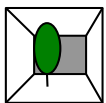


TEXTLICHE BEGRÜNDUNG
zum Entwurf der
ERGÄNZUNGSSATZUNG entspr. §34 (4) 3

„Hoske Süd“
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: 09.12.2020

1. Aufstellungsgründe

Die Stadt Wittichenau möchte durch den Erlass einer Ergänzungssatzung eine Außenbereichsfläche am südlichen Ortsrand von Hoske in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen. Damit sollen einzelne Wohnbauflächen am südlichen Rand von Hoske gegenüber der bestehenden Bebauung geschaffen werden. In der Stadt Wittichenau besteht dringender Wohnbedarf von jungen Familien zur Errichtung von Eigenheimen, insbesondere im Ortsteil Hoske.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche grenzt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage direkt an. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke geprägt.

Die Ergänzungssatzung soll im Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Aufstellung nach §13 BauGB sind erfüllt. Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung ist gesichert.

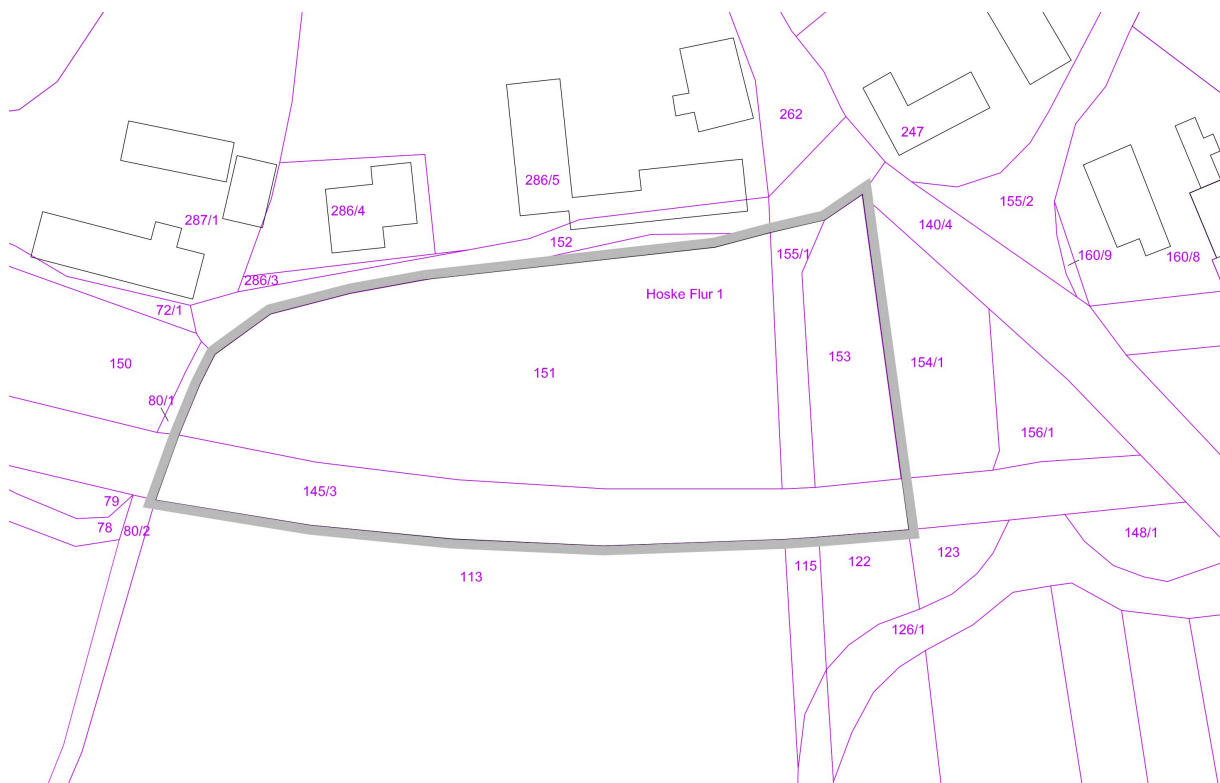
Durch die Satzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. §§3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung nach §10a werden auf Grundlage §13a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 151, 153 und Teile von 145/3 und 155/1 Gemarkung Hoske, Flur 1 zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung



3. Städtebauliche Entwicklungsabsicht

Die städtebauliche Entwicklungsabsicht ist eine Abrundung des Ortsteiles Hoske am südlichen Ortsrand mit kleinteiliger Wohnbebauung. In Richtung Ortsrand schließt sich daran eine Streuobstwiese und eine Feldhecke als Ortsrandeingrünung an.

Die Satzung ist demzufolge mit einer geordneten baulichen Entwicklung vereinbar. Es liegt eine gesicherte Erschließung vor.

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.

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Gemäß §34 BauGB muss sich die neue Bebauung nach Art und Maß an die umgebende Bebauung anpassen. Daher werden im Geltungsbereich der Satzung keine eigenständigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Alle Festsetzungen wurden auf Grundlage §34 Abs. 5 i.V. m. §9 Abs. 1, 4 BauGB getroffen.

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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße (Landstraße) Hoske.

7. Medienseitige Erschließung

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung ist möglich über Kleinkläranlage auf dem Grundstück.

