



Stadt Wittichenau

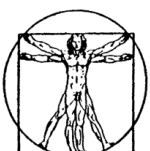
4. Änderung Bebauungsplan Maukendorf „An der Windmühle“

Begründung zum Entwurf
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

März 2021

***dr. braun & barth* freie architekten dresden**

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber: Stadt Wittichenau
Markt 1
02997 Wittichenau

Auftragnehmer: Dr. Braun & Barth, Freie Architekten Dresden
Frau Dr. Barbara Braun
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.
Annett Klotzsch (technische Mitarbeiterin)

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.1.3	Plangrundlage	6
1.1.4	Verfahren	6
1.2	Höherrangige und übergeordnete Planung	7
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	7
1.2.2	Flächennutzungsplan	7
1.2.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	8
1.3	Bestandsbeschreibung	8
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	8
1.3.2	Naturraum und naturräumliche Ausstattung	8
1.3.3	vorhandene Bebauung und Nutzung	8
1.3.4	Geologie und Baugrund	9
1.3.5	Grundwasser	9
1.3.6	Strahlenschutz	9
2.	Städtebauliche Planung	10
2.1	Städtebauliches Konzept	10
2.2	Art der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.2	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	10
2.2.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
2.2.4	Höhenfestlegung	11
2.3	Nutzung der Freiflächen	11
2.3.1	Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen	11
2.4	Erschließung	11
2.4.1	Fließender Verkehr	11
2.4.2	Ruhender Verkehr	11
2.4.3	Müllentsorgung	11
2.4.4	Stellplatz für Feuerwehr, Feuerwehrezufahrt	11
2.5	Ver- und Entsorgung	12
2.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	12
2.5.2	Energieversorgung	12
2.5.3	Abwasserbeseitigung	12
2.5.4	Telekommunikationsanlagen	12
2.6	Wasser / Grundwasser	13
2.7	Baugrund	13
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.1	Einfriedungen	13
3.2	Dachgestaltung	13

4.	Artenschutz	14
5.	Umweltbericht	14
5.1	Schutzgebiete	14
5.2	Schutzgut Boden	14
5.3	Schutzgut Wasser.....	15
5.4	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	15
5.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	15
5.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
5.7	Schutzgut Mensch	15
5.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	15
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.	Hinweise	16
6.1	Bodenfunde	16
6.2	Bohrungen	16
6.3	Artenschutz	16
6.4	Vermessungsmarken.....	16
6.5	Hochwasserschutz.....	16
7.	Flächenbilanz	17
8.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz)	18
8.1	Allgemeine Beschreibung des Vorgehens.....	18
8.2	Bewertung des Bestandes.....	18
8.3	Bewertung der Planung	19
9.	Zusammenfassung	19
9.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	19
9.3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	19
9.4	Auswahl der Planvariante	19
10.	Rechtsgrundlagen	20
11.	Verzeichnis der Abbildungen	20
12.	Quellenverzeichnis	20

1. Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung



Abbildung A: Übersichtskarte (Quelle: www.geoportal.kamenz.de) [04]

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Windmühle“ betrifft die Flurstücke 38/21, 42/37, 42/38, 42/39, 42/40, 42/41, 42/42, 42/43, 42/44, 42/45 und 42/14 (vollständig) der Gemarkung Maukendorf Flur 2.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m² und besteht aus zwei Teilbereichen (Erweiterungsbereich 1 und Erweiterungsbereich 2)

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Der Bebauungsplan „An der Windmühle“ wurde 1995 aufgestellt, um dringenden Wohnbedarf im Ortsteil Maukendorf zu befriedigen. Inzwischen ist der größte Teil des Bebauungsplangebietes mit Wohnhäusern bebaut. Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes wurden durch die Anlieger innerhalb der vergangenen Jahre weitere Flächen erworben, um die Funktionsfähigkeit der Wohngrundstücke zu verbessern (Erweiterung der Gärten, Errichtung von Nebenanlagen). Für diese Flächen sollen baurechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, um die städtebauliche Ordnung dieser Ergänzungsflächen für den Bebauungsplan zu gewährleisten. Weiterhin soll im östlichen Randbereich eine weitere Fläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- nachträgliche Schaffung von Baurecht für bereits errichtete Nebengebäude bzw. Schaffung von Baurecht für künftig zu errichtende Nebengebäude auf den Flurstücken 38/21, 42/37, 42/38, 42/39, 42/40, 42/41, 42/42, 42/43, 42/44, 42/45 und 42/14
- Präzisierung der Höhenangaben für neue Bauvorhaben (Hochwasserschutz)
- Planung von Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz.

