



Stadt Hoyerswerda – Město Wojerecy

**Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 BauGB
Hoyerswerda OT Dörghausen**

**Wustawki k wujasnjenju a skulojćenju po § 34 Twarskeho zakonika
Město Wojerecy / wjesny džěl Němcy**

**- Ergänzungssatzung Nr. V -
- wudospołnjowace wustawki čo. V -**

Begründung
gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB

April 2010

Auftraggeber: Stadtverwaltung Hoyerswerda
S.-G.-Frentzel-Straße 1
02977 Hoyerswerda

Auftragnehmer: Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Projektleitung: Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Bearbeiter: Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur
Annett Klotzsch, technische Mitarbeiterin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	5
1.1	Änderungsgründe und Ziele der Satzung	5
1.1.1	Geltungsbereich der Satzung, Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.1.2	Verfahren	5
1.1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	6
1.1.4	Städtebauliche Einordnung	6
1.1.5	Natürliche Grundlagen	6
1.2	Höherrangige und überörtliche Planungen	7
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	7
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP, wirksam seit 12.07.2006)	8
1.2.3	Landschaftsplan (LP, Bestandteil des FNP)	8
2	Städtebauliche Planung	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Bauliche Nutzung, Nutzung der Freiflächen	9
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
2.2.2	Baugrenzen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen, Vorgärten	9
2.2.3	Grünflächen	9
2.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.4	Erschließung	10
2.5	Umweltschutz	10
2.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.5.2	Lärmschutz	11
2.5.3	Altlasten	11
2.6	Denkmalschutz	11
2.7	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
2.8	Hinweise	11
3	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung	11
3.1.1	Inhalt und Ziele der Planung	11
3.1.2	Fachgesetze und Fachpläne und ihre umweltrelevanten Ziele	12
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	14
3.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens	16
3.2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung	17
3.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
3.2.5	Anderweitige Planungsalternativen	19

Ergänzungssatzung Nr. V gemäß § 34 BauGB Hoyerswerda OT Dörghausen

Begründung

Seite 4

3.3	Zusatzangaben.....	20
3.3.1	Methodik der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	20
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	20
3.3.3	Zusammenfassung	20
3.4	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	20
3.4.1	Bewertung des Bestandes	21
3.4.2	Bewertung der Planung	21
3.4.3	Ergebnis	21
4	Anlagen.....	21

1 Grundlagen

1.1 Änderungsgründe und Ziele der Satzung

1.1.1 Geltungsbereich der Satzung, Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Der Ortsteil Dörghenhausen der Stadt Hoyerswerda verfügt seit 1994 über eine wirksame Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bis 1997 wurden die Ergänzungen I bis IV nach § 34 Abs. 4 BauGB wirksam.

Mit der Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) kann die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich hin erweitert werden. Einzelne Grundstücke können in den Innenbereich einbezogen werden. Der Zweck einer Ergänzungssatzung liegt in der Schaffung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrands.

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass nur einzelne Grundstücke in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden dürfen. Eine „Ergänzung“ liegt dann nicht mehr vor, wenn der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in die freie Landschaft hinein erweitert wird.

Bei der geplanten Erweiterung sind diese Voraussetzungen erfüllt. Die betreffenden Flächen wurden bei der rechtswirksamen Satzung nicht mit einbezogen, da damals kein akuter Bedarf nachgewiesen werden konnte. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Einbeziehung vertretbar, die Erschließung ist gesichert, eine gegenüberliegende Bebauung ist vorhanden und es besteht nicht die Gefahr der Erweiterung in die freie Landschaft.

Mit der Änderung und Erweiterung der Satzung wird dem Bedarf der Eigentümer nach Baumöglichkeiten im Heimatort entsprochen. Mit der Befriedigung der Marktnachfrage in diesem Bereich können Einwohner räumlich gebunden werden. Nur durch die Stabilisierung der Bevölkerung kann die Stadt Hoyerswerda dem Anspruch des Oberzentralen Städteverbundes mit Bautzen und Görlitz gerecht werden.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich schwerpunktmäßig an die Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung einer maßvollen baulichen Eigenentwicklung. Neben der Festlegung der räumlichen Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke können in die Ergänzungssatzung planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen werden.

Die rechtswirksame Gestaltungssatzung, die für die gesamte historische Dorflage gilt, ist anzuwenden, da die Erweiterungsflächen unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzen bzw. diesem gegenüber liegen.

Folgende Grundstücke werden mit dieser Änderung der Satzung in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen:

Gemarkung Dörghenhausen, Flur 2, Flurstücke 160/1 (teilweise), 494/1 (teilweise), 495, 496/3 (teilweise), 496/5, 497 (teilweise), 516 (teilweise), 517 (teilweise), 642 (teilweise), 643.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Gemarkung Dörghenhausen, Flur 2, auf dem Flurstück 539/1 festgesetzt.

1.1.2 Verfahren

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Das Aufstellungs- und Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, um die verbindliche Bauleitplanung zu ermöglichen. Die Planungsabsicht widerspricht nicht den grundsätzlichen Zielstellungen der beabsichtigten Flächennutzung in Hoyerswerda.

Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach Prüfung etwaiger Verletzung von Rechtsvorschriften durch die zuständige Verwaltungsbehörde wird die Erweiterung der Satzung rechtsverbindlich.

