

GROSSE KREISSTADT LÖBAU



**Ergänzungssatzung
„Weißenberger Landstraße“**

Gemarkung Kittlitz

Begründung

beigefügter Teil zur Satzung vom 04.01.2018

VERFAHREN

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat in der öffentlichen Sitzung am 08.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung und den Entwurf der Ergänzungssatzung „Weißenberger Landstraße“ mit Planteil beschlossen sowie die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf der Ergänzungssatzung ist am 02.08.2017 im Amtsblatt „Stadttjournal Löbau“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die benachbarten Gemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 26.07.2017, 27.07.2017 u. 03.08.2017 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Planteil sowie die beigefügte Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 19.09.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 02.08.2017 im „Stadttjournal Löbau“ bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 07.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 10.01.2018 mitgeteilt worden.

Die Ergänzungssatzung „Weißenberger Landstraße“ Gemarkung Kittlitz mit Planteil wurde am 04.01.2018 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Löbau als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss gleichen Datums gebilligt.

Löbau, den 23.01.2018




.....
Buchholz
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.01.2018 im Amtsblatt „Stadttjournal Löbau“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.01.2018 in Kraft getreten.

Löbau, den 01.02.2018




.....
Buchholz
Oberbürgermeister

	INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1	Vorbemerkungen	1
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	1
2.2	Bestandssituation Beschreibung	2
3	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	3
4	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	4
5	Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB	5
6	Grünplanerischer Fachbeitrag	7
7	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	16
8	Hinweise	19
9	Rechtsgrundlagen	20

1 VORBEMERKUNGEN

Anlass und Erforderlichkeit

Das seit längerer Zeit ungenutzte Grundstück Weißenberger Landstraße Nr. 29 in Löbau Ortsteil Kittlitz soll einer Wiedernutzung zugeführt werden. Es ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einer rückwärtig gelegenen Scheune. Eine Nutzungsaufnahme ist aufgrund bestehender rechtlicher Regelungen im Rahmen von § 35 BauGB und des langen Leerstands derzeit nicht möglich.

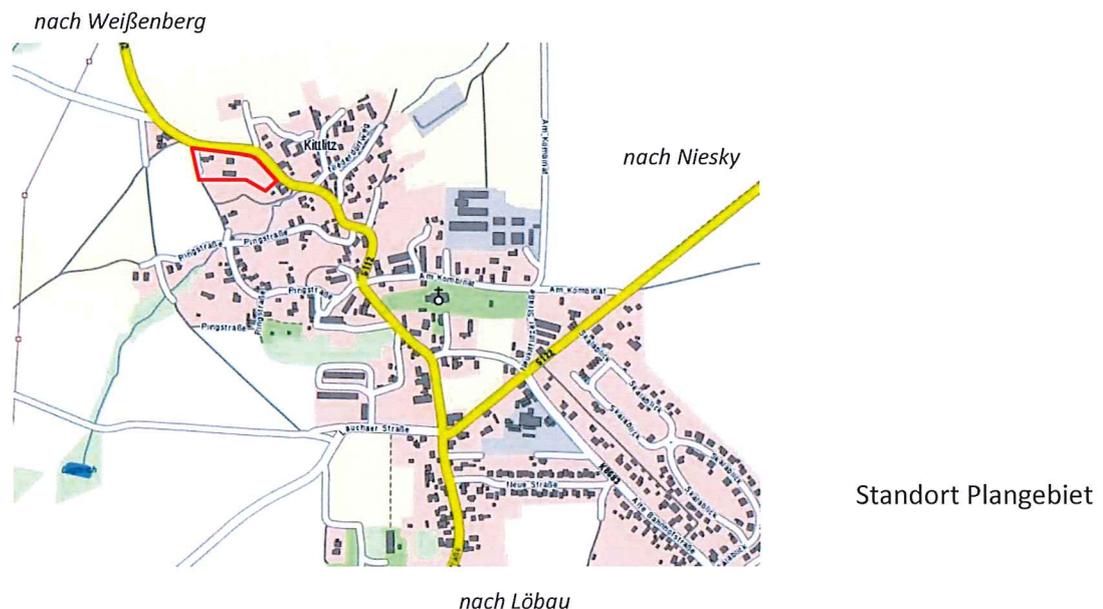
Die Stadt Löbau beabsichtigt im Rahmen einer Ergänzungssatzung längs der Weißenberger Landstraße gereichte Grundstücke, am Ortsausgang von Kittlitz in Richtung Weißenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kittlitz einzubeziehen.