Trinkwasserversorgung:

Ein Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz wird vorausgesetzt. Die ewag wird im Rahmen der TÖB Beteiligung angefragt.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Eine Anbindung des Grundstückes an das Festnetz der Telekom wird vorausgesetzt.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EVSE GmbH. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB Beteiligung beteiligt.

MITNetz GmbH

Die Versorgung des Plangebietes wird vorausgesetzt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB Beteiligung beteiligt.

8. Grünordnerische Belange

8.1 Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Biotopwertes

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Das Plangebiet wird momentan als Dauergrünland genutzt. Im Süden verläuft an der Grenze ein Grüngürtel. Dieser besteht aus Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Bahndamm, welcher mit Laubbäumen bestockt ist bzw. war (Birken, (*Betula pendula*), Eichen (*Quercus robur*) und Papeln (*Populus tremula*). Dieser Bereich ist zum Teil durchzogen mit Altablagerungen. Infolge der extremen Trockenheit der vergangenen Jahre sind die Bäume in der Mehrzahl abgängig bzw. bereits abgestorben. Daran schließt sich im Süden eine intensiv bewirtschaftete Sonderkultur (Heidelbeerplantage) an. Im Westen, Norden und Osten ragen Gärten, Wohnbebauung und Straßenflächen bis an den Geltungsbereich. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen neue Wohngebäude entstehen. Es bleiben der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen vorhanden, die gärtnerisch genutzt werden. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Mit der Beseitigung von Altablagerungen im Bereich des Grüngürtels wird dies zum Teil kompensiert.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen kommt es zur Reduzierung der Neubildungsrate von Grundwasser, die aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens jedoch vernachlässigt werden kann. In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der benachbarten Bebauungen und der angrenzenden Straßen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsbedingte Arten nur bedingt geeignet.

8.2 Ausgleichsbilanzierung

8.2.1 Ermittlung des Ausgangswertes (Zustand vor dem Eingriff)

GESAMTGRÖSSE:	= Geltungsbereich Ergänzungssatzung 7.700 m ²
----------------------	----------------------------------------------------------

1	2	4	5	6
Code (CIR)	Biototyp vor Eingriff	Ausgangswert AW	Fläche in m ²	Wertigkeit WE
41 300	Dauergrünland frischer Standorte	10	5.740,00 m ²	57.400,00
42 100	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	17	1.850,00 m ²	31.450,00
65	Hecke	23	30,00 m ²	690,00
96 200	Lagerflächen, unbefestigt	3	50,00 m ²	150,00
	Lagerflächen, befestigt	0	30,00 m ³	0,00
Gesamtfläche			7.700,00 m²	WE gesamt 89.690,00

8.2.2 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
65	Hecke (Eingrünungsgürtel)	20	1.815,00 m ²	36.300,00
67 000	Streuobstwiese (A 2)	22	1.450,00 m ²	31.900,00
91200	Wohngebiet ländlich geprägt	7	4.435,00 m ²	31.045,00
Gesamtfläche			7.700,00 m²	WE gesamt 99.245,00

8.2.3 Vergleich der Wertigkeit vor der Baumaßnahme und nach der Baumaßnahme

Bilanzierung:

Ausgangswert der Biotope	-	89.690,00 WE
Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff einschließlich der Ausgleichsmaßnahme A2	+	99.245,00 WE
Gesamtbilanz	+	9.555,00 WE

8.3 Beschreibungen der Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich des Eingriffes sind 2 Ausgleichsmaßnahmen geplant.

A1 – Pflege und Ergänzung eines vorhandenen Grüngürtels als Ortsrandeingrünung

Zum Ausgleich der Eingriffe entsprechend §9 Sächs. Naturschutzgesetz wird eine Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen auszuführen:

1. Beräumung vorhandener Bauteile
2. Bodenlockerung
3. Gehölzpflege von vorhandenen Gehölzen
4. Neupflanzung mit standortheimischen Gehölzen wie Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrose (*Rosa canina*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

A2 – Anlage einer Streuobstwiese

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Pkt 13.2.1 PlanzV festgesetzt. Zum Ausgleich des Eingriffes wird hier die Anpflanzung einer Streuobstwiese aus 23 mittel- oder hochstämmigen Obstbäume 2xv mB StU 8-10 (2mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 – 10 cm) festgesetzt. Der Abstand der Bäume soll ca. 6m - 8 m betragen.

Alle Obstsorten sind aus der Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bautzen ausgewählt worden. Folgende Obstsorten sollen gepflanzt werden:

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 innerhalb der Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen, nicht zu düngen oder mit Bioziden oder Pestiziden zu behandeln. Sie ist 1-2mal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

Auf den 2 geplanten Flächen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Aufgrund der Pflanzung von erfolgt eine Aufwertung und es werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, minimiert und Eingriffe kompensiert. Die Maßnahmen dienen der Strukturanreicherung des Satzungsgebietes und bieten mit den Anpflanzungen potenzielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten. Die Baum- und Strauchpflanzungen führen zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden.

9. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird in einem Änderungsverfahren angepasst.

10. Hinweise

Hinweise wurden bisher nicht geäußert. Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Hinweise ergänzt.