1.1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Werden Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, dient dies in der Regel der Vorbereitung eines naturschutzrechtlich relevanten Eingriffes in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB). In diesem Fall ist die Gemeinde verpflichtet, den Eingriff, soweit möglich, auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen können auch als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sind Ausgleichsmaßnahmen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Satzungsgebietes möglich und können entsprechende Flächen nicht einbezogen werden, sind sie auch an anderer Stelle des Gemeindegebiets zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen müssen aber auch tatsächlich durchgeführt werden können. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nach der BauGB-Novelle 2004 kein selbstständiger Verfahrensschritt mehr, sondern in die Umweltprüfung integriert.

1.1.4 Städtebauliche Einordnung

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Gartenland und ein bereits bebautes Grundstück. Das Plangebiet liegt an der Straße Zum Wehr am nordöstlichen Angerbereich angrenzend an die historische Dorflage. Es stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda ist seit 12.07.2006 wirksam. Das Plangebiet ist dort als Grünfläche dargestellt. Der Ortschaftsrat hat der Erweiterung zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Die Satzungsänderung entspricht somit den Entwicklungsabsichten der Kommune. Bei der Fortführung der Flächennutzungsplanung wird diese angepasst. Es ist keine grundsätzlich neue städtebauliche Ausrichtung mit der Änderungssatzung verbunden, da es sich nur um Einzelgrundstücke handelt und eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum nicht zu befürchten ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,28 ha.

Plangrundlage

Die Zeichnung und die Beipläne zur Satzung werden im Maßstab 1:500 auf einer digitalen Grundlagenkarte erstellt.

1.1.5 Natürliche Grundlagen

Naturraum / Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturraumes „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“. Das großräumige Landschaftsbild wird durch Acker- und Weideflächen und Waldgebiete in teilweise mosaikartiger Ausprägung bestimmt. Neben der Schwarzen Elster durchzieht ein dichtes Netz von Entwässerungsgräben den Landschaftsraum. Die Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb der historischen Ortslage und ist sowohl durch den Landschaftsraum der Elsteraue als auch durch das historische Ortsbild der giebelständigen Bauernhäuser vorgeprägt.

Boden / Baugrund

Auf dem geologischen Untergrund, wie er im Planungsgebiet vorliegt, bilden sich überwiegend Braunerden aus. Der oberflächennahe Boden besteht aus einer ca. 0,30 m mächtigen Mutterbodenaufgabe. Bis in eine Tiefe von 0,75 m unter Geländeunterkante (GOK) folgen Böden aus enggestuften, erdfeuchten bis nassen Mittel- und Feinsanden. Im Liegenden schließen sich bis ca. 4 m unter GOK mit der Tiefe zunehmend schluffigere, kiesige Sande mit einer hohen Lagerungsdichte an, die teilweise unterbrochen werden von humos durchsetzten, tonigen Schluffschichten in steifer Konsistenz. Der organische Boden weist einen erdfeuchten Zustand auf, in den dünne wasserführende Horizonte eingelagert sind.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt ≤ 2 m.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Es sind jahreszeitlich bedingte Schwankungen des Grundwasserspiegels zu berücksichtigen. Des Weiteren kann über humosen bis tonigen Schlufflagen temporär „schwebendes Grundwasser“ bzw. in sandigen Abfolgen zwischen Schluffhorizonten lokal Schichtwasser auftreten.

Zur Klärung dieser Verhältnisse im Hinblick auf die für die vorgesehene Bebauung zu wählende Gründungsart und Gründungstiefe wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. Dabei ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt und Geologie gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Das Grundwasser im Plangebiet ist auf Grund weitgehend fehlender bindiger Deckschichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bereiches des Grundwasserwiederanstieges als Folge des stillgelegten Braunkohlenabbaus.

Oberflächenwasser

Die Grundstücke befinden sich in der Aue der Schwarzen Elster, die südöstlich in einem Abstand von ca. 80 -100 m verläuft.

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003)

Raumstruktur:

Hoyerswerda bildet gemeinsam mit Bautzen und Görlitz einen Oberzentralen Städteverbund. Das Plangebiet liegt auf der überregionalen Verbindungsachse Dresden / Bautzen – Hoyerswerda – Cottbus - Berlin.

Der Raum Hoyerswerda wird auf Grund des ehemaligen Braunkohlenbergbaus als Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf eingeordnet (Karte 4).

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Erste Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010)

Raumstruktur:

Hoyerswerda wird als Gebiet mit Verdichtungsansätzen im Ländlichen Raum eingeordnet und bildet mit Bautzen und Görlitz einen Oberzentralen Städteverbund. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen werden nach Bautzen, Bernsdorf, Schwarzheide (anderer Regionalplan), Spremberg (anderer Regionalplan) und Burghammer gesehen.

Raumnutzung:

Dörghausen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Arten und Biotopschutz. Vorbehaltsgebiete für Arten und Biotopschutz sollen in das ökologische Verbundsystem einbezogen werden. (G 4.3.2)

Südwestlich schließt sich ein Vorranggebiet für Arten und Biotopschutz an die Ortslage Dörghausen an. (Z 4.3.1)

Ein Regionaler Grünzug verläuft von Wittichenau nach Dörghausen. Er wurde auf Grund der siedlungsklimatischen Bedeutung der im Bereich Wittichenau – Dörghausen landwirtschaftlich genutzten Flächen vor allem für die Stadt Hoyerswerda ausgewiesen. Regionale Grünzüge sind zusammenhängende Bereiche des Freiraumes, die von Bebauung freizuhalten sind. (Z 4.4.1)

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP, wirksam seit 12.07.2006)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die Erweiterungsflächen liegen wie die gesamte historische Ortslage innerhalb des Bodendenkmals und grenzen an gemischte Bauflächen und an Grünflächen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an einen Geschützten Landschaftsbestandteil.