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Görlitz, Stadt Löbau, OT Kittlitz.

Abb. 1 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



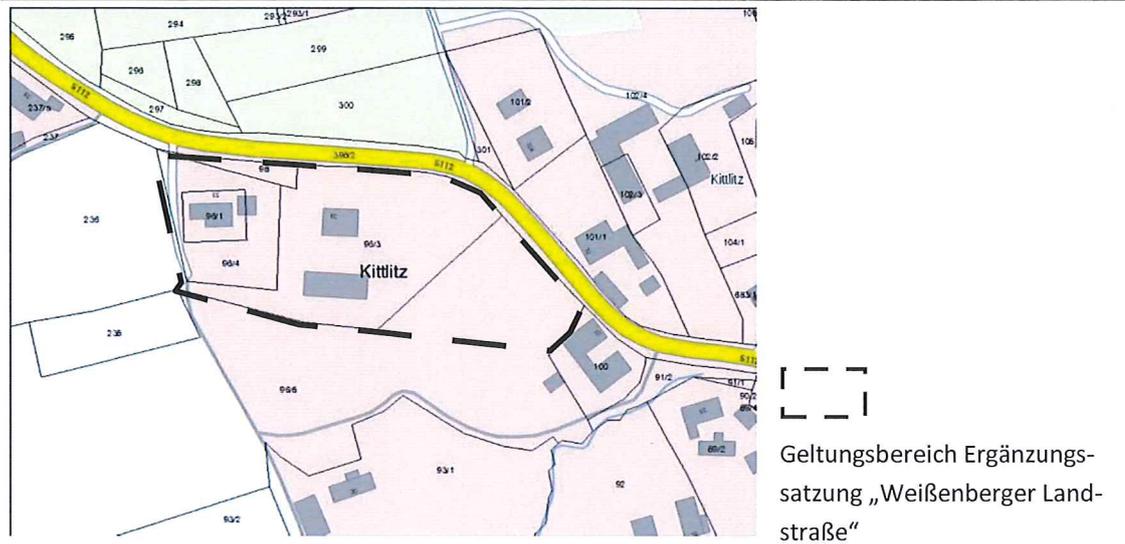
Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatlichen Vermessungsamtes. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in der Gemarkung Kittlitz, umfasst 0,91 ha und wird wie folgt begrenzt:

- **im Norden** entlang der südlichen Grenze des Straßenflurstückes der Weißenberger Landstraße (Flst. 398/2),
- **im Osten** mit dem westlichen Grenzverlauf des Flurstückes Nr.100,
- **im Süden** durch das Flurstück 96/5 und fortführend entlang der Grenze des Flurstückes 96/3,
- **im Westen** mit dem Grenzverlauf der Flurstücke 96/3 und 96/4.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 96/1; 96/3; 96/4; 98 sowie einen Teil des Flurstückes 96/5.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen.