1.1.3 Plangrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Maßstab 1:1.000 auf einer digitalen Grundlagenkarte (Katasterplan) erstellt.

Plangrundlage ist die digitale Katasterkarte sowie das dazugehörige Luftbild, zur Verfügung gestellt von der Stadt Wittichenau mit Datum vom November 2020.

1.1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Maukendorf „An der Windmühle“ in der Fassung vom April 1998 ist am 11.12.1998 in Kraft getreten. Folgende Änderungen des Planes wurden durchgeführt:

1. Änderung vom 15.07.1998, in Kraft getreten am 11.12.1998.
In der 1. Änderung des Planes wurde die Baulinie in einem Teilbereich verändert.
2. Änderung vom 12.05.1999, in Kraft getreten am 02.02.2000.
Die zweite Änderung des Bebauungsplanes betraf die Höhe der zulässigen Einfriedung in Abgrenzung zur Straße (Erhöhung von 0,8 m auf 1,1 m).
3. Änderung vom 30.05.2012, in Kraft getreten 2012.
Die dritte Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor negativen Einflüssen des Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage Maukendorf. In der rechtswirksamen Klarstellungssatzung [01] ist das Gebiet nicht dem Innenbereich zugeordnet, sondern als Bereich mit Bebauungsplan dargestellt. Im FNP [02] ist das Gebiet als Wohnbaufläche für allgemeines Wohnen mit Grünanteil und Randeingrünung dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 06.05.2020 durch den Stadtrat der Stadt Wittichenau gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 (1) BauGB sind im Januar 2021 erfolgt. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Auslegung der Planunterlagen nach § 3 (2) BauGB sind für die Zeit April / Mai 2021 geplant.

Der Auslegungsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 10.03.2021 durch den Stadtrat der Stadt Wittichenau gefasst.

1.2 Höherrangige und übergeordnete Planung

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung 2010) [03]

Raumstruktur: Wittichenau ist als Grundzentrum auf der regionalen Verbindungsachse Hoyerswerda - Bautzen eingeordnet.

Im Regionalplan ist der Planbereich als Teil eines Vorranggebietes Trinkwasser eingetragen.

Im Regionalplan ist südlich des Planbereiches ein Vorranggebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben dargestellt, nördlich des Planbereiches ist ein Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes dargestellt.

Südöstlich des Planbereiches befindet sich eine Seefläche von regionaler Bedeutung (Knappensee).

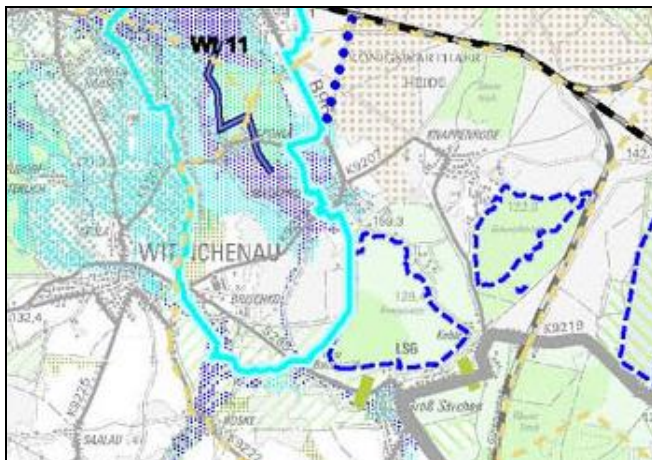


Abbildung B: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Regionaler Planungsverband)

1.2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wittichenau mit OT Maukendorf besitzt einen geltenden Flächennutzungsplan [02].



Abbildung C: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Wittichenau)

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit Grünanteil und Randeingrünung zur freien Landschaft dargestellt.

