehend abgetragen und durch Verfüllungen ersetzt wurden, darunter befinden sich in natürlicher Schichtung Flusssande und Flusskiese. Der Gutachter geht davon aus, dass besonders im südlichen Bereich eine Anhebung des Geländes durch Aufschüttungen um bis zu 1,50 m stattgefunden hat. Die Oberflächenbefestigung aus Beton ist ca. 15 cm dick, die Asphaltdecken rd. 3 cm, darunter befindet sich in 30 cm Stärke Schotter.

Bodenverunreinigungen sind nach aktuellem Kenntnisstand in Anbetracht der gewerblichen Vornutzung nicht auszuschließen. Im INSEK ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung "Nr. 3 – ehemaliger Kreisbau" deklariert. Die Basis hierfür stellt eine historische Erkundung aus dem Jahr 1995 dar.

Für die zukünftige Nutzung werden rd. 0,92 ha Allgemeine Wohngebiete (WA) mit versiegelbaren Grundflächenanteilen gemäß GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, was ca. 0,34 ha Vollversiegelung entspräche. Weiterhin werden rd. 0,24 ha Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg festgesetzt. In den mit max. 9 m Breite festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist auch ein Anteil unbefestigter/ begrünter Randflächen enthalten sowie eine Retentionsfläche mit Anpflanzungsgebot) von rd. 0,20 ha, so dass die Vollversiegelung insgesamt geringer ausfällt. Für befestigte Flächen innerhalb der Baugebiete werden versickerungsfähige Oberflächen mit einem Abflussbeiwert von 60 % festgesetzt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes zunächst eine flächige Entsiegelung stattfinden wird und in der Zukunft dann eine geringere Versiegelungsrate als heute entsteht, die überschlägig ermittelt bei max. 40 % der Gesamtfläche liegen wird. Ein Teil der Bodenflächen wird offen und damit versickerungs- und verdunstungsfähig bleiben, damit kommt es zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen und der damit verbundenen Leistungen für den gesamten Naturhaushalt. Bezogen auf die in Anspruch genommenen Grundflächen ergibt das im Vorher-Nachher-Vergleich einen "Entsiegelungsbonus" von überschlägig ermittelt rd. 0,78 ha.

[13] Baugrundbüro Hommel GmbH: Projekt-Nr. 10854-01 Baugrunduntersuchung für Neubau Marktkomplex mit Außenanlagen, Dresden 11.11.2014

Gewässer, Wasserhaushalt

Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor, oberflächennahe Grundwasserstände treten wegen der Geländebeschaffenheit am ehesten im südlichen Plangeltungsbereich auf, dort, wo auch die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet besteht. Im FNP von 2006 werden pauschal für die Niederungsbereiche 2,00 m unter GOK angegeben. Das für ein nicht realisiertes Vorgängerprojekt erstellte Baugrundgutachten[14] hatte im Oktober 2014 Grundwasserstände von 0.90 – 1,90 m unter Gelände ermittelt.

Die Große Röder im Norden befindet sich in den Grenzen des Plangeltungsbereiches. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den dortigen Röder-Graben an. Insofern der vorhandene Zaun die Grundstücksgrenze korrekt markiert, befindet sie sich an der Böschungsoberkante. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Während sich die Große Röder im Norden als technisch naturfern ausgebauter Gewässerverlauf darstellt, ist der südliche Graben wesentlich naturnäher. Die Böschungen und die Gewässersohle sind unverbaut, der Verlauf nur wenig begradigt.

Da es sich um Gewässer II. Ordnung handelt, sind beidseitig der Böschungsoberkante Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten, was im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.

Mit dem Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Gewässer oder des Wasserhaushaltes zu erwarten. Im Gegenteil wird in Zukunft nach Entsiegelung und anschließender Neuentwicklung ein Teil der Bodenflächen offen und versickerungs- bzw. verdunstungsfähig bleiben und damit zumindest eingeschränkt wieder Wasserhaushaltsfunktionen wahrnehmen können.

