

Ergänzungssatzung Dubring Nr. 1

**Flurstück 103 und Teile 102/2 Gemarkung Dubring Flur 2
Stadt Wittichenau, Ortsteil Dubring**



Stadtverwaltung Wittichenau
Markt 1
02997 Wittichenau

Begründung

Entwurf vom 14.07.2021

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Innerhalb der Ortslage Dubring gibt es derzeit nur ungenügend verfügbare Baugrundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden. Zugleich besteht durch Einheimische der Wunsch nach Baumöglichkeiten.

Bemühungen das geplante Vorhaben auf den bisher noch unbebauten Flurstücken (91, 92, 95, 96/1, 98, 99, 101/1 Gem. Dubring Flur 2) der Abrundungssatzung von 1993 umzusetzen, scheiterten aufgrund von Eigentümerinteressen. Daher soll die Einbeziehung der gegenständlichen Flächen erfolgen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BAUGB) zugeordnet. Er befindet sich am südöstlichen Ortseingang von Dubring und schließt an den Bereich einer rechtskräftigen Abrundungssatzung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits Wohnbebauung. Der Eigentümer beabsichtigt die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen. Die Zufahrt soll über die Straße Dubring (Dorfstraße) erfolgen.

Die Stadt Wittichenau hat die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BAUGB aufgestellt, um Baurecht für das Flurstück 103 und Teile von Flurstück 102/2 Gemarkung Dubring Flur 2 zu schaffen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Die Ergänzungssatzung erhält ihre Bestimmung durch die Regelung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BAUGB. Danach muss die Kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

Die westlich angrenzenden Flurstücke 91, 92, 95, 96/1, 98, 99 und 101/1 sind bis zu 30 m entfernt von der Straße bereits mit einer Abrundungssatzung belegt und baurechtlich als Innenbereich nach § 34 BAUGB zu bewerten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Häuserzeile aus Wohngebäuden, welche sich innerhalb der Klarstellungslinie von 1993 befindet. Östlich an den Geltungsbereich grenzt ein Gehölzbestand, welchem wiederum drei Wohngebäude vorgelagert sind.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BAUGB die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

Städtebauliche Einordnung

Der Flächennutzungsplan Dubring (1991) weist den Bereich als geplante Wohnbaufläche aus. Die angrenzende Abrundungssatzung von Juni 1993 bestätigt die Entwicklungsabsicht in diesem Bereich. Die bisher noch unbebauten Flurstücke (91, 92, 95, 96/1, 98, 99, 101/1) der Abrundungssatzung von Juni 1993 stehen aufgrund von gegensätzlichen Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung. Daher soll die Einbeziehung der gegenständlichen Fläche erfolgen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Entwicklungsabsicht der Abrundungssatzung von Juni 1993 sicherzustellen, wird eine Baugrenze festgesetzt, die den

Ausmaßen der Abrundungssatzung angepasst ist. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes und das Einfügen in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ist eine maßvolle Siedlungserweiterung als Lückenschluss an geeigneter Stelle gegeben. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (siehe Abschnitt 4).

Umweltverträglichkeit

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Natura 2000

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet "Dubringer Moor" (EU-Nr. FFH 4550-301 bzw. SPA 4550-451) befindet sich ca. 450 m nördlich bzw. östlich und umfasst den gesamten Wald-Moor-Komplex um Dubring. Zwischen Satzungsgebiet und FFH- bzw. SPA-Gebiet befinden sich bebaute Bereiche sowie ein ehemaliger Grauwacketagebau, der als Baustoffdeponie genutzt wird. Ein räumlich-funktionaler Bezug ist aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation und der Charakteristik des Schutzgebietes ausgeschlossen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 103 und Teile des Flurstücks 102/2 Gemarkung Dubring Flur 2. Die Flächengröße beträgt 860 m². Die Fläche wird durch intensiv genutztes Grünland charakterisiert.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet
(Luftbild, Flurstücke 2017© Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



Im Osten wird der Geltungsbereich durch einen Gehölzbestand mittleren Alters begrenzt, im Süden grenzt er an die Straße Dubring (Dorfstraße), welche auch der Erschließung dient. Im Westen ist mittelfristig mit weiterer Wohnbebauung zu rechnen, da diese Bereiche dem § 34 BauGB unterliegen. Die Planung stellt somit einen sinnvollen Lückenschluss im Bebauungszusammenhang dar und bleibt in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt. Der Ortsrand wird nicht verändert.