1.2.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt Wittichenau mit OT Maukendorf besitzt eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

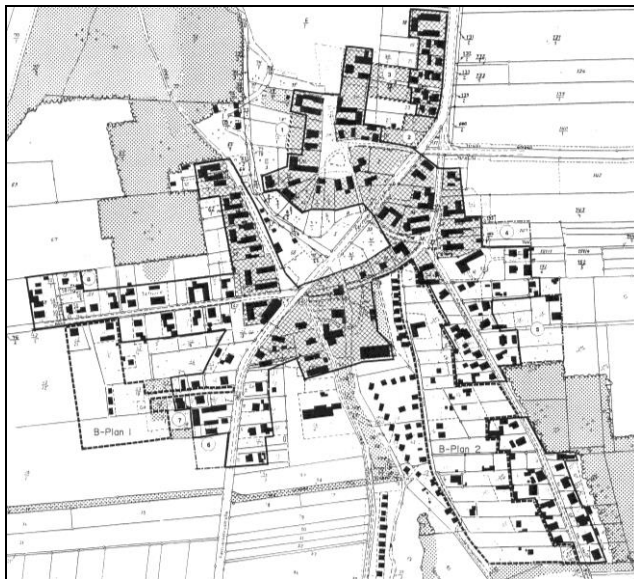


Abbildung D: Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Quelle: Stadt Wittichenau)

Das Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „An der Windmühle“ ist als Gebiet „B-Plan 1“ dargestellt. Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes überplanten Flächen sind nach den Festsetzungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Teil des Außenbereiches.

1.3 Bestandsbeschreibung

1.3.1 Städtebauliche Einordnung

Das Areal des geltenden Bebauungsplanes „An der Windmühle“ liegt im Südwesten der Gemeinde Maukendorf und stellt den Übergangsbereich von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft dar. Die beiden Ergänzungsbereiche der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegen am westlichen Rand dieses Planes im Außenbereich sowie östlich des bisherigen Geltungsbereiches.

1.3.2 Naturraum und naturräumliche Ausstattung

Das Landschaftsbild im Bereich wird durch die relativ ebenen wasserreichen und bewaldeten Flächen der Oberlausitz geprägt.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen werden für lockere Wohnbebauung, Grünflächen, Waldflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 124 - 125 m NHN. Das Plangebiet ist nahezu eben (Höhenunterschied weniger als 0,5 m auf 100 m).

Die von der Planung betroffenen Flächen (Erweiterung Geltungsbereich) werden zur Zeit als Gartenland genutzt.

1.3.3 vorhandene Bebauung und Nutzung

Auf den westlichen Flächen befindet sich eine untergeordnete Bebauung (z.B. Gartenhäuser, Schuppen, Carports), die östliche Erweiterungsfläche ist im vorderen Grundstücksbereich mit einem ortstypischen Gebäude und Nebenglass bebaut, welche als Pension genutzt werden. Der hintere Grundstücksbereich wird gärtnerisch genutzt und ist teilweise mit Schuppen bebaut.

1.3.4 Geologie und Baugrund

Gemäß Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 18.02.2021) stehen im Planbereich oberflächennah gut tragfähige, wasserdurchlässige fluviatile Sande der Weichselkaltzeit an (Obere Talsandfolge des Lausitzer Stromes, Frühweichsel). Weitere Informationen zur konkreten Baugrundsituation für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

1.3.5 Grundwasser

Zur Grundwassersituation gibt es aus dem Flächennutzungsplan [1] folgende Aussagen: „Die Grundwasserflurabstände der jeweils oberen Grundwasserleiter betragen im Bereich der Wasserscheide bis zu 10 m; nach Norden zum Dubringer Moor wie nach Osten zur Schwarzen Elster verringert er sich auf weniger als 1 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden und Nordosten gerichtet. Die Qualität des Grundwassers wird als weitgehend unbeeinflusst oder gering beeinflusst und sehr weich bewertet. Die Gefährdung des Grundwassers gilt generell als sehr hoch: In weiten Bereichen tragen hierzu die hohe Durchlässigkeit der Böden und das Fehlen stauender Schichten, im Bereich der Auen und Moore dagegen die flurnahen Grundwasserspiegel bei.“

Der Grundwasserflurabstand im Ortsteil Maukendorf liegt im Mittel nur bei ca. 1,5 m; die niedrigsten Grundwasserstände erreichen ca. 1,7 m, die höchsten ca. 1,1 m unter Flur. Durch den Grundwasserwiederanstieg infolge der Beendigung der bergbaulichen Tätigkeiten in der Region wird mittelfristig mit einer weiteren Erhöhung des Grundwasserpegels gerechnet.