Klima/Luft

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Für die jährlichen Niederschläge werden im Landschaftsplan durchschnittliche Summen von 550 - 600 mm angegeben, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 – 8,5° C. Mit Ausnahme der allgemeinen Hintergrundbelastung sind derzeit keine nennenswerten Emittenten zu nennen. Die Röderaue (südlich des Plangebietes) und insbesondere die offenen Grünlandflächen haben hier wesentliche klimatische Funktionen als Leitbahnen für den lokalen Klimaausgleich und die Lufthygiene.

Da von der zukünftigen Nutzung nach jetzigem Kenntnisstand keine relevanten Luftverunreinigungen ausgehen werden, sind für das Plangebiet insgesamt keine Beeinträchtigungen der Klimafunktionen oder der Luftgüte zu erwarten. Im Gegenteil wird in Zukunft nach Entsiegelung und anschließender Neubebauung ein Teil der Bodenflächen offen, d. h. versickerungs- und ver-

[14] Baugrundbüro Hommel GmbH: Projekt-Nr. 10854-01 Baugrunduntersuchung für Neubau Marktkomplex mit Außenanlagen, Dresden 11.11.2014

dunstungsfähig bleiben und damit zumindest eingeschränkt wieder Klimafunktionen wahrnehmen können. Die Klimafunktionen und die Wirksamkeit der nach Süden anschließenden Freiflächen der Röderaue im Hinblick auf Klimaausgleich und Lufthygiene sind nicht betroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Das Plangebiet macht derzeit den Eindruck einer städtebaulichen Fehlstelle. Es handelt sich um den Biotoptyp 931003 eines aufgelassenen Gewerbegebietes mit ruderalem Saum. Gehölzaufwuchs, vorwiegend von Holunder und Birke, ist nur an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Umfeld des nördlichen Hauptgebäudes anzutreffen.

Mit Ausnahme der Bäume an der Großen Röder bzw. auf deren Nordseite, fallen die Gehölze im Plangeltungsbereich nicht unter den Status der städtischen Baumschutzsatzung. Der Ufergehölzsaum entlang des südlichen Röder-Grabens befindet sich außerhalb der Plangeltungsbereichsgrenze. Er besteht aus Altbäumen, vornehmlich Weiden, daneben Erlen, Eschen und weitere Laubholzarten.

Die Lage am Rande der – ursprünglichen – Röderaue macht sich nach Süden hin bemerkbar, wo entlang der inneren Grundstücksgrenze ruderaler Aufwuchs direkt in natürlichen Böschungsbewuchs des Grabens, außerhalb des Grundstücks übergeht. Entlang des Zaunes stocken auch einige Birken, die größeren davon ebenfalls auf der Außenseite.

Abschnittsweise wurden oberhalb der Böschung im Plangeltungsbereich Aufschüttungen mit Erdreich und auch mit Bauschutt, Steinen und anderem Material vorgenommen, stellenweise sind "offene" Stapel mit Beton- und Metallteilen und Haufen von sonstigem Baumaterial zu finden, die sukzessive von Ruderalfluren und Gehölzsukzession besiedelt werden.

Die nicht von Gebäuden eingenommenen Flächen sind hauptsächlich mit Betonplatten, teilweise auch Asphalt oder Pflaster befestigt, nach Nutzungsaufgabe hat sich Ritzenvegetation entwickelt, so dass der tatsächliche Versiegelungsgrad von rd. 90 % nicht mehr unbedingt wahrnehmbar ist. Entlang der Westseite der Martin-Scheumann-Straße wurde eine Reihe Bäume zur Straßenbegrünung angepflanzt. Sie befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches, kann aber zu dessen Eingrünung beitragen.

Der Standort wurde mehrfach in Augenschein genommen, die letzte Begehung fand im Oktober 2018 statt. Im Plangeltungsbereich befinden sich keine gemäß § 21 SächsNatSchG oder § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, seltene oder gefährdete Pflanzen wurden nicht festgestellt. Über Vorkommen von besonders geschützten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen derzeit keine Kenntnisse oder Hinweise vor, bei den Begehungen haben sich diesbezüglich auch keine dringenden Anhaltspunkte ergeben.

