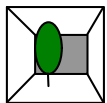


TEXTLICHE BEGRÜNDUNG
zum Entwurf der
ERGÄNZUNGSSATZUNG entspr. §34 (4) 3

**„Kamenzer Strasse 75a“
Stadt WITTICHENAU**

Landkreis Bautzen

Büro für LANDSCHAFTSARCHITEKTUR und FREIRAUMPLANUNG



Dipl.-Ing. CHRISTINE TENNE

Architektin für Stadtplanung, Freie Landschaftsarchitektin
01917 KAMENZ Pulsnitzer Str.6

Tel: 03578 / 30 33 93

Mail: kamenz@buero-tenne.de
www.landschaftsarchitektin-tenne.de

BEARBEITUNGSSTAND: 05.03.2020

1. Aufstellungsgründe

Die Stadt Wittichenau möchte durch den Erlass einer Ergänzungssatzung eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage an der Kamenzer Strasse einbeziehen. Es handelt sich um Teile des Flurstückes 96, Flur 8/Stadt WITTICHENAU.

Die einbezogene Fläche ist der als Grünfläche genutzte südliche Teil des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks an der Kamenzer Strasse 75.

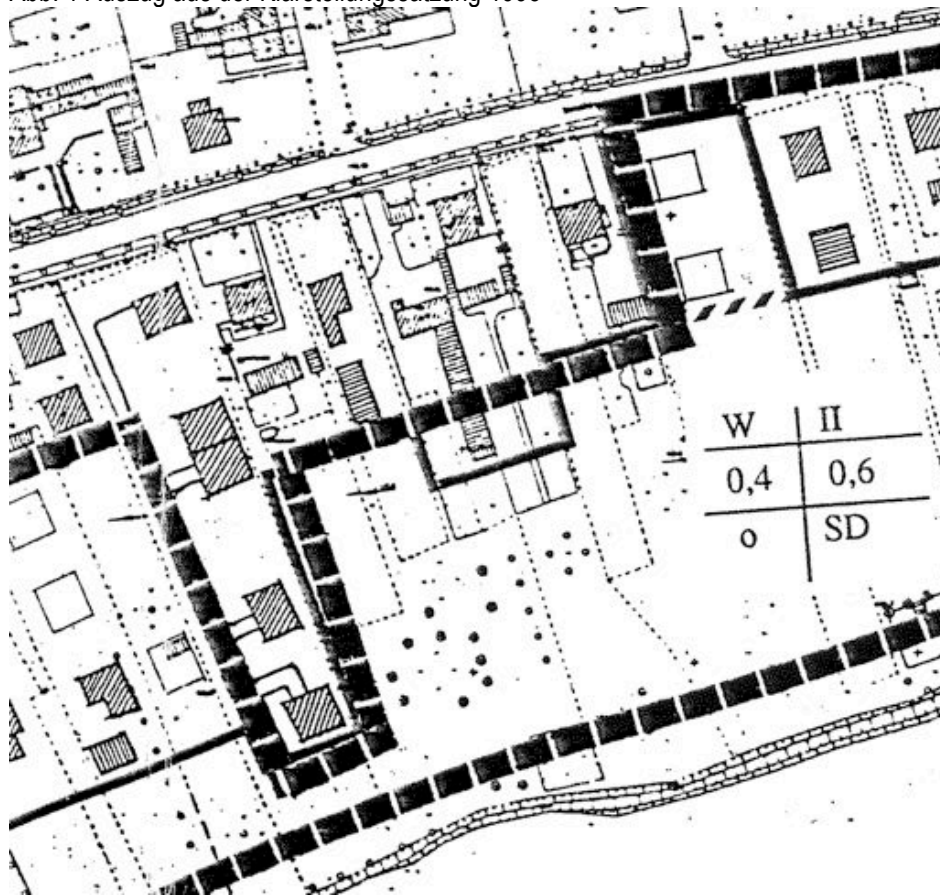
Die Familie strebt ein Mehrgenerationenwohnen auf einem Grundstück an, wobei die junge Familie ein eigenes Wohnhaus im hinteren Teil des Flurstückes bauen möchte und die Eltern im Vorderhaus an der Kamenzer Strasse bleiben möchten.

Das geplante Wohnhaus wird die Hausnummer 75a erhalten.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke geprägt, die ebenfalls in 2. Reihe bebaut wurden. Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Klarstellungslinien der Klarstellungssatzung der Stadt Wittichenau von 1993.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird Baurecht für ein Einfamilienhaus in 2. Reihe geschaffen.

Abb. 1 Auszug aus der Klarstellungssatzung 1993



2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 96, Flur 8 der Stadt Wittichenau.

Der südliche Grundstücksteil soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden, in welchem auch die Nebengebäude integriert werden. Zur baulichen Einordnung des Baukörpers wird eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze markiert den Abschluss der Bebaubarkeit in Richtung Süden.

Foto 1: Lage des Bauplatzes



Foto 2: Lage des geplanten Bauplatzes in Bezug zur Nachbarbebauung



3. Städtebauliche Entwicklungsabsicht

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht ist die Verdichtung der Wohnbebauung an der Kamenzer Strasse durch Zulassung des Bauens in der 2. Reihe als Mehrgenerationenwohnbebauung.

Es erfolgt damit keine Zersiedelung des Landschaftsraumes. Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Klarstellungssatzung für die Stadt Wittichenau von 1993.