Foto: Blick in Richtung Bestandsbebauung

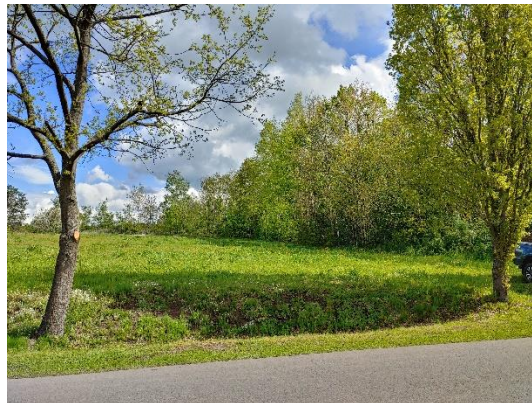


Foto: Geltungsbereich mit angrenzenden Gehölz

4 Erschließung

Verkehr

Das Satzungsgebiet ist im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche "Dubring" angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann hierüber erfolgen.

Medien (Stadtverwaltung Wittichenau 25.05.2021)

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Strom und Telekommunikation aus dem vorhandenen Medienbestand in der Straße "Dubring" möglich.

Die Abwasserbehandlung erfolgt dezentral mittels Kleinkläranlagen.

Der Trinkwasseranschluss ist ebenfalls über den vorhandenen Medienbestand in der Straße "Dubring" möglich.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu nutzen und entsprechend der geologischen Möglichkeiten zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der Straße "Dubring"

Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr zur geplanten Bebauung ist von der Straße "Dubring" möglich. Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über den Hydranten an der Straße Dubring (Dorfstraße) auf Höhe Hausnummer 40 (Entfernung 50 m, 400 l/min) sowie einen weiteren Hydranten auf Höhe Hausnummer 28 (Entfernung 160 m, > 400l/min gesichert werden (Stadt Wittichenau, 25.05.2021).

5 Grünordnung, Artenschutz

Die Überplanung des bisherigen Außenbereichs zum Zweck der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 34 Abs. 5 BAUGB sind für Ergänzungsflächen die Regelung des § 1a Abs. 2 und 3 BAUGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BAUGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Eingriffsermittlung

Mit der Aufstellung der Satzung hat die Stadt Wittichenau in einer Vorabwägung der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustands als landwirtschaftliches intensiv genutztes Grünland eingeräumt. Damit ist der entstehende Eingriff zu ermitteln und zu kompensieren.

Als Biotoptyp ist im Plangebiet intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte (BTC 06.03.210) vorherrschend, angrenzend befindet sich ein Gehölzbestand mittleren Alters (BTC 02.02.120), der jedoch nicht beeinträchtigt wird. (BTC gem. Überarbeitung der Handlungsempfehlung 2017).

Durch die Umwandlung von Grünland in Bauland (BTC 11.01.500) sind auf ca. 860 m² die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Landschaft betroffen. Die Flächeninanspruchnahme bedingt eine Neuversiegelung und damit einhergehend den Verlust von Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Kompensation

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Stadt Wittichenau stehen keine Möglichkeiten der Entsiegelung und auch keine anderen Kompensationsflächen zur Verfügung (Stadt Wittichenau, 25.05.2021).

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird festgesetzt, dass je angefangene 50 m² versiegelter / teilversiegelter Grundfläche (Gebäude, Einfahrten, Terrassen, Wege, usw.)

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder
- ein Obstbaum oder
- 5 standortgerechte, heimische Sträucher

gemäß Artenliste (Anlage 1) zu pflanzen und zu pflegen sind. Die Bepflanzung soll im Geltungsbereich oder auf direkt angrenzenden Flächen durchgeführt werden und möglichst dem Erhalt bzw. der Erweiterung des angrenzenden Gehölzbestandes dienen.

Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Nach § 17 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

Tab. 1: Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

| Bestand | | | | |
|--------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Biotopwert | Fläche in m² | Wertpunkte |
| 06.03.210 | Intensiv genutztes Mähwiese frischer Standorte | 8 | 860 | 6.880 |
| Planzustand | | | | |
| Code | Biotoptyp | Planwert | Fläche in m² | Wertpunkte |
| 11.01.500 | Dörfliche Siedlung / Einzelhaus mit Garten | 7 | 860 | 6.020 |
| Wertpunkte | | | | - 860 |

Tab. 2: Beispielrechnung Ausgleichsmaßnahme

| Maßnahme bei z. B. 200 m² (teil)versiegelter Fläche | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------------------|-------------------|
| Code | Biotoptyp | Planwert | Fläche in m² | Wertpunkte |
| 02.02.470 | Fläche für Baumpflanzung | 0 | 100 | 0 |
| 02.02.410 | Obstbaum 5 Stk. | 21 | 100 | 2.100 |
| Wertpunkte | | | | + 2.100 |

Der Eingriff in Höhe von 860 Werteinheiten kann durch die Anpflanzung von Hecken (BTC 02.02.130) / Gehölzen (BTC 02.02.200) / Einzelbäumen (BTC 02.02.410) auf dem Grundstück oder direkt angrenzend vollständig ausgeglichen werden.