Trotz prinzipieller Eignung für Gebäudebrüter wurde lediglich ein Nest in einem Nebengebäude festgestellt. Hinweise auf Brutvorkommen, Kotspuren von Fledermäusen o. ä. waren nicht zu verzeichnen. Die im nördlichen Plangebiet zwischen der Radeburger Straße und der Großen Röder befindlichen Großbäume sowie der Baumbestand am Röder-Graben im Süden haben teilweise Rindenschäden, Risse, Asthöhlen etc. die für Höhlenbrüter und Fledermäuse prinzipiell geeignet wären. Um Beeinträchtigungen für potenzielle Brutvögel zu vermeiden, sollten Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden.

Biotoptypen und Landnutzung

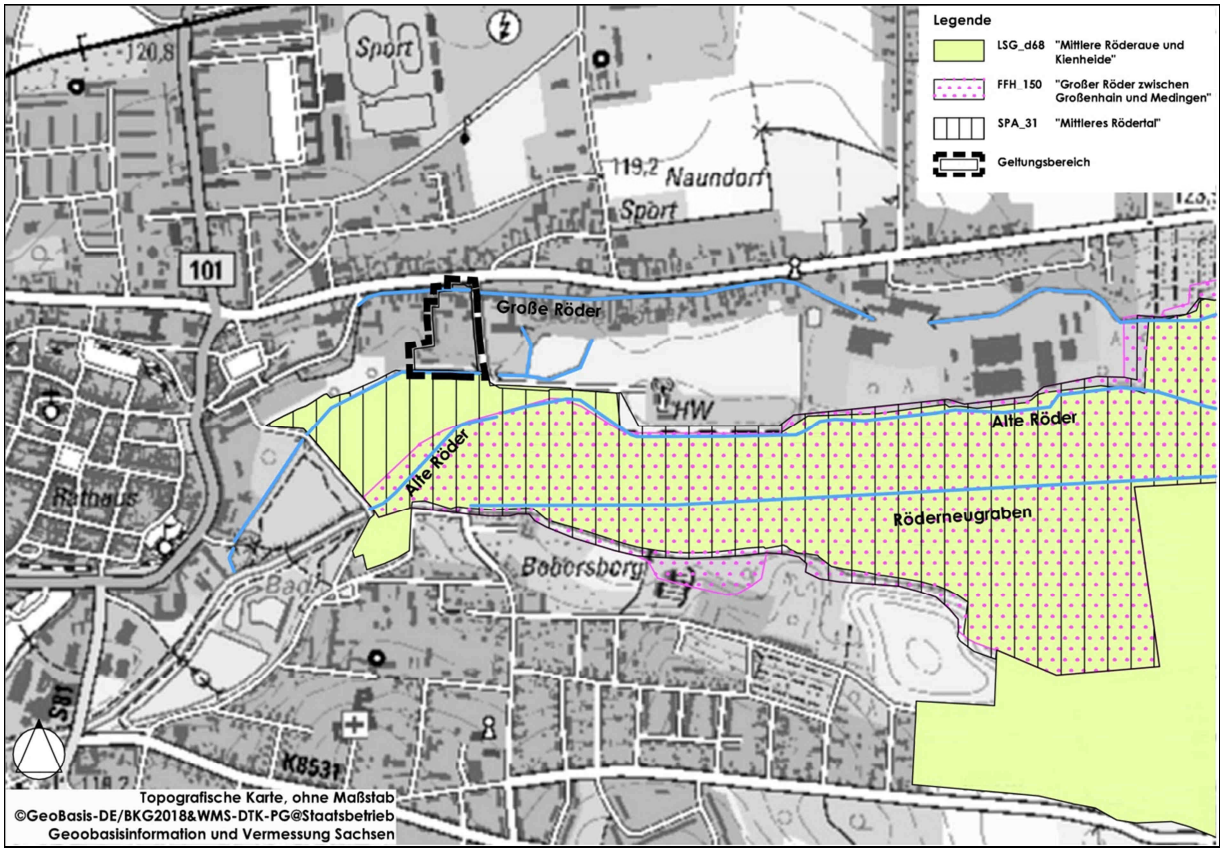
Die befestigten Flächen im Plangeltungsbereich sind besonnt und die Ritzenvegetation bietet Verstecke und Nahrungsangebot, trotzdem wird die Habitateignung für Zauneidechsen wegen fehlender offener, grabfähiger Sandböden (für die Eiablage) als ungeeignet eingeschätzt. Es fehlt auch an Verbindungen zu anderen geeigneten Habitaten bzw. im Umfeld sind keine entsprechenden Strukturen zu finden. Abschließend klären ließe sich dies aber nur durch Nachweis/oder Nicht-Nachweis anhand vertiefender Untersuchungen zur geeigneten Jahreszeit.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen mit - heute erkennbarem - Habitatpotenzial werden von den Bauflächenfestsetzungen nicht berührt oder von dem aktuellen Kenntnisstand erkennbar beeinträchtigt. Hinsichtlich möglicher Artenschutzrelevanz wäre dies im Bedarfsfall (s. o.) genauer zu untersuchen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete von nationalem oder europäischem Rang vorhanden, ebenfalls keine Schutzobjekte, wie Naturdenkmale o. ä.. Der hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen, der Struktur und wegen des Altbaumbestandes als hochwertig anzusprechender Böschungsbewuchs am Röder-Graben befindet sich südlich, außerhalb der Plangeltungsbereichsgrenze. Das Gewässer bildet gleichfalls die Grenze des von Osten bis in den Stadtkörper hineinreichenden Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Röderaue und Kienheide", das hier gleich verläuft mit der Grenze des EU-Vogelschutzgebietes "Mittleres Rödertal". Die wesentlichen, durch das EU-VRL zu schützenden Vogelarten, hier vor allem auch Zugvögel, halten sich in den Niederungsbereichen der Röder auf, nicht im Plangebiet. Im Plangebiet selbst bestehen keine geeigneten Habitatbedingungen für die zu schützenden Vogelarten. Beeinträchtigungen diesbezüglich kommen demnach vor Ort nicht zustande. Es wird auch nicht erwartet, dass aus dem Plangebiet heraus, über seine Grenzen hinweg, schädliche Wirkungen für das EU-Vogelschutzgebiet entstehen werden.

