Stadt Hoyerswerda

Bebauungsplan „Ferienhäuser KRABAT-Mühle“

Wobtwarjenski plan "Prózdninske domy Krabatowy młyn"

Begründung

Stand: Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

2. Geltungsbereich der Satzung

3. Übergeordnete Planung- Flächennutzungsplan

4. Erschließung des Baugebietes

5. Begründung der Festsetzungen

6. Flächenbilanz

7. Umweltbericht

7.1 Für die Planung relevante Fachgesetze und Fachpläne

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Standortbeschreibung und naturräumliche Einordnung

7.2.2 Schutzgebiete

7.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.4 Schutzgut Boden/ Wald

7.2.5 Schutzgut Wasser

7.2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

7.2.8 Schutzgut Mensch

7.2.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

7.3 Prüfung der Alternativen

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Anlage
Artenschutzfachbeitrag

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Seit Beginn der Flutung ehemaliger Tagebaurestlöcher und der damit verbundenen Rekultivierungsmaßnahmen entsteht schrittweise das Lausitzer Seenland.
Die Stadt Hoyerswerda bildet gemeinsam mit den Städten Görlitz und Bautzen einen Oberzentralen Städteverbund gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen. Innerhalb dieses Städteverbundes soll sich die Stadt Hoyerswerda zum Zentrum des Lausitzer Seenlandes entwickeln. Dazu soll die Wohn- und Freizeitqualität aufgewertet werden.

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans besteht darin, in Umsetzung der oben genannten raumordnerischen Vorgaben östlich neben der KRABAT-Mühle Schwarzkollm ein kleines Ferienhausgebiet zu entwickeln.

2. Geltungsbereich der Satzung

Die Satzung umfasst das Flurstück 9 sowie Teile der Flurstücke 8/4; 9, 10; 11;12 und 13 der Gemarkung Schwarzkollm Flur 3. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.874 m².

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda stellt im Bereich der Satzung Wald dar. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

4. Erschließung des Baugebietes

Das Baugebiet wird über die öffentliche Straße „Koselbruch“ erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes soll wie im folgenden Bild dargestellt, erfolgen.

Technische Anlagen der Trinkwasser-, Abwasser- und Stromversorgung befinden sich in der Straße „Koselbruch“.
Der vorhandene Anlagenbestand der VBH ist weder zu überbauen noch zu bepflanzen, Sicherheitsabstände sind einzuhalten und Mindestüberdeckungen zu gewährleisten.

Die VBH mbH hat eine Hydrantenmessung entsprechend dem gültigen DVGW- Regelwerk Arbeitsblatt W 405 durchgeführt. Es erfolgte die Bestätigung, dass 42 m³/h bei 1,5 bar Vordruck über zwei Stunden zur Verfügung stehen. Damit steht für das Baugebiet Löschwasser in ausreichender Menge zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser wird breitflächig versickert. Die im Geltungsbereich liegende Grünfläche sowie angrenzende Grünflächen bieten ausreichend Stauraum für das Niederschlagswasser. Es erfolgt keine Einleitung in den Feuerlöschteichgraben.

5. Begründung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung soll als Sondergebiet i. S. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ festgesetzt werden. Um die geringstmögliche Waldfläche in Anspruch zu nehmen, wurde die nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche GRZ von 0,4 gewählt.
Die Dachform sowie die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen der dauerhaften Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Artenvielfalt dienen. Die dargestellte private Grünfläche dient zum Erhalt von Bäumen und zur Randeingrünung des Gebietes. Innerhalb dieser Grünfläche sollen so viele Bäume dauerhaft erhalten werden, dass die Waldeigenschaft entfällt, jedoch noch ausreichend Lebensraum für Tiere und Pflanzen

geboten wird. In Anlehnung an § 19 Abs. 1 SächsWaldG kann der Verlust der Waldeigenschaft angenommen werden, wenn auf einer kleineren Fläche (ohne merkliche Strauchschicht) der Kronenschlussgrad unter 40 % liegt und merkliche Randeinflüsse eine typische Waldinnenklimaentwicklung verhindert. Daher wurde der Anteil der zu erhaltenden Bäume auf 35 % des Bestandes festgesetzt. Zudem belebt diese Grünfläche das Landschaftsbild und steigert den Erholungswert.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einzäunungen mit einer Bodenfreiheit von 10- 15 cm wurde gewählt, um die natürlichen Lebensräume von Kleinlebewesen nicht zu beeinträchtigen.