1.2.3 Landschaftsplan (LP, Bestandteil des FNP)

In Karte 10 „Entwicklungskonzeption“ zeigt der LP teilweise geplante Baufläche und teilweise Grünfläche.

Die Bebauung ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich möglich.

Fach- und sonstige Planungen

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die rechtskräftige Satzung mit den Ergänzungen stellt das Erweiterungsgebiet als „Außenbereich“ dar.

Die Klarstellungslinie zur Abgrenzung des eigentlichen Innenbereichs (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB) schließt die Bebauung und den Straßenbereich der Straße „Zum Wehr“ sowie die westlich angrenzende Bebauung ein. Das Plangebiet liegt außerhalb der Klarstellungslinie und ist somit dem Außenbereich zugeordnet.

Gestaltungssatzung Dörghausen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Dörghausen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine „große Baulücke“ bis zu einem bereits vorhandenen, einzeln stehenden Einfamilienhaus und um eine Abrundung des Ortsrandes. Diese Abrundung auf der südlichen Straßenseite der Straße „Zum Wehr“ kann mit maximal 2 Eigenheimen bebaut werden. Die gegenüberliegende, nördliche Straßenseite ist durch die historische Bebauung mit bäuerlichen Dreiseitenhöfen geprägt. Mit der Ergänzungssatzung wird die Mischbaufläche nahe dem Dorfkern nachträglich verdichtet und dem § 1a Abs. 2 BauGB – schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden – genüge getan.

Der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

Die parkartige Struktur der zur Elster angrenzenden Grundstücksbereiche wird nicht verändert.

Der Ausgleich der Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter, der nicht vor Ort möglich ist, wird auf einem anderen Grundstück innerhalb des Ortsteils Dörghausen gesichert.

2.2 Bauliche Nutzung, Nutzung der Freiflächen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nach § 34 BauGB orientiert sich die neue Bebauung in Art und Maß an der umgebenden, prägenden Bebauung.

Eine offene Bauweise, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern oder auch eine Winkelstruktur leitet sich von der Umgebungsbebauung ab und sichert die Einbindung der neuen Bebauung ins Ortsbild. Sie ist nicht festzusetzen.

Es sind entsprechend der umgebenden Bebauung sowohl eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach als auch zweigeschossige Gebäude (ohne Sockel und Abseite) möglich. Damit soll sich die neue Bebauung an die gegenüberliegende als auch an die seitlich angrenzende Bebauung anpassen.

Auch die Nutzungsart muss sich einfügen: Somit kommen Wohnen und nichtstörendes Kleingewerbe in Frage. Für andere, im Dorfgebiet zulässige Nutzungen ist auch die städtebauliche Struktur und die Kleinteiligkeit der Grundstücke nicht geeignet, sie scheiden somit durch den Rahmen der Umgebungsbebauung für das Maß der baulichen Nutzung aus. (z.B. Tankstellen)

Unterkellerungen sind wegen der sehr geringen Grundwasserabstände nicht zulässig.

Mit der Ergänzungssatzung ist sichergestellt, dass trotz Überplanung des Außenbereiches keine umweltrelevanten Vorhaben ermöglicht werden. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2.2.2 Baugrenzen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Einfriedungen, Vorgärten

In der Ergänzungssatzung Nr. V werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Es sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Dörghausen anzuwenden.

2.2.3 Grünflächen

Die Satzung enthält keine Festsetzungen zu Grünflächen, jedoch verbleibt bei einer Bebauung, die aus der Umgebung abgeleitet wird, ein Anteil von ca. 50 %, bezogen auf die Grundstücksfläche als unversiegelte Fläche, die gärtnerisch zu gestalten sind.

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

Maßnahmefläche M1:

Die als M1 festgesetzte Maßnahme dient der Erhaltung der Großbäume, die zum parkartigen Gehölzbestand in der Elsteraue gehören und in die Abrundungsfläche hineinragen.

Maßnahmefläche M2:

Die südöstlich der Kummelmühle auf Flurstück 539/1 festgesetzte Maßnahmefläche M2 auf 550 m² Grünland dient der Herstellung, Pflege und Entwicklung einer Streuobstwiese. Die Maßnahmefläche schließt nach Norden an eine bereits extensiv genutzte (ehemals baumschulartig mit immergrünen Gehölzen bepflanzte) Fläche an. Nach Süden und Westen grenzt eine Grünlandfläche an. Östlich wird die Fläche von naturnahen Bachläufen mit Gehölzkulisse berührt.

Die Festsetzungen, dass in einem Abstand von 9 -10 m zueinander pro 80 m² ein Hochstamm oder Halbstamm Pyrus, Prunus und Malus in Sorten, zu pflanzen sind, beziehen sich auf die Grundstücksbreite von ca. 23 m und eine Tiefe von ca. 25 m und erfordert die Pflanzung und dauerhafte Pflege von 7 Obstgehölzen.

2.4 Erschließung

Die Erschließung für den fließenden Verkehr, die Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung, die Energieversorgung und die Telekommunikation sind über die Straße „Zum Wehr“ über die zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Der ruhende Verkehr (Pkw der Bewohner) wird auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Die Anbindung weiterer Gebäude an das Festnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Im Planbereich sind Anlagen der enviaM vorhanden (Elektroleitung im Straßenbereich). Bedarfszuwachs ist dem Versorgungsunternehmen anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Hier bietet sich die Entnahme aus der Schwarzen Elster an.