Übersicht Schutzgebiete



Das nächst gelegene FFH-Gebiet "Große Röder zwischen Großenhain und Medingen" beginnt in 500 m – 750 m Abstand in südlicher Richtung an der Alten Röder. Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben hat keine diesbezügliche relevante Fernwirkung auf die zu erhaltenden Arten und Lebensraumtypen.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des B-Planes der Innenentwicklung "Wohngebiet – An der Röderaue"	**1,56 ha**	**100,00%**
Allgemeine Wohngebiete (WA):	0,92 ha	58,89 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - verkehrsberuhigter Bereich - Fuß- und Radweg	 0,23 ha 0,01 ha	 14,49 % 0,78 %
Grünflächen: - Grünflächen, öffentlich - Grünflächen, privat	 0,24 ha 0,14 ha	 15,62 % 8,75 %
Wasserflächen:	0,01 ha	0,78 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Großenhain ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen. Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, ein-

schließlich deren Entwässerungsanlagen, Beleuchtung und öffentlichen Grünflächen (einschließlich Spielplatz), wird kostenseitig durch einen Erschließungsträger getragen und im Ergebnis durch die Stadt Großenhain übernommen. Hierfür wird zwischen Stadt und Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Großenhain ausgeschlossen.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohngebiet – An der Röderaue", Stadt Großenhain hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2019 durch den Stadtrat der Stadt Großenhain als Begründung gebilligt.

Großenhain, den .....

.....
Oberbürgermeister

Anlagen zu dieser Begründung:

- Nutzungsbeispiel