Zur konkreten Grundwassersituation für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegen keine Informationen vor.

1.3.6 Strahlenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten.

Bei geplanten Neubauten sollte von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen geklärt werden. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz können an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen in Bad Schlema gestellt werden.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der bestehende Bebauungsplan soll in zwei Teilbereichen ergänzt werden.

Ergänzungsbereich 1: Von der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche sich westlich an die bestehende Wohnnutzung anschließt, wird ein Streifen mit einer Tiefe von ca. 20 m der benachbarten Wohnnutzung auch planungsrechtlich für die gärtnerische Nutzung und Unterbringung von ergänzenden Funktionen zugeordnet. Jedes Wohngrundstück wird auf diesem Wege mit einer zusätzlichen Fläche für Nebenanlagen der Wohnnutzung von mindestens 200 m² ergänzt.

Ergänzungsbereich 2: Das Grundstück 42/14, welches für eine Nutzung als Pension zur Verfügung steht, soll zusätzliche Bauflächen und die Möglichkeit der Errichtung eines Bungalows in der zweiten Reihe erhalten.

Die städtebauliche Zielstellung des seit 1995 bestehenden Bebauungsplanes bestand in der Schaffung von Baurecht für eine landschaftstypische Wohnbebauung. Inzwischen sind alle Grundstücke westlich der neuen Erschließungsstraße bebaut. Der Gesamtcharakter des Gebietes entspricht einer lockeren Bebauung mit Wohnhäusern und zugeordneten Nebengebäuden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Ergänzungsbereich 1 soll eine ergänzende (Wohn-) Baufläche für gärtnerische Nutzungen sowie Nebengebäude und Nebenanlagen festgesetzt werden. Es wird kein Baufenster festgesetzt.

Im Ergänzungsbereich 2 soll als Art der baulichen Nutzung in vorderen Grundstücksbereich eine allgemeine Wohnnutzung festgesetzt werden. Außerdem soll im rückwärtigen Grundstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt werden, auf der auch die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Erweiterungsbereich 1 mit einer GRZ von 0,1 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbereich 2 wird analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Bereich an der Straße wird wie im Bestand und im restlichen Bebauungsplan eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt, für die im rückwärtigen Bereich zulässige Bebauung mit einem Bungalow ist ebenfalls nur eine eingeschossige Bebauung (mit einer auf 60 m² begrenzten Baufläche) zulässig.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird entsprechend dem geltenden Bebauungsplan die offene Bauweise beibehalten. Die offene Bauweise orientiert sich am Charakter der vorhandenen dörflichen Baustruktur aus freistehenden Einzelgebäuden. Gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO besteht die offene Bauweise darin, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Es wird im WA II eine Baugrenze festgesetzt. Diese Baugrenze stellt die Fortsetzung der festgesetzten Baugrenze des geltenden Bebauungsplanes dar.

Die Festsetzung der Firstrichtung entspricht der Zielstellung des geltenden Bebauungsplanes, in welchem ebenfalls Firstrichtungen festgesetzt wurden. Die Firstrichtung wird parallel zur Hauptstraße festgesetzt, da diese Richtung bei dem überwiegenden Teil der umgebenden Bebauung vorhanden ist.

2.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bereich des Erweiterungsbereiches 1 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.

2.2.4 Höhenfestlegung

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Bebauung eine Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens mit 0,5 Meter über Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche getroffen worden. Diese Festsetzung resultiert aus der Tatsache, dass das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb eines Hochwassergefahrenbereiches liegt. Mit der Festsetzung sollen Schäden an Sachwerten vermieden werden.

2.3 Nutzung der Freiflächen**2.3.1 Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe innerhalb des Gebietes festgesetzt: Die Maßnahmen M1 und M2 (Hecken- und Baumpflanzung) dienen der besseren Anpassung der Baulichkeiten in den Landschaftsraum sowie der optischen Aufwertung des Ortsrandes. Die Maßnahme M3 (Streuobstwiese) ist die Konkretisierung der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grünstruktur innerhalb des bebauten Ortsteiles und soll den zusätzlich möglichen Eingriff im Bereich WA II ausgleichen.