Abb.2 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos

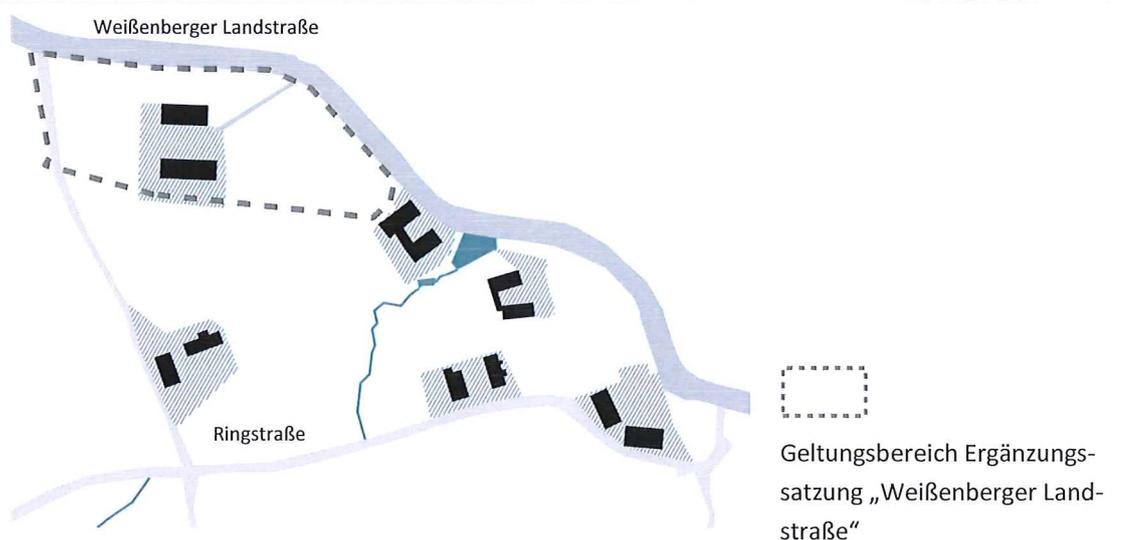


2.2 Bestandssituation Beschreibung

Lage und Nutzung, Relief

Kittlitz besteht siedlungsstrukturell und topografisch aus einem Nieder- und einem Oberdorf. Während die Entwicklung des Oberdorfes durch zwei große Gutshöfe geprägt wurde, entstand das Niederdorf, im Bachtal des Kittlitzer Dorfbaches, als kleines, dichtes Gassendorf. Dieses lockert sich in Richtung der höher gelegenen Feldfluren durch kleine Hofstellen mit abstandsbildenden Grünflächen auf. Besonders gut ablesbar und erhalten ist diese Struktur im Bereich Weißenberger Landstraße, Ringstraße und dem ursprünglichen Feldweg aus Richtung Abzweig Carlsbrunn. Darin eingebettet liegt das Plangebiet mit einer alten Hofstelle und der zugehörigen, abstandsbildenden Grünfläche zum südlich im Bachtal gelegenen Nachbarhof.

Abb.3 historische Siedlungsstruktur maßstabslos



Von dem ursprünglichen Dreiseithof sind das zweigeschossige Wohnhaus und die rückwärtige Scheune erhalten. Später wurde das Grundstück geteilt und nördlich durch eine einzelne Straßenbebauung ergänzt. Diese ist wohngenutzt. Die Hofstelle steht seit längerem leer. Von der höher gelegenen Feldflur fällt das Plangebiet zum Straßenraum durch eine teilweise über 3 m hohe Böschung ab. In diesem Bereich verläuft hangaufwärts die hohlwegartige Hofzuwegung zu der auf der Böschungskante gelegenen Hofstelle.

Erschließung

Verkehr

Die Grundstücke des Plangebiets liegen am öffentlichen Straßenraum der Weißenberger Landstraße als Staatsstraße S 112 an und verfügen über entsprechende Grundstückszufahrten. Davon ausgenommen ist Flst. 96/5. Aufgrund der hohen Straßenböschung wird dieses rückwärtig, über eine Feldallee ab dem Abzweig Carlsbrunn, für den Fahrverkehr im Rahmen der Bewirtschaftung erschlossen.

Das Grundstück Weißenberger Landstraße 29 ist über eine historische Hofzufahrt, die hohlwegartig hangaufwärts führt, erreichbar. Die Anbindung an die Weißenberger Landstraße als Staatsstraße ist durch stark eingeschränkte Sichtverhältnisse aufgrund des kurvigen Straßenverlaufs in Richtung Kittlitzer Ortsmitte gekennzeichnet. Das Grundstück hat im Bereich zum Nachbargrundstück Weißenberger Landstraße 33 eine historisch belegte, zweite Anbindung an den Straßenraum. Dazu wird die Busstellenbucht „Kittlitz Abzweig Carlsbrunn“ im Randbereich mitgenutzt. Die Zuwegung wird gegenwärtig temporär durch landwirtschaftliche Fahrzeuge für die Bewirtschaftung des Flst. 96/5 genutzt.

Medien

Elektroenergie, Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt über Anschluss an die im Straßenraum der Weißenberger Landstraße verlaufenden Leitungssysteme.

Abwasser

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung von Kittlitz angeschlossen. Daher wird eine dezentrale Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen durchgeführt.

Regenwasser kann vorzugsweise, aufgrund des geringen Anteils überbaubarer Fläche, auf den Grundstücken versickern. Eine Anbindung an das im Straßenraum der Weißenberger Landstraße verlaufende öffentliche Leitungssystem ist möglich.

Trinkwasser

Eine Bestandstrinkwasserleitung verläuft nördlich der Weißenberger Landstraße. Davon ausgehend können erforderliche Grundstücksanbindungen erfolgen.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planbereiches befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regional-

planes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Darunter wird im LEP 2013 folgendes aufgeführt:

Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahme Fällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

zu Ziel 2.2.1.4

Dieses Ziel richtet sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung. Da die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches.