Im Artenschutzfachbeitrag, S. 17 wurden Empfehlungen zu notwendigen Naturschutzmaßnahmen getroffen. Die Pflanzung von Hecken parallel am Bach wurde empfohlen, da der Gutachter davon ausging, dass die Ferienhäuser auf der Wiese südlich des Waldes errichtet werden. Diese Maßnahme ist nicht erforderlich, da die Ferienhäuser in den bestehenden Wald mit entsprechendem Waldabstand zu den Gebäuden eingeordnet werden. Weiterhin wurden Pflanzungen von Traubenkirsche und Eberesche empfohlen. Diese Bäume sind bereits vorhanden und werden erhalten.

Mit der textlichen Festsetzung unter Nr. 3.4 wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen als textliche Festsetzung aufgenommen.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	**Fläche in m²**
Geltungsbereich	5.874
Sonderbaufläche	3.013
Verkehrsfläche	502
öffentliche Grünfläche	2.359

7. Umweltbericht

7.1 Für die Planung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Umweltprüfung sind neben dem BauGB, die Natur- und Wasserschutzgesetze (Land und Bund), Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Sächsische Waldgesetz sowie die Bundes- Bodenschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung relevant.

Folgende Belange sind dabei besonders zu beachten:

1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden i. S. § 1a Abs. 2 BauGB
2. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturschutzhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.
3. Nach dem Sächsischen Walgesetz ist der Wald zu erhalten. Bei dauerhafter Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart sind eine Waldumwandlungsgenehmigung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Regionalplan, der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan „KRABAT-Mühle“, einschließlich zugehöriger Fachgutachten werden als Grundlage der Planung herangezogen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen verbal argumentativ. Die Bewertung einer möglichen Erheblichkeit erfolgt in 4 Stufen:

- sehr erheblich
- erheblich
- wenig erheblich
- nicht erheblich

7.2.1 Standortbeschreibung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteiles Schwarzkollm im Koselbruch. Diese Ortslage ist eine Streusiedlung, die wie der Name schon sagt, in einem feuchten Bruch gelegen ist.

Der größte Teil des Gebietes stellt eine sandbedeckte, bodentrockene Schotterplatte mit aufgelegten tiefgründigen Sandsedimenten dar, die sich vor etwa 180 m HN im Süden bis 130 m HN am Rand des Tales der Schwarzen Elster neigt. Die flach welligen Hochflächen und flachen Kuppen werden im Wesentlichen von Kiesen und Sanden tertiären und altpleistozänen Alters aufgebaut. Das Granitmassiv mit seinem kontaktmetamorphen Grauwackemantel bildet den geologischen Sockel. In den Niederungen hat sich eine grundwassernahe Talsandheide auf tiefgründigen Sedimenten der jüngeren pleistozänen Kaltzeiten entwickelt.

7.2.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“ (LSG). Vor Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan ist eine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich.

An das Plangebiet grenzt eine magere Frischwiese an. Diese ist als Biotop gesetzlich geschützt.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf das LSG als wenig erheblich eingeschätzt, da nur ein sehr kleiner Teil des festgesetzten LSG in Anspruch genommen wird. Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen kann ein Ausgleich erfolgen.

7.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine große Teilfläche des Plangebietes ist mit Wald bestockt. Die betroffenen Waldbestände sind Teil einer großen zusammenhängenden Waldfläche im Süden des Ortsteiles Schwarzkollm. Die Waldfläche besteht zum größten Teil aus jüngeren bis mittelalten Kiefern und Birken. Ein großer Teil der Bäume ist vom Borkenkäfer befallen.

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als erheblich eingeschätzt.