Eine exakte Bilanzierung der Eingriffe und geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird unter Punkt 6 dieser Begründung dargestellt. Zur Bewertung des bestehenden Zustandes wurden die vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt.

2.4 Erschließung**2.4.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen „Maukendorf Mühle“ und „Maukendorf Schule“ erschlossen.

Für den Erweiterungsbereich 1 (westlicher Rand des Plangebietes) ist keine neue Erschließung notwendig, da sich die Grundstücke an die Wohngrundstücke anschließen und nur zur Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzung vorgesehen sind (Erweiterung der Hausgärten und Errichtung von Nebenanlagen).

Der Erweiterungsbereich 2 liegt an der Straße „Maukendorf Schule“ auf einer Länge von ca. 40 m direkt an. Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr sind durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Festsetzungen von Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht getroffen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.4.3 Müllentsorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen.

2.4.4 Stellplatz für Feuerwehr, Feuerwehrezufahrt

Stellflächen für die Feuerwehr sind im Bereich der öffentlichen Straße möglich. Da es sich um eine nur gering befahrene Straße handelt, ist eine Behinderung des Verkehrs im Brandfall zumutbar.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes wird aus dem vorhandenen Netz gesichert. Bei bestehendem Bedarf kann eine Neuerschließung durchgeführt werden. Der Anschlusspunkt einer Neuerschließung an die vorhandene Haupteinschließung der Trinkwasserversorgung ist durch das Versorgungsunternehmen festzulegen.

Die Mindestabstände zwischen Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung

Für Gebäude in allgemeinen Wohngebieten mit weniger als drei Vollgeschossen ist eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Absicherung des Grundschutzes notwendig. Die im Gebiet möglichen baulichen Anlagen sind mit dieser Gebäudeart vergleichbar.

Zur Löschwasserversorgung werden von Seiten der Stadt Wittichenau (Löschwasserplan des Ortsteiles Maukendorf) folgende Aussagen getroffen:

- am Kreuzungspunkt der Straßen „Maukendorf Schule“ und „Maukendorf Mühle“ befindet sich ein Hydrant mit einer Leistung von 800 l/min (48 m³/h)
- im Bereich der Straße „Maukendorf Mühle“ Höhe Hausnummer 8 und Hausnummer 26 befinden sich Hydranten mit einer Leistung von 800 l/min (48 m³/h)
- zusätzlich kann eine Bereitstellung von Löschwasser per Tanklöschfahrzeug durchgeführt werden. Es stehen Löschwassertankfahrzeuge mit einem Fassungsvermögen von 3 m³ bzw. 4,5 m³ zur Verfügung.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist aus dem Trinkwassernetz gesichert. Weitere Maßnahmen für die Löschwasserversorgung des Vorhabens könnten in der Bereitstellung von Löschwasser aus Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehältern oder Löschwasserteichen bestehen.

2.5.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Planungsgebietes wird aus dem vorhandenen Netz gesichert. Entsprechend dem Bedarf sind Neuerschließungen an diese Versorgung anzuschließen. Der Auftrag an den Leitungsträger ist durch den Verursacher zu erteilen. Der Anschlusspunkt an das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz ist durch das Versorgungsunternehmen festzulegen.

Abstände zu Kabeln sind einzuhalten. Auf Versorgungsflächen dürfen keine Bauwerke errichtet bzw. keine Pflanzungen durchgeführt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

2.5.3 Abwasserbeseitigung

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser wird vor Ort gesammelt, für die Gartenbewässerung genutzt bzw. breitflächig versickert. Ausreichend Fläche steht zur Verfügung.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschlusspunkt an den in der angrenzenden Straße vorhandenen Entsorgungskanal ist durch das Versorgungsunternehmen festzulegen.

2.5.4 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

2.6 Wasser / Grundwasser

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor.

2.7 Baugrund

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes werden Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Die Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu senden.

Baugrundbohrungen bzw. Sondierungen bedürfen der Anzeige nach Wasserrecht gegenüber der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V.m. § 41 Abs. 1 SächsWG.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Einfriedungen

Für die Einfriedungen, welche an öffentliche Straßen angrenzen, wird festgesetzt, dass diese eine maximale Höhe von 1,10 m nicht überschreiten dürfen.
Die vorgeschriebene Bodenfreiheit der Einfriedungen soll das Kreuzen von Kleinsäugern (z.B. Igel) erleichtern.