Abwasserbeseitigung

Dörghausen ist gemäß Abwasserentsorgungskonzept dauerhaft nicht an das Netz der zentralen Abwasserentsorgung angebunden. Schmutzwasser ist daher in vollbiologischen Kleinkläranlagen zu reinigen und über ein entsprechendes Kanalsystem mit einem Einleitpunkt in ein Oberflächenwasser abzuleiten. Zur Sicherung der Entsorgung ist der Grundstückseigentümer (Planung der Kleinkläranlage, Einleitung in die Schwarze Elster unter Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde) verantwortlich.

Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücken aufzufangen, zu speichern und zur weiteren Nutzung zu verwerten. Die Einleitung von überschüssigem Regenwasser in die südlich verlaufende Schwarzen Elster ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zur Einleitung des Regenwassers sind vom Grundstückseigentümer die einzuholenden Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde selbst vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auch die Berechnung der Dimensionierung evtl. Einleitbauwerke erforderlich und durchgeführt.

2.5 Umweltschutz

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

Siehe Kap. 2.3.

2.5.2 Lärmschutz

Im Plangebiet sind keine Lärmbelastungen, die eventuell Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen, bekannt.

2.5.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.6 Denkmalschutz

Das Erweiterungsgebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales (historischer Ortskern, Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG). Nach § 14 SächsDSchG bedürfen Maßnahmen mit Bodeneingriffen (Erdarbeiten, auch Erschließungsarbeiten) im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung (Antrag nach §§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 13 SächsDSchG) ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen bei der Stadt Hoyerswerda / untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

2.7 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wegen der archäologischen Relevanz des Vorhabensareals und um die notwendige Information zur Genehmigungspflicht für alle Erdarbeiten zu erreichen wird der Punkt „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ aufgenommen.

2.8 Hinweise

Es ist mit flurnahen Grundwasserständen und in diesem Zusammenhang auftretenden jahreszeitlich bedingten Grundwasserschwankungen zu rechnen. Zur Bewertung werden durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie für die konkreten Bauvorhaben Bau- und Grunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Die Ergänzungssatzung liegt außerhalb des Bereiches mit bergbaubedingten Grundwasserwiederanstieg sowie auch außerhalb des Einwirkungsbereiches der Stadtentwässerungsmaßnahmen in Hoyerswerda.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hoyerswerda sieht eine Erweiterung und Abrundung der Ortsrandbebauung an der Straße „Zum Wehr“ des Ortsteiles Dörghausen vor. Hier sollen unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes ein bis zwei ortstypische Gebäude entstehen können.

Im Rahmen der Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Ergänzungssatzung) werden entsprechende planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.

Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung.

Lage und Abgrenzung

Die Erweiterungsfläche liegt an der Straße zum Wehr und ist ca. 0,28 ha groß.

Die Abrundung ermöglicht eine Tiefe der Bauflächen von der Straße aus von ca. 40 m, durch die ortsübliche Bebauung vorgegeben.

Art, Umfang und Ziele des Vorhabens

Ziel der Planung ist die Möglichkeit der Bebauung der Freifläche / Gartenfläche zwischen der Bebauung auf dem Flurstück 497 und dem Flurstück 643 mit maximal zwei Wohngebäuden.

Diese Planungsmaßnahme dient primär der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen, um der Nachfrage insbesondere durch ortsansässige Bauwillige (Eigentümer) gerecht zu werden.

Innerhalb der Planungsfläche sind maximal zwei Wohngebäude als Einzelgebäude oder Winkelbebauung mit ortsüblichen Nebengebäuden möglich.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ortsstraße "Zum Wehr".

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Gestaltungssatzung wird auf diese Grundstücke erweitert.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Die gestalterische Einbindung der Bebauung in die Umgebung erfolgt durch die Ausweitung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. dem Ersatz von Umweltauswirkungen sowie weitere grünordnerische Maßnahmen werden in dem Punkt 3.2.4 dieses Umweltberichtes beschrieben.

3.1.2 Fachgesetze und Fachpläne und ihre umweltrelevanten Ziele

Grundlage der Untersuchungen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt sind die festgelegten Ziele des Umweltschutzes auf Grundlage des geltenden Umweltrechtes.

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt u. a. die Aufgaben der Bauleitplanung. Das Gesetz beschreibt in § 1a, welchen Einfluss umweltschützende Belange in der Abwägung haben. In § 2 Abs. 4, § 2a und Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert das BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes und gibt in der Anlage die geforderten Inhalte des Umweltberichtes vor. Gemäß § 34 BauGB können in der Ergänzungssatzung grünordnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB gemacht werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Das Gesetz soll bei bestimmten Vorhaben eine wirksame Umweltvorsorge sicherstellen, indem die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (§ 17 UVPG).

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Das Sächsische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege definiert u. a. die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich (§ 1 SächsNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 8 ff. SächsNatSchG zu vermeiden bzw., wenn nicht vermeidbar, auszugleichen. Eingriffe im Sinne des § 8 SächsNatSchG sind u. a. bauliche Maßnahmen im Außenbereich, Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen nach § 26 SächsNatSchG, Waldumwandlungen u. a. Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz aufzustellen.

Gemäß § 26 SächsNatSchG stehen bestimmte Biotope auch ohne Rechtsverordnung oder Einzelanordnung unter Schutz. Maßnahmen, die zur Zerstörung oder Beeinträchtigung eines solchen geschützten Biotops führen, sind verboten. Ausnahmen können unter Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Naturschutzbehörden zugelassen werden. Die vorliegende Satzungsänderung ermöglicht nicht den Eingriff in ein geschütztes Biotop.