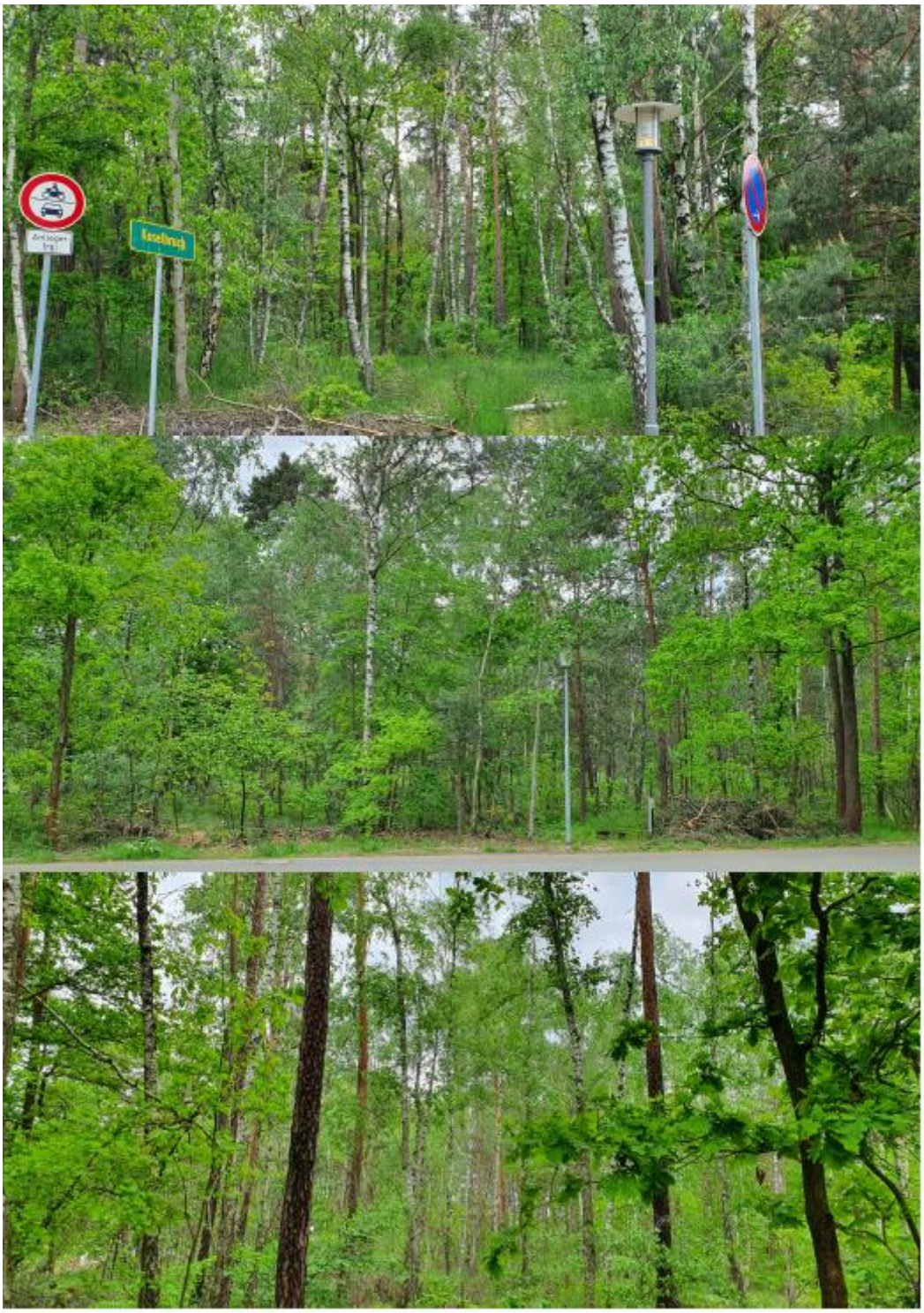
Die Gebäude werden so angeordnet, dass zwischen Gebäude und angrenzender Straße eine Fläche mit einzelnen Bäumen bestockt verbleibt. Der Waldanteil soll so minimiert werden, damit die Waldeigenschaft entfällt. Die Funktion für Pflanzen und Tiere bleibt in diesem Bereich jedoch weitgehend erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die umzuwandelnde Waldfläche sowie Maßnahmen zum Artenschutz (Anbringen von Nistkästen) werden festgesetzt.

7.2.4 Schutzgut Boden/ Wald

Der Boden hat verschiedene Funktionen, welche weitreichende Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben. Böden regeln Kreisläufe von Wasser, Luft, organischen und mineralischen Stoffen. Besonders wichtig ist die Funktion des Bodens für die Reinigung des Trinkwassers. Als Lebensraum für Mikroorganismen bildet der Boden die Grundlage für pflanzliches, tierisches und menschliches Leben. Der Boden im Plangebiet wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden der bestehende Wald sowie die die angrenzende Wiese in den bestehenden Funktionen erhalten bleiben.

Durch die Ansiedlung der Ferienhäuser werden Teile des Bodens für die Errichtung der Gebäude sowie die notwendigen Erschließungsanlagen in Anspruch genommen. Diese Flächen gehen für die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Eingriffsfläche stellt sich heute als Mischwald dar. Bei der zur Waldumwandlung zu erstellenden Flächenbilanz wird davon ausgegangen, dass dieser Wald durch eine Ersatzaufforstung zu ersetzen ist.
Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Wald enthält überwiegend Kiefern mittleren Alters, welche teilweise vom Borkenkäfer befallen sind. Weiterhin befinden sich junge Birken sowie vereinzelt am Waldrand junge bis mittelalte Eichen im Gebiet.
Die Größe der geplanten Waldinanspruchnahme beläuft sich insgesamt auf 5.874 m², darin enthalten sind die geplante Baufläche sowie der 30 m Abstand zwischen Baugrenze und Wald. Der Wald ist hier vollständig und dauerhaft umzuwandeln.