Zur dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahme hat die Stadt Wittichenau die Ergänzungssatzung mit seinen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sächsischen Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung / Zugang der vorliegenden Genehmigung / planungsrechtlichen Zulassungsentscheidung zu erfolgen. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Der Geltungsbereich der Satzung ist durch intensives Grünland geprägt und unterliegt der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Ferner befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich ein Gehölzbestand mittleren Alters.

Aufgrund der Siedlungsnähe ist mit häufigen Brutvogelarten, die weit verbreitet sind und deren Habitatansprüche einem weiten Spektrum entsprechen zu rechnen. Es wird angenommen, dass die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens in kurzer Zeit wieder kompensiert wer-

den können und keine nachteiligen Folgen für die Populationen bestehen. Dabei ist festzustellen, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNATSCHG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Umgebung besteht aus einer Vielzahl von gehölzreichen Gärten, Heckenbiotopen und Freiflächen, so dass gleichwertige Strukturen als Ausweichhabitat vorhanden sind. Ferner werden entsprechende Strukturen erhalten und geschaffen.

Hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Abs. Nr. 1-3 BNATSCHG in Folge der Realisierung des geplanten Vorhabens kann festgestellt werden, dass es durch die Fällung von Gehölzen zum Verlust von Habitatflächen für Gehölzbrüter kommen kann. Unter Berücksichtigung, dass Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gefällt werden, d. h. Fällen im Zeitraum von 1.10. bis 28.2. (in Anlehnung an § 39 BNATSCHG), ist die Tötung oder Verletzung von Individuen oder Gelegen ausgeschlossen.

Weitere artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu erwarten.

6 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

SMUL - Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (in der Fassung von 01/2017)

Anlage 1

Artenliste und Hinweise zur Gehölzpflanzung

Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SÄCHSNRG) vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzung soll unter folgenden Maßgaben erfolgen:

- möglichst gebietseigenes Pflanzgut (Königsbrück-Ruhlander Heiden) ¹
- Laubbäume: Baumschulware (Mindestqualität: H. 3xv. St.-U. 14cm)
- Obstbäume: Wahl von stammbildenden Hochstammsorten (H. 3xv. St.-U. 14cm, alte Sorten)
- Sträucher und Kleingehölze: Baumschulware (Mindestqualität: Str. 2xv. H1-1,5m)
- Bestehende Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren
- Ein Laubbaum \cong 30 m², ein Obstbaum \cong 20 m², ein Strauch \cong 5 m² Kompensationsfläche ²

| Artenliste | | | |
|-------------------------|---|---|-----------------------|
| Baumarten ¹ | | Sträucher und Kleingehölze ¹ | |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn | <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Betula pendula</i> | Hängebirke | <i>Crateagus ssp.</i> | Weißdorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Pyrus pyraister</i> | Wildbirne | <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche | | |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | | |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | | |
| Obstsorten | | zu vermeidende Arten | |
| <i>Malus spec.</i> | Apfel (Sortenauswahl: Berlepsch, Dülmener Rosenapfel, Goldpar- mäne, Gravensteiner, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Prinz Albrecht, Hernnhut, Boskop) | <i>Cotoneaster spec.</i> | insb. Bodendecker |
| <i>Pyrus spec.</i> | Birne (Sortenauswahl: Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Clapp's Liebling, Gellert's Butterbirne, Gute Luise, Konfe- renz, Köstliche von Charneu, Madm. Verté, WilliamsChrist) | <i>Picea spec.</i> | gebietsfremde Fichten |
| <i>Prunus domestica</i> | Pflaume (Sortenauswahl: Czar, Hauszetschge, Königin Victoria, Große Grüne Reneklode) | <i>Chamaecyparis spec.</i> | Scheinzypresse |
| <i>Prunus spec.</i> | Kirsche (Sortenauswahl: Altenburger Melonenkirsche, Kassins Frühe, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Schattenmorelle) | <i>Thuja spec.</i> | Lebensbäume |
| | | <i>Juniperus spec.</i> | Zypressengewächse |

¹ Die Auswahl der Arten erfolgt anhand der Artenliste der Unteren Naturschutzbehörde Bautzen für den "Altlandkreis Kamenz 2003" aus der Kategorie "Königsbrück-Ruhlander Heiden - Kuppenlandschaft".

² Gemäß "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2017" - Anlage 6.1 Kompensation von Einzelgehölzen.