3.2 Dachgestaltung

Im geltenden Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Gebäude mit Satteldach auszubilden sind, da dies der ursprünglichen Maukendorfer Dachform entspricht.

4. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen beeinflusste Fläche, welche schon seit längerer Zeit von den Bewohnern der benachbarten Wohngrundstücke (Ergänzungsbereich 1) bzw. von den Eigentümern der Fläche (Ergänzungsbereich 2) genutzt wird. Die bisher als Wohnnutzung und Wohnnebenutzung sowie Gartenland genutzten Flächen, welche im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Windmühle“ liegen, haben nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf geschützte Pflanzenarten im Bereich der bisherigen Grünflächen hat, da mit der Bebauungsplanänderung die bereits ausgeübte Nutzung erhalten bleibt, jedoch planungsrechtlich gesichert wird.

Die pflanzliche Vielfalt auf der Fläche soll durch die Anpflanzung einheimischer Gehölze verbessert werden.

Zur Unterstützung der standortgerechten Bepflanzung wird die Randeingrünung mit einer 2,5 m breiten Heckenstruktur festgesetzt. Zusätzlich sollen Einzelbäume gepflanzt werden und eine Streuobstwiese angelegt werden.

Tiere

Bei Durchführung der Planung geht kein Lebensraum verloren, da die bisherige gärtnerische Nutzung weiter durchgeführt wird. Die Fläche wird hauptsächlich als Brut- und Futterhabitat von kulturfolgenden Vogelarten genutzt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom Februar 2021 liegen für die Ortslage Maukendorf nachweise von Grauammer, Zauneidechse und Neuntöter vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet ist deshalb nicht auszuschließen. Die geplante Feldgehölzhecke kann neue Habitate für diese und auch andere Arten bieten.

Durch die Pflanzung standortheimischer Laubgehölze, die Schaffung einer Streuobstwiese und die Anbringung von zusätzlichen Nistmöglichkeiten können zukünftig die Habitateigenschaften für die ansässigen Arten von Insekten, Vögeln, Kleinsäugetern oder Reptilien im Gebiet verbessert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Schutzgebiete

Der gesamte Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes T 538 1597 des für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständigen Wasserwerkes Zeißig. Aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben sich gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde vom 22.02.2021 keine Restriktionen gegenüber den geplanten Nutzungen.

5.2 Schutzgut Boden

Im Planbereich sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Im Ergänzungsbereich 1 entstehen keine Neuversiegelungen. Die im Ergänzungsbereich 2 möglichen Neuversiegelungen werden durch Entsiegelung und Anlegen einer Streuobstwiese ausgeglichen.

Die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes sind bei der Ausführung von Bauarbeiten zu beachten. Der Boden soll vor Verunreinigungen geschützt werden, unnötige Versiegelungen und Verdichtungen sind zu vermeiden.

5.3 Schutzgut Wasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da die Bebauung des Gebietes zum großen Teil bereits vorhanden ist. Das Gebiet befindet sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Um Schäden durch mögliche Überschwemmungen zu vermeiden wird festgesetzt, dass Gebäude ohne Keller zu errichten sind und der Erdgeschossfußboden mindestens 0,5 m über Geländeoberkante anzuordnen ist.

5.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Zur Verminderung und zum Ausgleich des durch Bebauung unvermeidbaren Eingriffes in das Landschaftsbild ist eine intensive Begrünung (Gehölzpflanzung) des Randbereiches vorgesehen. Dies entspricht auch den Planungszielen des FNP.

Bewertung und Verminderungsmaßnahmen

Ziel der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und am Gebietsrand ist das Einbinden in das Gesamtbild des Gebietes und den Landschaftsraum. Dies geschieht vor allem durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen und Obstgehölzen, welche die dörfliche Struktur ergänzen.

Durch die Pflanzung und dauerhafte Pflege von Laubgehölzen und Hecken wird sich mittel- und langfristig eine gute Einbindung ergeben.

5.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind nicht zu erwarten, da sich an der Nutzung des Gebietes nichts ändert.

Geringfügige Verbesserungen des lokalen Kleinklimas können durch die Neupflanzung von Gehölzen erreicht werden.