Waldzustand im Mai 2021

Insgesamt wird der Einfluss der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wald als erheblich eingeschätzt.

Die Gebäude werden so angeordnet, dass zwischen Gebäude und angrenzender Straße eine Fläche mit einzelnen Bäumen bestockt verbleibt. Der Waldanteil soll so minimiert werden, damit die Waldeigenschaft entfällt. Die Bodenfunktion bleibt in diesem Bereich jedoch erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die umzuwandelnde Waldfläche werden festgesetzt.

7.2.5 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet wird vom Vorfluter Feuerlöschteichgraben, der sich im Süden des Ortsteiles mit dem Mühlgraben vereinigt und zum Pfarrteich fließt, begrenzt. Dieser nimmt bei Niederschlagsereignissen die Spitzenwasserabflüsse des Feuerlöschgrabens auf. Der Wasserstand im Teich kann über ein Wehr am Auslauf reguliert werden.
Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das umliegende Waldgebiet wegen seines moorigen Charakters mit einem Netz aus Entwässerungsgräben durchzogen, welche z. T. auch in Trockenwetterperioden wasserführend sind. Der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet liegt im Allgemeinen zwischen 0,2 bis 0,8 m u GOK.
Durch die geplante geringfügige zusätzliche Bebauung wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildung beeinflusst. Auf den Grünflächen sowie auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes werden die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der sehr geringen Bebauung wird der Einfluss auf das Schutzgut Wasser als wenig erheblich eingeschätzt.

7.2.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Schwerpunkt für das Schutzgut Klima/ Luft ist neben klimatischen Veränderungen durch Bebauung die Betrachtung zur Luftverunreinigung durch Staub und Abgase. Aufgrund der sehr geringen zusätzlichen Bebauung sowie der beabsichtigten Nutzung der Gebäude zum Ferienwohnen ist nur mit sehr geringem zusätzlichen Verkehr im Plangebiet zu rechnen. Die Luftbelastungen entstehen im Wesentlichen bei Durchführung der KRABAT-Festspiele durch den umfangreichen An- und Abfahrverkehr. Die Zusatzbelastung durch An- und Abfahrt zu den Ferienhäusern kann vernachlässigt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden als wenig erheblich eingeschätzt.

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch den Erhalt eines Baumbestandes innerhalb des 30 m Abstandes zu den Gebäuden wird das Ortsbild kaum beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als wenig erheblich eingeschätzt.

7.2.8 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Bebauung Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitssituation wie z. B. visuelle Beeinträchtigungen und Aufenthaltsqualität zu untersuchen.

Das bestehende Sondergebiet „KRABAT-Mühle“ wird durch die Errichtung der Ferienhäuser sinnvoll als Freizeiteinrichtung ergänzt.
Durch den Erhalt eines Baumbestandes innerhalb des 30 m Abstandes zu den Gebäuden werden die angrenzenden Wohnnutzungen kaum beeinträchtigt.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als wenig erheblich eingeschätzt.

7.2.9 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Plangebiet besitzt archäologische Relevanz, welche durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld belegt werden (mittelalterlicher Dorfkern). Diese sind nach § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten in einem denkmalrelevanten Bereich einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Das Landesamt für Archäologie als Fachbehörde für den Denkmalschutz ist frühzeitig in die konkrete Projektplanung einzubeziehen.

Als Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist bei Erdarbeiten auf mögliche archäologisch relevante Verfärbungen und Fundstücke zu achten. Bei sachgerechter Bergung der Funde entsprechend i. S. SächsDSchG können nachteilige Auswirkungen vollständig vermieden werden. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als wenig erheblich eingeschätzt.

7.3 Prüfung der Alternativen

Die Ferienhäuser sollen einen unmittelbaren Bezug zur KRABAT-Mühle haben, da die Gäste der Ferienhäuser die gastronomischen Einrichtungen der KRABAT-Mühle jeweils zum Frühstück und Abendessen nutzen sollen. Daher können nur angrenzende Flächen als Alternativen geprüft werden.