Bei der Festsetzung von Bauflächen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen mitgenutzt werden können sowie eine vorteilhafte Anbindung an den SPNV oder ÖPNV beziehungsweise an bestehende Rad- und Fußwegenetze besteht. Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktureinrichtungen.

G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, werden.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne

Die Stadt Löbau verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

4 ZIEL UND ZWECK DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Durch die Satzungsermächtigung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wird es ermöglicht im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile von Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Damit kann vorhandene Bebauung arrondiert und ergänzt werden.

Vorgesehen ist mittels Ergänzungssatzung die bebauten Grundstücke Weißenberger Landstraße Nr.29 und 33 sowie einen zugehörigen Freiraum auf dem Flst.Nr.96/5 in den Bebauungszusammenhang von Kittlitz einzubeziehen. Die Bebauung stellt den Ortsauftakt aus Richtung Weißenberg dar und ist Bestandteil der historischen Siedlungsstruktur von Kittlitz.

Der Eigentümer des Grundstücks Nr.29 beabsichtigt eine Wiedernutzung der Hofstelle vorzugsweise durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz für eine gemischte Nutzung durch Kleingewerbe und Wohnen. Die abstandsbildende Grünlandfläche zum nächst gelegenen Hof

soll bebauungsfrei als siedlungsstrukturelles Freiraumelement beibehalten werden. Entlang der Weißenberger Landstraße bleiben die straßenraumbildenden Gehölzbestände erhalten und werden mittels einer flächigen Gehölzpflanzung vor der Hofstelle Nr.29 linear miteinander verknüpft.

Als Element der historischen Siedlungsstruktur soll die hohlwegartige Zuwegung für das Grundstück Weißenberger Landstraße Nr. 29 erhalten bleiben. Eine zweite Zufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im Zusammenhang mit der Ermöglichung einer kleingewerblichen Nachnutzung der Hofstelle vorgesehen.

Die rückwärtige Erschließung des Flst.Nr. 96/5 zu Bewirtschaftungszwecken wird beibehalten. Eine straßenseitige Anbindung bleibt durch den steilen Böschungsbereich mit Gehölzstrukturen ausgeschlossen. Für das Wohngrundstück Weißenberger Landstraße Nr. 33 ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen.

Durch die Satzung werden die Wiedernutzung einer historischen Hofstelle ermöglicht und ein siedlungsstruktureller Freiraum gesichert.

5 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB

Innerhalb der im § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Bedingt durch die exponierte Lage des Satzungsgebietes am Ortseingang von Kittlitz sowie durch Angrenzung an das Europäische Vogelschutzgebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ werden in Ergänzung zu § 1 der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen.

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) textliche Festsetzung Nr. 1,

Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen soll mit der Hauptfirstlinie parallel zum Straßenverlauf erfolgen, um ein harmonisches Einfügen von Baukörper in den Straßenraum zu ermöglichen.

Die Gebäudeansichten sollen durch ruhige, längsgerichtete Dachflächen geprägt werden.

von Bebauung frei zuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Festsetzung textlich Nr. 2, zeichnerische Planz. 15.8.

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig.

Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen und –strukturellen Besonderheiten sollen unverbaute Freibereiche in der Ortslage verbleiben. Sie sind als prägende Strukturelemente zwischen den Hofstellen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), Festsetzungen textlich Nr. 4, zeichnerisch Planz. 15.5.

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), zeichnerisch Planz. 6.4.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche -GFR- wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flst.96/3 der Gemarkung Kittlitz festgesetzt.

Im Ein- und Ausfahrtbereich der historischen Hofzuwegung des Flst.Nr. 96/3 bestehen durch die Lage am Ausgang des Kurvenbereichs aus Richtung Ortsmitte stark eingeschränkte Sichtverhältnisse. Zur Gewährleistung der allgemeinen Verkehrssicherheit wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein Zufahrtbereich festgesetzt. Die Zuwegung, historisch ebenfalls belegt, wird temporär durch landwirtschaftliche Fahrzeuge für die Bewirtschaftung des Flst. 96/5 genutzt. Die Festsetzung dient vorrangig für eine potentielle kleingewerbliche Nutzung der Hofstelle.