5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist ein anthropogen genutztes Gebiet am Rand einer Dorflage. An dieser Nutzung wird nichts geändert. Kulturfolgende Arten und Arten des Siedlungsrandes sind mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden und werden durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen während der Bauphase sowie zum notwendigen artenschutzrechtlichen Ersatz und Ausgleich festgesetzt.

5.7 Schutzgut Mensch

Durch die Planänderung werden die bereits errichteten Nebengebäude im Ergänzungsbereich 1 baurechtlich legitimiert. Weiterhin sind einzelne Veränderungen oder Neuerrichtungen möglich. Im Ergänzungsbereich 2 ist die Errichtung von ergänzender Bebauung möglich.

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen einzuplanen.

5.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale.

Archäologische Denkmale, andere Kulturgüter oder bedeutende Sachgüter sind am Vorhabensstandort nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst damit keine Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung.

Da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen einzuplanen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen innerhalb des Gebietes festgesetzt:

Maßnahme M 1 Feldgehölzhecke

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche M 1 ist eine standortgerechte Laubgehölze zu entwickeln. Insgesamt ist am Rand des Geltungsbereiches eine Fläche mit einer Breite von 2,5 m mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Maßnahme M 2 Baumpflanzung Laubgehölz

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche M 2 ist pro angefangene 200 m² neu in den Planbereich einbezogene Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Durch diese Maßnahme soll der Ortsrand aufgewertet werden.

Maßnahme M 3 Streuobstwiese

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Maßnahmefläche M 3 ist eine Streuobstwiese anzulegen, um den dörflichen Charakter des Gebietes zu unterstützen und neue Brut und Futterhabitate für verschiedene Arten zu entwickeln.

6. Hinweise

6.1 Bodenfunde

Auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es keine Hinweise. Werden bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese entsprechend SächsDSchG meldepflichtig.

Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, sind Bodenfunde nicht auszuschließen. Auf der Planzeichnung wird deshalb auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

6.2 Bohrungen

Auf die Bohranzeigepflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz sowie die Übergabe von Ergebnissen aus geologischen Untersuchungen gemäß § 11 SächsABG wird hingewiesen.

6.3 Artenschutz

Die Hinweise auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sollen die Beachtung der artenschutzrechtlichen Forderungen des BNatSchG sichern, deren Festsetzung wegen der zeitlichen Begrenzung im Bebauungsplan nur schwierig möglich ist.

6.4 Vermessungsmarken

Der Verlust bzw. die Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken soll vermieden werden. Aus diesem Grund sollen vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte zu bestehenden Vermessungsmarken eingeholt werden und diese bei Bedarf gesichert werden.

6.5 Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Planbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Die entsprechenden Gesetze und Vorschriften sind zu beachten.

7. Flächenbilanz

		m ²	zum Plangebiet
Gesamtgebiet		7.249	100 %
allgemeines Wohngebiet		6.064	83,7 %
<i>davon Maßnahme M 1</i>		499	6,9 %
<i>davon Maßnahme M 2</i>		3.336	46,0 %
	<i>davon innerhalb der Baugrenzen</i>	1.346	18,6 %
private Grünfläche		1.184	16,3 %
<i>davon Maßnahme M 3</i>		1.184	16,3 %

8. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz)

8.1 Allgemeine Beschreibung des Vorgehens

Die Bewertung des Bestandes wird generell nach Bestimmung der vorhandenen Biotopie vorgenommen. Da im vorliegenden Fall die Fläche des Erweiterungsbereiches 1 bereits seit vielen Jahren durch eine gärtnerische Nutzung in Anspruch genommen wurde, soll die gärtnerische Nutzung ohne die bestehenden Baulichkeiten Ausgangspunkt der Bewertung sein. Bewertet wird die Fläche als „Grabeland“, da diese Nutzung baurechtlich der Gartennutzung am nächsten kommt.

Die Bewertung der Planung wird generell nach den geplanten Biotopen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt mit Hilfe der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Für den Erweiterungsbereich 1 ist die geplante Nutzung eine Feldgehölzhecke zur Verbesserung des Ortsrandes und eine gärtnerische Nutzung mit einzelnen untergeordneten Baulichkeiten, die die Wohnnutzung ergänzen (Geräteschuppen, Carports, Swimmingpools u.ä.).