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodengesetz (SächsABG)

Das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodengesetz beinhaltet landesspezifische Vorschriften zum Vollzug und zur Ergänzung des Bundesbodenschutzgesetzes. Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden (§ 7 SächsABG).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes gilt für sämtliche oberirdische Gewässer, Küstengewässer und das Grundwasser (§ 1 WHG).

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Das Sächsische Wassergesetz gilt für oberirdische Gewässer und das Grundwasser und hat das Ziel, „die Lebensgrundlage Wasser nach dem Grundsatz der Vorsorge zu schützen, insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten und zu sichern. Die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen.“

Es regelt die Bewirtschaftung von Gewässern, die Gewässerbenutzung, den Schutz der Gewässer, die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, die Unterhaltung und den Ausbau von Gewässern sowie den Hochwasserschutz.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen formuliert „die Aufgabe, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken und diese zu erfassen und wissenschaftlich zu erforschen.“

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Flächendenkmal.

Baumschutzsatzung der Stadt Hoyerswerda

Die Baumschutzsatzung regelt den Schutz von Bäumen sowie das Verfahren bei notwendigen Fällungen.

Fachpläne

Flächennutzungsplan

Siehe Kap. 1.2.2

Landschaftsplan

Siehe Kap. 1.2.3

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau“ und grenzt an das Flächennaturdenkmal (FND) „Elsterauwald in der Ortslage Dörghausen“ an.

Innerhalb des Verfahrens wird durch die Stadt der Ausgliederungsantrag bei der zuständigen Rechtsbehörde gestellt.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Im Folgenden werden die Situation, die Vorbelastung und die Empfindlichkeit des Naturraumes, untergliedert auf das jeweilige Schutzgut, erfasst und bewertet.

Schutzgut Mensch

Die Anwohner der Straße „Zum Wehr“ genießen eine angenehm ruhige Wohngegend im alten Ortskern von Dörghausen sowie die Nähe zur Natur. Belastungen der Wohn- und Erholungsfunktion sind nicht feststellbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um anthropogen beeinflusste Gartenflächen.

Der Bereich ist fast vollständig gärtnerisch genutzt, mit offenem Grabeland und beinhaltet vorgartenartig mit Zierpflanzen bepflanzte Bereiche, Rasenflächen, Obstbäume (Viertelstamm) und einen kleinen Bereich der parkartigen Gestaltung des FND, der in die Fläche hineinragt.

Als Gehölzschicht sind vereinzelt Hasel und Brombeere vorhanden. Die Gehölze befinden sich noch im Jugendstadium. Die Grünflächen werden regelmäßig gemäht, so dass sich nur schwer eine standorttypische Flora entwickeln kann.

Artenliste, vorhandene Arten:

Hasel	Corylus avellana
Fichte	Picea
Birke	Betula
Apfel / Kirsche	Malus / Prunus in Sorten
Angrenzend im Park:	
Eiche	Quercus robur
Ulme	Ulmus

Durch die regelmäßige Bearbeitung der Flächen und ihre gärtnerische Nutzung sind die Flächen als Rückzugsraum für Tiere nur bedingt interessant, da angrenzend nahezu ungestörte Bereiche im südlich angrenzenden Park an der Schwarzen Elster vorhanden sind.

Angrenzende Biotoptypen:

Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an bereits bestehende Wohnbebauung. Südlich schließt sich das FND „Elsterauwald in der Ortslage Dörghausen“ an.

Schutzgut Boden

Die Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb des Naturraumes 'Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft'. Die Landschaft wurde durch die Saale- und Weichseleiszeit geprägt. Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet am Rand des Urstromtales mit dem Flusslauf der Schwarzen Elster. Es dominieren oberflächennah holozäne fluviatile und glazifluviatile Sedimente als Bestandteil der Oberen Talsandfolge. Diese bestehen aus Sanden und Kiessanden mit unregelmäßigen und in unterschiedlichen Tiefen auftretenden Einlagerungen von humosen Schluffen, Mudden und sandigen Schluffen.

Auf dem geologischen Untergrund, wie er im Planungsgebiet vorliegt, bilden sich überwiegend Braunerden aus. Der oberflächennahe Boden besteht aus einer 0,30 m mächtigen Mutterbodenaufgabe. Bis in eine Tiefe von 0,75 m unter Geländeoberkante (OKG) folgen Böden aus enggestuften, erdfeuchten bis nassen Mittel- und Feinsanden (Bodengruppe SE nach DIN 18196). Im Liegenden schließen sich bis ca. 4,00 m unter OKG mit der Tiefe zunehmend schluffigere, kiesige Sande mit einer hohen Lagerungsdichte an. Der Grundwasserspiegel beträgt z.T. weniger als 1,20 m - 2,00 m unter OKG.

Im betroffenen Gebiet sind derzeit keine altlastenverdächtigen Flächen erfasst.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche hat einen Abstand von ca. 80,00 m zur südöstlich verlaufenden Schwarzen Elster. Sollte die Schwarze Elster dennoch zur Einleitung von Abwasser und überschüssigem Regenwasser genutzt werden, sind die Planungen rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Grundwasser:

Die Fähigkeit des Untergrundes, Grundwasser zu speichern und zu leiten, hängt im hohen Maße mit den geologischen Gegebenheiten zusammen.