Zur Wirksamkeit wird in diesem Zusammenhang ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen, da ein Randstreifen der Bushaltestellenbucht (Flst.Nr.98) mitgenutzt wird. Die geringe Frequentierung sowohl durch die potentielle Anliegernutzung als auch die Bustaktung lassen keine erheblichen Konflikte erkennen.

Die historische Hofzufahrt bleibt uneingeschränkt als Zugang bestehen.

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Festsetzungen textlich Nr. 3, zeichnerisch Planz. 13.2.2.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung dient im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept der Umsetzung der Grünordnung. Aus ökologischer Sicht sind die vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher) wertvoll; sie sind funktionierender Lebensraum, Nahrungsquelle und Fortpflanzungshabitat für Tierarten und tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren Luft filternden Eigenschaften zur lokalen Klimaverbesserung bei. Diese Belange sind auch im Zusammenhang mit dem angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ bedeutsam.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Bedingt durch die Lagebesonderheit am Ortseingang von Kittlitz werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind ausschließlich mit stumpfen, matten Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.

Die Gebäudefarbigkeiten und -materialien sollen sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen. Ausgehend von der Typik des Ortsbildes sind Farbigkeiten in ihrer Intensität und Sättigung zu mindern, d.h. gebrochene Farbtöne mit mittleren und hohen Helligkeitsgraden zu verwenden. Dominanz erzeugende Material- und Oberflächenwirkungen wie z.B. Glanz, Reflektion oder ein reinweißer Fassadenfarbton sind aufgrund ihrer unerwünschten Wirkung (Fernwirkung) nicht zulässig.

Dachgestaltung

Als Dachdeckung sind nur Materialien in stumpfen, matten und dunklen Tönen zulässig. Bei baulichen Hauptanlagen sind Flach- und flach geneigte Dächer (<30° Dachneigung) sowie Pultdächer und Walmdächer unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Ortes.

Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen.

Aufgrund der Bedeutung des Plangebiets als Ortsauftakt sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Gestaltungsform von Bedeutung. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt deshalb reflektierende und helle Materialien aus.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die künftige Bebauung und Wiederaufnahme von baulicher Nutzung im Satzungsbereich stellt nach SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Um den gesetzlichen Anforderungen nach einem qualifizierten Ausgleich nachzukommen, ist die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt. In ihm wird der Eingriff ermittelt, dargestellt, bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgleich wird innerhalb des Satzungsgebietes vorgenommen.

Insgesamt ist mit keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft zu rechnen. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der Eingriff für vertretbar gehalten, da die Eingriffe vor Ort kompensiert werden können.

Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen textlich § 4, zeichnerisch Planz. 13.1.

Auf der festgelegten Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahme M1 umzusetzen:

Neupflanzung einer mehrreihigen freiwachsenden Wildobsthecke mit mindestens 3 Bäumen 1. Ordnung oder hochstämmigen Obst- oder Wildobstbäumen. Zusätzlich sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 15 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind aus der Liste gebietsheimischer Gehölzarten auszuwählen.

Als Ausgleich für die Minderung des Biotopwertes durch das Vorhaben werden Gehölzpflanzungen an der Weißenberger Landstraße vorgesehen. Durch ihre Lage bildet die Gehölzfläche einen Biotopverbund mit den vorhandenen, straßenbegleitenden Gehölzbeständen und ergänzt deren Lebensraumfunktion optimal. Die Maßnahme verbessert den Struktureichtum und die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen. Gleichzeitig wird durch die Erhöhung des Verdunstungspotentials zumindest eine teilweise Kompensation der Eingriffsfolgen hinsichtlich Lokalklima und Wasserhaushalt erreicht. Eine Aufwertung erfährt ebenfalls das Orts- und Landschaftsbild.

Verwendung gebietsheimischer Arten

Die Verwendung gebietsheimischer Arten begründet sich mit dem Ziel der Nachhaltigkeit der Begrünungsmaßnahmen sowie der optimalen Wirksamkeit hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion.

6. Grünplanerischer Fachbeitrag Ermittlung, Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Satzungsbereich ist am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Kittlitz gelegen. Die hier befindliche Einzelhofbebauung hat eine städtebaulich prägende Wirkung, wobei einzelne Flächen nicht den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzurechnen sind.