Das Flurstück 8/1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „KRABAT-Mühle“. Für diese Fläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann diese GRZ um 50 % durch Errichtung von Nebenanlagen sowie Zufahrten überschritten werden.
In diesem Luftbild ist erkennbar, dass die überbaute Fläche mindestens 60 % (GRZ = 0,6) überbaut wurde.
Eine weitere Verdichtung des vorhandenen Baugebietes ist mit den Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers nicht vereinbar. Die wenigen vorhandenen freien Flächen sollen für fliegende Bauten von Händlern zur Verfügung stehen. In der KRABAT-Mühle werden jährlich 5 – 6 Veranstaltungen, welche Handwerks- oder Handelsstände benötigen durchgeführt.

Westlich und nördlich an die KRABAT-Mühle grenzen Flächen für den ruhenden Verkehr an. Diese Flächen werden insbesondere bei jährlicher Durchführung der KRABAT-Festspiele in den Sommermonaten vollständig ausgelastet und stehen daher nicht für die Errichtung von Ferienhäusern zur Verfügung.

Südlich des festgesetzten Geltungsbereiches befindet sich eine große Wiese, die grundsätzlich zur Errichtung von Ferienhäusern geeignet wäre. Auf dieser Wiese befinden sich jedoch geschützte Biotope, eine magere Frischwiese sowie eine Flachlandmähwiese.

Die südlich des vorhandenen Grabens gelegene Wiese wird als Standort ausgeschlossen. Um hier eine fußläufige Verbindung zur KRABAT-Mühle und deren gastronomischen Einrichtungen zu errichten, müssten Wegeverbindungen durch die Biotope sowie eine Brücke über das Gewässer errichtet werden. Die Schaffung dieser Wegeverbindungen würde zusätzliche erhebliche Eingriffe in die Natur hervorrufen.
Der Biotopschutz wird als naturschutzfachlich wertvoller, als der Erhalt der in Anspruch genommenen Waldfläche eingeschätzt. Die Wahl des Geltungsbereiches ist somit alternativlos.

7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bewertung des Bestandes
Die Bewertung des Bestandes erfolgt entsprechend der vor Ort durchgeführten Biotoptypenerfassung sowie in Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.
Im Rahmen der faunistischen Potentialabschätzung wurden die vorhandenen Lebensräume bewertet. Die Einstufung der Lebensräume wurde durch Herrn Siegfried Krüger durchgeführt. Der vorhandene Wald wurde durch Herrn Jost, untere Forstbehörde hinsichtlich der Waldeigenschaft bewertet.

Biotop-Code	**Bezeichnung Wertstufe**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Bewertungs-punkte**
01.09.400	Sonstiger Nadel-, Laub-, Mischforst	19	5.874	111.606

Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich auf einem Teil des Flurstückes 67/1 der Gemarkung Weißkeißel Flur 11, in der gleichnamigen Gemeinde Weißkeißel. Flächeneigentümer ist der Staatsbetrieb Sachsenforst, vertreten durch den Forstbezirk Oberlausitz. Für diese Fläche liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung des Landratsamtes Görlitz vor. Zur Sicherung der Fläche als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan wird ein Vertrag geschlossen.

Diese Fläche hat folgenden Ausgangsbiotopwert:

Biotop-Code	**Bezeichnung Wertstufe**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Bewertungs-punkte**
10.01.400	Ackerbrache/ Wildacker	10	5.874	58.740

Vor dem Eingriff sind damit 170.346 Bewertungspunkte vorhanden.

Bewertung der Planung
Die Bewertung der geplanten Nutzungen erfolgt entsprechend der im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen in Anlehnung an die Handlungsempfehlung.
Die Gehölzstrukturen im nördlichen Randbereich bleiben erhalten und werden wie nachfolgend aufgeführt bewertet.

Biotop-Code	**Bezeichnung Wertstufe**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Bewertungs-punkte**
11.03.100	Parkanlage	15	2.359	35.385
02.02.400	Erhalt von Baumgruppen	23	826 (35% der Parkanlage)	18.998

Die Fläche für die Ferienhäuser wird wie folgt bewertet:

Biotop-Code	**Bezeichnung Wertstufe**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Bewertungs-punkte**
11.03.350	Ferienanlage	5	3.013	15.065

Für die Ersatzaufforstungsfläche ergibt sich nach Aufforstung:

Biotop-Code	**Bezeichnung Wert-stufe**	**Biotopwert**	**Fläche in m²**	**Bewertungs-punkte**
01.09.400	Sonstiger Nadel-, Laub-, Mischforst	19	5.874	111.606

Damit werden insgesamt 181.054 Bewertungspunkte als Ausgleich erreicht.

Der durch die Planung des neuen Baugebietes verursachte Eingriff kann mit den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.