Hinsichtlich des angetroffenen, oberflächennahen Grundwasserspiegels sowie der ab einer Tiefe von 0,75 m unter OKG anstehenden, gemischtkörnigen Böden, die aufgrund des zunehmenden Schluffanteiles mit der Tiefe als Grundwasserhemmer zu klassifizieren sind, hat der Boden nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, d. h. die Niederschlagswässer fließen relativ oberflächennah in die Schwarze Elster. Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Schutzgut Klima und Luft

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um eine in der Ortslage gelegene Fläche, die überwiegend bewachsen oder bebaut ist und die somit nur eingeschränkt zur Produktion von Kaltluft beitragen kann. Die Planungsfläche hat nur eine sehr kleine Ausdehnung, so dass nicht mit direkter Wirkung auf das Ortsklima zu rechnen ist. Der Abfluss der Kaltluft zur Elster wird nicht zusätzlich gestört, da die gegenüberliegende Seite bereits bebaut ist. Allerdings ist ggf. mit Kaltluftstau an den hinteren Grundstücksgrenzen sowie direkt in der Elsteraue zu rechnen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Neben landschaftsökologischen Zielen spielen auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte eine Rolle. Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft und ist umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Die Planungsfläche liegt in einem anthropogen geprägten Gebiet mit dorftypischer Bebauung und Bepflanzung.

Das Planungsgebiet erfüllt zurzeit keine übergeordnete Erholungsfunktion, es handelt sich um eine private Gartenfläche.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Der Ortskern ist Bodendenkmal. Befunde können nicht ausgeschlossen werden.

Sachgüter existieren angrenzend an den Planbereich in Form der vorhandenen Bebauung und werden durch die Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

Der Begriff "Wechselwirkungen" beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der landschaftstypischen Zusammenhänge als Ergänzung zur sektoralen Betrachtungsweise einzelner Umweltmedien bzw. Schutzgüter.

Es ist ein Einfluss des Menschen auf die Natur zu vermerken. Die Gärten dienten einst als Ackerland (Grundbuchauszug). Durch die unmittelbar angrenzende Straße und die bereits vorhandene Bebauung sowie die Nutzung der Gartenflächen wurde der Lebensraum von Pflanzen und Tieren eingeschränkt. Es wurden Bäume gepflanzt. Diese stellen inzwischen ein bereicherndes Element der Landschaft dar.

Im derzeitigen Zustand sind vernetzte Elemente mit den Biotopen der Umgebung durch die angrenzenden parkartigen Flächen im Süden festzustellen.

Zusammenfassende Bewertung der Bestandssituation

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorhandenen Funktionen der oben beschriebenen Schutzgüter bewertet.

In den fachlichen Grundlagen für die grünordnerischen Festsetzungen weist das Plangebiet aus landschaftsplanerischer Sicht auf den ehemaligen Gartenflächen eine mittlere bis gute Eignung für eine bauliche Entwicklung auf.

Wegen der Empfindlichkeit und Wertigkeit des landschaftsökologischen Bestandes und seiner Potentiale, des Landschaftsbildes sowie des Erlebnis- und Erholungspotentiales wird jedoch ein Bereich als Restriktionsbereich für die Bebauung festgelegt, um insbesondere bei der weiteren Planung die hohe Wertung bei der Qualität des Wohnumfeldes sowie der Biotopfunktion und der Biotopvernetzung, aber auch charakteristische Landschaftsbestandteile sowie positive Effekte bei der Klimabedeutung der vorhandenen Flächen zu sichern. Dabei handelt es sich um einen kleinen Bereich mit parkartigem Baumbestand, der in die Abrundungsfläche hineinragt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt verbal argumentativ. Wegen der anthropogenen Beeinflussung/Störung des Plangebietes werden entsprechende Abwertungen vorgenommen.

Konkret befinden sich folgende Biotoptypen im Erweiterungsbereich der Ergänzungssatzung:

(nach Biotoptypenliste Freistaat Sachsen, Juli 2003)

9 1 200	Ländlich geprägtes Wohnen / Einzelanwesen
9 4 800	Garten- und Grabeland mit zum Teil bebauten Flächen
9 4 100	Parkartiger Gehölzbestand
9 5 100	Weg wasserdurchlässig

Die vorgefundenen Biotoptypen sind wie folgt zu bewerten:

Sehr hohe Wertigkeit (Wertstufe I)

Wegen der Nähe zur Straße und der anthropogenen Beeinflussung des angrenzenden Feldes wird keine Fläche im Gebiet der Wertstufe I zugeordnet.

Hohe Wertigkeit (Wertstufe II)

Bereich des parkartigen Gehölzbestandes - Biotoptyp 9 4 100

(Lebensraum für heimische Pflanzen und Kleinsttiere)

Mittlere Wertigkeit (Wertstufe III)

Garten- und Grabeland Biotoptyp 9 4 800

Geringe Wertigkeit (Wertstufe IV)

Ländlich geprägtes Wohnen / Einzelanwesen Biotoptyp 9 1 200

Sehr geringe Wertigkeit (Wertstufe V)

Weg / Straße - Biotoptyp 9 5 100

3.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang des Vorhabens und der Empfindlichkeit des entsprechenden Raumes gehen damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen einher.

Im Folgenden sind die Wirkfaktoren auf die Umwelt beschrieben, welche erwartet werden können, wenn das Vorhaben ausgeführt wird.

Schutzgut Mensch

Bei Realisierung des Vorhabens wird innerhalb der dörflichen Bebauung eine Lücke geschlossen. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität der Ortsansässigen wird nicht erwartet. Eine Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird durch die gärtnerische Nutzung der Freiflächen erreicht.

Es kann zu temporären Lärmbelastungen während der Bauphase kommen. Der An- und Abfahrverkehr der neuen Anwohner führt zu einer geringfügigen Zunahme der Lärmbelastungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplanten Maßnahmen reduzieren unbebaute Flächen, die auch Kleintieren Lebensraum bieten.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen wird Boden potentiell versiegelt. Nach dem Maß der umgebenden Bebauung müssen ca. 50 % unversiegelt bleiben und sind zu begrünen. So wird die potenzielle Versiegelung begrenzt.