Im Zusammenhang mit geplanten privaten Bauvorhaben ist zur eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) erforderlich.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 96/1, 96/3, 96/4, 98 sowie den an die Weißenberger Landstraße angrenzenden Teil des Flurstücks 96/5 und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Die Flurstücke 96/1, 96/3, 96/4 und 98 sind baulich genutzt, während das Flurstück 96/5 derzeit durch Grünlandnutzung charakterisiert ist und zu den siedlungsstrukturell prägenden Freiräumen zwischen den Hofstellen zählt.

Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Struktur aus bebauten Bereichen und prägenden Freiräumen im Satzungsgebiet eindeutig definiert. Ein Entzug land- oder forstwirtschaftlicher Fläche für bauliche Zwecke ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Flächenbilanz des Vorhabens

Gesamtfläche Plangebiet: 9.101 m²	Bestand	Planung
Dörfliches Mischgebiet	5.320 m ²	4.580 m ²
Befestigter Weg (westliche Gebietsgrenze)	-	400 m ²
Gehölzbestand (Baumgruppen, Gehölzaufwuchs, Hecken)	1.186 m ²	1.526 m ²
<i>Nicht von Veränderungen betroffene Flächen:</i>		
Verkehrsfläche (Bushaltestelle)	200 m ²	200 m ²
Wirtschaftsgrünland	2.395 m ²	2.395 m ²

Gesetzliche und methodische Grundlagen für die Eingriffsbewertung

Die Satzung als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §8 SächsNatSchG dar. Sie dient jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs und besitzt demnach auch vorbereitenden Charakter für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Nach Erlass der Satzung regelt sich die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben nach §34 BauGB; diese unterliegen dann im Regelfall nicht mehr den Regelungen des SächsNatSchG bezüglich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Pflicht zur Plan-UP (Strategische Umweltprüfung) ist für das Vorhaben nicht gegeben, da Satzungen nach §34 BauGB nicht zu den in der Anlage 3 zum UVPG oder in Anlage 2 zum SächsUVPG benannten Plänen und Programmen gehören.

Eine Ermittlung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie die Festlegung entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür wird die Methodik der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (im folgenden Handlungsempfehlung genannt) angewandt.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 180 m Länge und durchschnittlich 50 - 60m Breite südwestlich der Weißenberger Landstraße ein. Diese Fläche entspricht dem Untersuchungsraum für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung; ergänzend wird ein Umgriff von ca. 50 m im angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum in die Betrachtung einbezogen. Als Ausgangssituation liegt eine dörfliche Mischbebauung mit angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung vor.

Schutzgebiete

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Kittlitz ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil des Schutzgebietes und ist von diesem durch den Verlauf der Weißenberger Landstraße getrennt. Weitere Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmäler) werden vom Vorhaben nicht berührt.

Biotoptypen im Planungsraum

Das Plangebiet ist Teil der „Löbauer Bucht“, vom Naturraumtyp her ein lössbestimmtes Becken des Hügellandes innerhalb des Naturraumes Oberlausitzer Gefilde. Die potentielle natürliche Vegetation entspricht dem hügeltypischen Eichen-Buchenwald sowie im Bereich des südlich angrenzenden Bachtals einem Erlen-Eschen-Bach- und Quellwald.

Im Bestand ist das Plangebiet durch Mischbebauung, teilweise mit Einzelhofcharakter, sowie durch eine Dauergrünlandfläche gekennzeichnet. Im Umgriff befinden sich Acker- und Grünlandflächen, die Verkehrsfläche der Weißenberger Landstraße und weitere Siedlungsbebauung.

Die Siedlungsflächen im Untersuchungsraum sind überwiegend durch Gehölze und Gehölzgruppen dorftypisch gegliedert. Innerhalb des Plangebietes ist folgender wertvoller Gehölzbestand zu nennen:

- markante Großbaumgruppe (Eiche, Linde) an der Weißenberger Landstraße
- flächiger Gehölzaufwuchs entlang der Straße im Anschluss an die Baumgruppe in Richtung Südosten (u.a. Esche, Eiche, Linde)
- Baumgruppe im Bereich der Bushaltestelle an der Weißenberger Landstraße (Birken)
- Reste einer Obstbaumpflanzung (überaltert, Vitalität eingeschränkt) sowie eine Großbaumgruppe (Traueresche) entlang der Hofzufahrt auf Flst. 96/3
- einzelstehende Gehölze auf der Grünlandfläche (2 Obstbäume, überaltert, Vitalität eingeschränkt, 1 Nussbaum < 25 Jahre)

Vorherrschende Pflanzenarten im Grünland sind neben Grasarten Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Diese lassen auf den Typ des nährstoffreichen, frischen, intensiv bewirtschafteten Dauergrünlandes mit geringer Artenvielfalt schließen.