Die Satzung ist demzufolge mit einer geordneten baulichen Entwicklung vereinbar. Es wird davon ausgegangen, dass eine gesicherte Erschließung mit Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation und Trinkwasserversorgung vor. Innerhalb der TÖB-Beteiligung werden alle Medienträger angehört, um vollständige Klarheit über alle Leitungsverläufe zu erlangen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §20 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Abb. 2 Übersicht Bebauung an der Kamenzer Strasse mit Darstellung des Satzungsgebietes



4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung soll die bauliche Nutzung entsprechend der angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze soll eine Einzelhausbebauung für Wohnnutzung zulässig werden. Nebengebäude sollen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze errichtet werden.

Die ausgewiesene Baugrenze wird textlich und zeichnerisch festgesetzt. Sie markiert den Abschluss der Bebauung nach Süden.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nach §34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Baukörpergestaltung muss an die Gestaltungssatzung der Stadt Wittichenau angepasst werden.

6. Geländegestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur zum Zwecke von Angleichungen vorgenommen werden.

7. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kamenzer Strasse. Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 95/2 (Zufahrt zu Haus Nr. 77). Dazu erfolgt die Sicherung über eine Baulasteintragung im Grundbuch des Flurstückes 95/2. Zusätzlich zu dieser Zufahrt wird das vorhandene Garagengebäude abgebrochen, so dass eine weitere direkte Zufahrt zum geplanten Gebäude entsteht.

8. Medienseitige Erschließung

Abwasserentsorgung:

Die abwasserseitige Erschließung wurde von der Stadt Wittichenau mit Schreiben vom 10.10.2019 bestätigt. Der genaue Verlauf der Abwasserleitung ist im Zuge der TÖB-Beteiligung zu übergeben.

Trinkwasserversorgung:

Für das geplante Bauvorhaben ist die Versorgung über die in der Kamenzer Strasse verlegte Versorgungsleitung DN 350 gesichert.

Deutsche Telekom

Wir gehen davon aus, dass die Versorgung mit Telekommunikation von der Kamenzer Strasse aus möglich ist. Die Leitungsverläufe werden im Zuge der TÖB-Beteiligung eingeholt.

Gasversorgung

Von der Energieversorgung Schwarze Elster GmbH liegt die Aussage vor, dass die Versorgung mit Erdgas am Standort gegeben ist. Der genaue Lageverlauf der Leitung liegt uns aktuell noch nicht vor. Die Leitungsverläufe werden im Zuge der TÖB-Beteiligung eingeholt.

MITNetz GmbH

Die Mitnetz GmbH hat die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie bestätigt. Der genaue Lageverlauf der Leitung liegt uns aktuell noch nicht vor. Die Leitungsverläufe werden im Zuge der TÖB-Beteiligung eingeholt.

Rettungswege/Feuerwehr

Die Zufahrt für Rettungswege und Feuerwehr erfolgt über das Flurstück 95/2 (Zufahrt zu Haus Nr. 77). Dazu erfolgt die Sicherung über eine Baulasteintragung im Grundbuch des Flurstückes 95/2.

9. Grünordnerische Belange

9.1 Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Biotopwertes

Die aktuelle Flächennutzung ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Die Bestandsfläche besteht aus intensiver Wiesennutzung. Punktuell stehen einige Koniferen innerhalb bzw. am Rand des Baufeldes, welche keinen Biotopwert besitzen.

9.2 Ausgleichsbilanzierung

GESAMTGRÖSSE:	= Geltungsbereich Einbeziehungssatzung 1.295 m ²
---------------	---

9.2.1 Ermittlung des Ausgangswertes (Zustand vor dem Eingriff)

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
41 300	Dauergrünland frischer Standorte	10	1.295,00 m ²	12.950,00
Gesamtfläche			1.295,00 m²	WE gesamt 12.950,00

9.2.2 Ermittlung der Wertigkeit nach dem Eingriff (Zustand nach dem Eingriff)

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biototyp nach Eingriff Unterteilung der Biototypen	Zustandswert ZW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
67000	Streuobstwiese (A 1)	22	350,00 m ²	7.700,00
91200	Wohngebiet ländlich geprägt	7	945,00 m ²	6.615,00
Gesamtfläche			1.295,00 m²	WE gesamt 14.315,00

9.2.3 Vergleich der Wertigkeit vor der Baumaßnahme und nach der Baumaßnahme

Bilanzierung:

Ausgangswert der Biotope - 12.950,00 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff
einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 + 14.315,00 WE

Gesamtbilanz + 1.365,00 WE

9.3 Beschreibungen der Ausgleichsmaßnahmen

A1

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt 13.2.1 PlanzV festgesetzt.

Zum Ausgleich des Eingriffes wird die Anpflanzung einer Streuobstwiese aus 8 mittel- oder hochstämmigen Obstbäume 2xv mB StU 8-10 festgesetzt. Der Abstand der Bäume soll ca. 6-8 m betragen

Als Obstsorten sind aus der Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen ausgewählt worden:

Äpfel: Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm,

Birnen: Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Konferenzbirne

Süßkirschen: Kassins Frühe, Schneiders späte Knorpel

Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen, nicht zu düngen oder mit Bioziden zu behandeln. Sie ist 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

10. Hinweise

Da es sich um eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange handelt, wurden zum geplanten Vorhaben noch keine Hinweise geäußert.