Schutzgut Wasser

Die Festsetzung zur zulässigen Bebauung und Versiegelung führen zu einer Senkung der Grundwasserneubildung.

Durch die von Versiegelung frei zu haltenden und zu begrünenden Fläche wird dieser Effekt gemindert. Zusätzlich kann durch die Rückhaltung des nicht unmittelbar versickerten Niederschlagswassers und dessen Nutzung zur Gartenbewässerung dazu beigetragen werden, dass mehr Wasser dem Grundwasser zugeführt wird.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung sind geringfügige Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. So ist mit einer geringeren Luftfeuchte, Verringerung der durchschnittlichen Windgeschwindigkeit und Erhöhung der Temperaturmaxima in den bodennahen Luftschichten zu rechnen. Gründe hierfür sind die Erhöhung der Baumassen, evtl. sich aufheizende versiegelte Flächen sowie der teilweise Verlust der Vegetationsdecke, wodurch die Kühlwirkung durch Transpiration verringert wird.

Da die Fläche aufgrund der geringen Größe zum klimaökologischen Ausgleich für die bebauten Bereiche nur geringe Bedeutung besitzt, ist der Verlust nicht mit größeren Auswirkungen verbunden.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung nur bedingt zu erwarten, zumal die Wohnbebauung das Ortsbild abrundet.

Eine Erholungsfunktion ist in Bestand und Planung nur bedingt vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Kulturgut Bodendenkmal ist zu berücksichtigen (siehe Festsetzung). Sachgüter werden nicht berührt.

3.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Unter der Annahme, dass die derzeitige Nutzung sowie die Einflussnahme durch den Menschen auf dieses Grundstück aufrecht erhalten würde, ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Ohne Umsetzung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch gegenüber dem Bestand keine Änderungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ohne Umsetzung der Planung und bei Unterlassung aller Pflegemaßnahmen würde sich zunächst ein Sukzessionszustand und langfristig die heutige potentiell natürliche Vegetation einstellen. Im Planungsgebiet sind auf den Braunerden als potentielle Vegetation Birken-/ Eichenwälder, vorwiegend Traubeneiche mit Drahtschmiele zu erwarten. Da dies jedoch für die Fläche derzeit kein realistisches Szenario ist, würde vermutlich die Fläche weiter als Gartenfläche genutzt.

Schutzgut Boden

Ohne Umsetzung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Boden gegenüber dem Bestand keine Änderungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Die Gegebenheiten bezüglich des Wassers bleiben unverändert bestehen. Bei einer Verwilderung der Fläche würde durch stärkeren Bewuchs Oberflächenwasser nicht so schnell verdunsten, sondern würde vom zunehmenden Bewuchs aufgenommen werden und könnte verzögert verdunsten.

Schutzgut Klima und Luft

Ohne Umsetzung der Planung sind in Bezug auf das Klima und Luft gegenüber dem Bestand keine Änderungen zu erwarten. Das Mikroklima würde sich durch den zunehmenden Bewuchs verändern.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Ohne Umsetzung der Planung sind in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegenüber dem Bestand keine Änderungen zu erwarten. Eine Sukzessionsfläche auf einer Baulücke wäre nicht typisch für das Ortsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter würden nicht berührt.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aus den vorstehend ermittelten Qualitäten und Empfindlichkeiten könne Ziele ermittelt werden, die dazu geeignet sind, im Sinne der Umweltvorsorge die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und negative Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Sachgüter zu vermeiden und zu vermindern.

Die Bebauung hat dennoch eine Beeinträchtigung des ökologischen Potentials im Planungsgebiet, wie z.B. durch Bodenversiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung, Reduzierung von Aktionsräumen und Veränderung der Landschafts- und Bodenstruktur zur Folge, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft unerlässlich sind.

Schutzgut Mensch

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung:

Für die Zeit des Baugeschehens ist die Belastung durch Baulärm, Staubeentwicklung sowie anderweitige negative Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Die Beeinträchtigungen sind zu vermeiden oder, wo unvermeidbar, auf das Mindestmaß zu reduzieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung:

Generell sind zur Vermeidung negativer Auswirkungen Fällungen von Gehölzbestand auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Bäume des parkartigen Gehölzbestandes dürfen nicht gefällt werden. Vorhandene Grün- und Gehölzflächen außerhalb der zu bebauenden Flächen sind zu schützen und zu pflegen.

In der verbindlichen Bauleitplanung (Ergänzungssatzung) werden konkrete Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

M1: Die Bäume im Bereich des in die Ergänzungssatzung ragenden Parks (FND „Elsterauwald in der Ortslage Dörghausen“) werden erhalten.

M2: Außerhalb des Plangebietes wird eine Gehölzanzpflanzung (Streuobst) vorgenommen, welche als Ausgleichsfläche dient.

Die Pflanzungen berücksichtigen den erforderlichen Pflanzabstand von 10 m zur Böschungsoberkante. Geländeauffüllungen werden nicht vorgenommen.

Schutzgut Klima und Luft

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung:

Eine negative Veränderung des Mikroklimas auf Grund erhöhter Versiegelung lässt sich teilweise durch die intensivere Bepflanzung auf den unversiegelten Flächen kompensieren (mehr Blattmasse der Gehölze gegenüber der bisherigen Wiesennutzung). Weiterhin wird auch hier die externe Ausgleichsmaßnahme wirksam.

Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung:

Zur Minderung negativer Auswirkungen ist die Flächenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken und die nicht überbaute Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen.

Mutterboden ist vor der Baumaßnahme sorgfältig zu bergen und nach der Baumaßnahme wieder anzudecken.

Ergeben sich bei der Realisierung von Bauvorhaben Hinweise auf das Vorliegen von Bereichen mit schädlichen Bodenverunreinigungen, ist eine umgehende Benachrichtigung des Landratsamtes Bautzen/Umweltamt erforderlich.

Schutzgut Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung:

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt trägt in erster Linie die Reduktion der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß bei.

Zur Entlastung des Vorfluters soll das anfallende Regenwasser zurückgehalten und wiederverwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern bzw. der Schwarzen Elster zuzuführen. Diese Maßnahmen bewirken eine zeitversetzte Zurückführung des Niederschlages in den Wasserhaushalt. Generell, besonders jedoch während der Bauphase, ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe (Treibstoffe, Bauchemikalien u. ä.) weder in den Untergrund (Grundwasser) gelangen können. Auch hier gilt: die Bodenersiegelung ist auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind Befestigungen mit einem wasserdurchlässigen Material durchzuführen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung:

Das dorftypische Erscheinungsbild soll fortgeführt werden. Auf den einzelnen Grundstücken sollen nicht überbaute Flächen mit standortgerechten Gehölz- und Wiesenpflanzen begrünt werden. Somit ist die optische Einbindung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur gewährleistet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf die archäologische Relevanz und die damit verbundene Pflicht der Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in der Begründung sowie im Planteil verwiesen.

3.2.5 Anderweitige Planungsalternativen

Das Plangebiet weist als Standort für naturnahes Wohnen auf Grund seiner guten Lage, der bereits vorhandenen Erschließung und der gegenüberliegenden Bebauung solche Standortqualitäten auf, die eine gute Wohnsituation bieten sollten und die bereits vorhandene Struktur abrunden. Erschließungsflächen müssen somit nicht neu gebaut werden.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Methodik der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Die Kartierung der Biotoptypen (eigene Analyse) erfolgte bereits im Sommer / Herbst 2009 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Neben den nachfolgend aufgeführten Kontrollmaßnahmen sind auch die Hinweise und Informationen der beteiligten Behörden zugrunde zu legen:

- Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes im Park und auf der Restriktionsfläche, Kontrolle während der Bauphase sowie ca. 2 Jahre nach Fertigstellung.
- Fachgerechte Pflanzung und Pflege der Streuobstwiese als externe Maßnahme
- Die externe Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung durchzuführen.
- Die Ausführung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde erstmalig nach Fertigstellung und ihr Zustand erneut jedes weitere Jahr durch Ortsbesichtigung zu prüfen.

3.3.3 Zusammenfassung

Der vorgesehene Standort ist auch aus Umweltsicht gut für die Siedlungsabrundung geeignet. Bei Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs erfolgt nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003. Das ländlich geprägte Wohnen wurde mit 6 Punkten bewertet. (Abwertung wegen der ortsüblich relativ hohen Versiegelung und des hohen Anteils an ortsfremden immergrünen Gehölzen). Die externe Ausgleichsfläche wird relativ intensiv als Grünland genutzt und regelmäßig umgebrochen: Bewertungsansatz 8 Punkte.

3.4.1 Bewertung des Bestandes

CIR-Schlüssel	Kürzel	Bezeichnung	Schutzstatus	Biotopwert	Menge	Bewertungspunkte
9 5 100	-	Weg/Stellplatz (wasser- durchlässig)	-	3	348 qm	1.044
9 1 200	-	Ländlich geprägtes Wohnen	-	6	774 qm	4.644
9 4 800	-	Garten- und Grabeland	-	11	1.605 qm	17.655
9 4 100	-	Parkartiger Gehölzbestand	-	15	119 qm	1.785
8 1 100		Grünland / Acker		8	400	3.200
		Summe			3.246	28.328

3.4.2 Bewertung der Planung

CIR-Schlüssel	Kürzel	Bezeichnung	Schutzstatus	Planungswert	Menge	Bewertungspunkte
9 5 100	-	Weg, wassergebunden	-	3	59 qm	177
9 4 100	-	parkartiger Gehölzbestand	-	15	119 qm	1.785
9 1 200	-	Ländlich geprägtes Wohnen	-	6	2.668 qm	16.008
		Summe			2.846 qm	17.970

Externe Ausgleichsfläche:

9 4 840	(BS)	M2 Streuobstwiese	-	18	600 qm	10.800
		Summe				28.770

3.4.3 Ergebnis

In der Ausgleichsberechnung ist beim Ansatz der reinen Flächenqualitäten innerhalb der Ergänzungssatzungsfläche ein Defizit von über 10.000 Punkten festzustellen, was durch die Umwandlung der höherwertigen, gering versiegelten Gartenfläche in eine Siedlungsfläche bedingt ist.

Unter der Nutzung und Aufwertung der derzeit als Grünland und Ackerland genutzten Fläche zur extensiv genutzten Streuobstwiese kann eine erhebliche Flächenaufwertung vorgenommen werden und der Ausgleich ist hergestellt. Sie wird wegen der relativ geringen Größe und damit verbundenen Anzahl von Gehölzen mit 18 Punkten bewertet.

4 Anlagen

Beiplan 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Beiplan 2: Bestandsplan Biotoptypen, M. 1:500

Beiplan 3: Planung Biotoptypen, M. 1:500

Beiplan 4: Lageplan Externe Ausgleichsmaßnahme, M. 1:1.000 mit Pflanzschema, M. 1:500