Für den Erweiterungsbereich 2 wird der baulich genutzte Teil (vorhandene Gebäude zuzüglich Abstandsflächen) als Wohnbauland (dörfliches Mischgebiet) bewertet, der restliche Teil des Grundstückes wird ebenfalls als Grabeland bewertet.

Neu zu pflanzenden Einzelbäume werden jeweils mit einer Fläche von 50 m² in die Bewertung einbezogen. Die Größe von 50 m² wird angenommen, da die Bäume im ausgewachsenen Zustand mindestens eine überschirmte Fläche von 50 m² haben (Radius von 4 m). Es wird davon ausgegangen, dass sich im überschirmten Bereich ein besonders zu bewertendes Kleinklima einstellt und somit ein höher zu bewertendes Biotop. Jeweils um den Stammmittelpunkt wird ein Radius von 4 m berücksichtigt. Diese Fläche wird von den darunter liegenden Biotopflächen abgezogen. Befindet sich die überschirmte Fläche über mehreren darunterliegenden Biotopen, werden jeweils die anteiligen Flächen bestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die Einzelbäume jeweils zur Hälfte über dem Wohngebiet bzw. der Hecke angeordnet sind.

8.2 Bewertung des Bestandes

Ergänzungsbereich 1

Bezeichnung	Code nach Biotoptypenliste	Wertstufe	Fläche	Bewertungspunkte
Garten- und Grabeland	11.03.700	10	3.637 m ²	36.370
Summe			3.637 m ²	36.370

Ergänzungsbereich 2

Bezeichnung	Code nach Biotoptypenliste	Wertstufe	Fläche	Bewertungspunkte
ländlich geprägtes Wohngebiet	11.01.000	7	850 m ²	5.100
Garten- und Grabeland	11.03.700	10	2.762 m ²	27.620
Summe			3.612 m ²	32.720

8.3 Bewertung der Planung

Ergänzungsbereich 1

Bezeichnung	Code nach Biotoptypenliste	Wertstufe	Fläche	Bewertungspunkte
ländlich geprägtes Wohngebiet	11.01.000	7	2.988 m ²	20.916
Feldgehölzhecke	02.02.200	21	349 m ²	7.329
Einzelbäume	02.02.430	22	300 m ²	6.600
Summe			3.637 m ²	34.845

Ergänzungsbereich 2

Bezeichnung	Code nach Biotoptypenliste	Wertstufe	Fläche	Bewertungspunkte
dörfliches Mischgebiet	11.01.000	6	2.428 m ²	14.568
Streuobstwiese	10.03.000	22	1.184 m ²	26.048
Summe			3.612 m ²	40.616

Ergebnis

Es entsteht kein Defizit, der Eingriff kann bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Grundstücke ausgeglichen werden.

9. Zusammenfassung

9.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Günstigere Alternativstandorte bieten sich nicht an, da der einzige Planungsgrund die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Areal ist.

9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und seine Umsetzung ergeben sich im sehr begrenzten lokalen Maßstab umweltrelevante Auswirkungen, der Verlust von möglichen Futterhabitaten für Vögel im Bereich der Bebauungsplanänderung soll und kann durch die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bereiches kompensiert werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Arten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeschätzt. Die sich daraus ergebenden Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Planes integriert.

9.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Offenlegung der Planunterlagen erfolgte im Januar 2021. Die vorgetragenen Bedenken und Hinweise wurden geprüft. Die förmliche Offenlegung soll im April 2021 erfolgen.

9.4 Auswahl der Planvariante

Es wird lediglich eine Planvariante erstellt, da der bestehende Bebauungsplan nur in einem sehr kleinen Teilbereich ergänzt werden soll.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.02.2010

11. Verzeichnis der Abbildungen

A: Ausschnitt Übersichtskarte (Quelle: Geoportal Kamenz [04])

B: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Regionaler Planungsverband [03])

C: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittichenau, Ortsteil Maukendorf [02]

D: Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Wittichenau [01]

12. Quellenverzeichnis

[01] Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Wittichenau

[02] Flächennutzungsplan der Stadt Wittichenau, Ortsteil Maukendorf

[03] Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung 2010)

[04] <https://www.geoportal-kamenz.de>