Abb. 4 Biotoptypen im Plangebiet - Bestand



Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Dörflichen Mischgebieten sowie intensiv genutzten Dauergrünlandflächen wird laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ mit 6 bzw. 10 Werteinheiten eine geringe bis nachrangige Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zugeordnet.

Der vorhandene Gehölzbestand ist jedoch als wertvoller Lebensraum anzusehen und kommt vor allem als Nahrungs- Rast- und Fortpflanzungsbiotop für Insekten, Kleinsäuger sowie verschiedene Vogelarten in Betracht. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage sind hier in erster Linie häufig vorkommende Tierarten zu erwarten. Der Bestand entlang der Weißenberger Landstraße bildet dabei mit den Gehölzen in Haus- und Hofnähe einen funktionalen Zusammenhang als „Trittsteinbiotop“, während den Gehölzen in der Grünlandfläche aufgrund ihrer Vereinzelung eine geringere Bedeutung zukommt.

Boden und Topografie

Die Böden im Gebiet gehören zur Lösslandschaft des Berglandes, konkret zur Bodenlandschaft des Bautzener Lösshügellandes. Der vorherrschende Bodentyp ist ein lößgeprägter Pseudogley über Geröll und Kies mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich ein mittleres Wasserspeichervermögen sowie eine geringe Filter- und Pufferkapazität des Bodens aus. Die Vegetationsdecke lässt für das Planungsgebiet auf einen frischen Lehmboden schließen.

Die Topografie ist im Bereich von Kittlitz durch markante Wechsel von flachen Höhenzügen, Kuppen und Bachtälern geprägt. Das Plangebiet liegt auf einem sanft nach Nordosten abfallenden Höhenrücken, der sich vom südwestlich (bei Laucha) gelegenen Schafberg in Richtung der Bachtäler des Glossener Flösschens nordöstlich der Ortslage zieht. Die Flächen im Plangebiet weisen Gefälle zwischen 5 und 7% auf; der südliche Teil ist eher plateauartig flach, zur Weißenberger Straße hin ist eine stärker abfallende Böschung ausgebildet. Die historische Hofzufahrt ist hohlwegartig ins Gelände eingeschnitten.

Der östliche Teil des Satzungsgebietes ist als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt, wobei die dauerhafte Vegetationsdecke einen verhältnismäßig guten Schutz gegen Erosionseinflüsse von Wind und Wasser bietet.

Wasser

Der Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Oberflächengewässers „Obere Spree“. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft in einiger Entfernung der Kittlitzer Dorfbach, der im Siedlungsbereich jedoch zum großen Teil verrohrt ist. Nordöstlich der Ortslage mündet dieser ins Glossener Flösschen, einen Zufluss zum Löbauer Wasser.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse kommt dem Bereich mit mittlerer bis hoher Grundwasserneubildungsrate und mittleren Verhältnissen hinsichtlich der Deckschichten eine mittlere Bedeutung zu.

Klima

Das Löbauer Becken gehört zum Klimatyp des mäßig trockenen Hügellandes, das mit durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen zwischen 540 und 660 mm und Jahresmitteltemperaturen zwischen 7,7 und 8,3° zu den eher trockenen und warmen Klimaten

Sachsens gehört. Bedingt durch Lage und Topografie wirkt das gesamte Löbauer Becken als stadtnaher Ausgleichsraum bezüglich der Frischluftqualität.

Der Anteil an gliedernden, klimawirksamen Freiflächen im Siedlungsraum ist im Bereich des Plangebiets mit seiner aufgelockerten Struktur hoch; der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz/Niederschlesien weist keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Freiflächensicherung aus klimatologischer Sicht aus.

Orts- und Landschaftsbild

Der nördliche Ortsrand der Ortschaft Kittlitz ist durch Bebauung mit Einzelhofstellen und dazwischenliegenden gliedernden Freiflächen geprägt. Die historische Bausubstanz und Siedlungsstruktur ist teilweise umgebaut oder mit Neubebauung aufgefüllt worden, jedoch insgesamt noch gut ablesbar. Prägend ist weiterhin die topografische Situation – nördlich der Ortsmitte bildet das Bachtal des Kittlitzer Dorfbaches einen markanten Einschnitt zwischen dem Nieder- und Oberdorf. Die Ortsdurchfahrt fällt daher relativ stark in Richtung Nordwesten, während das angrenzende Gelände in Richtung Südwesten ansteigt und ein Plateau mit einer markanten Einzelhofbebauung bildet. Der bauliche Zustand der städtebaulich erhaltenswerten Hofbebauung auf Flurstück 96/3 ist, bedingt durch den längerfristig bestehenden Leerstand, als problematisch einzuschätzen.

Die Grünlandfläche auf Flurstück 96/5 bildet einen prägenden Freiraum zwischen den Einzelhofstellen entlang der Ortsdurchfahrt; der vorhandene straßenbegleitende Gehölzbestand ist als ortsbildprägend einzuschätzen.

Kultur- und Sachgüter

Die Hofbebauung auf Flurstück 96/3 ist Bestandteil der historischen Siedlungsstruktur von Kittlitz; sie ist jedoch kein Kulturdenkmal laut Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

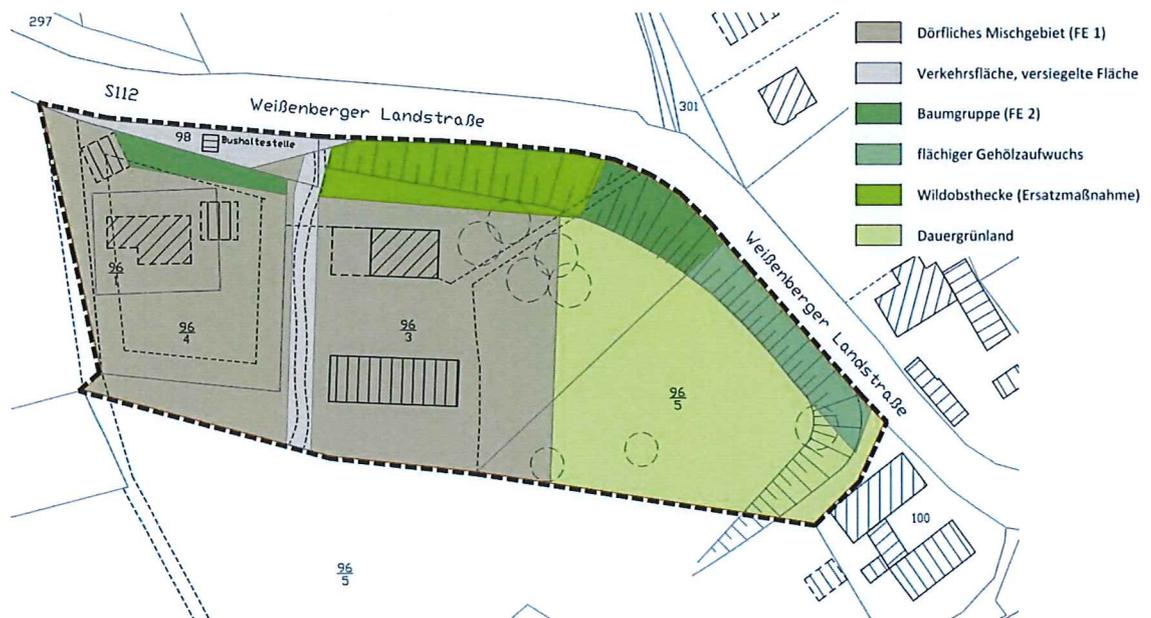
Die Satzung dient der klaren Definition der Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Aus Sicht des Naturhaushaltes erfolgt keine Erweiterung von Siedlungsflächen in den Landschaftsraum hinein.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 96/3 plant eine Wiederaufnahme der baulichen Nutzung, vorzugsweise durch Sicherung und Sanierung der leerstehenden Hofbebauung im Sinne einer Mischnutzung (Wohnen / Gewerbe). Die historische Hofzufahrt bleibt als Zugang bestehen; die Zufahrt für die kleingewerbliche Nutzung soll an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Vorhandener Gehölzbestand entlang der Ortsdurchfahrt wird erhalten und durch eine flächige Gehölzpflanzung (Wildobsthecke, Baumpflanzungen) auf der Nordseite des Flurstücks 96/3 ergänzt.

Aufgrund der topografischen Situation (historische Hofzufahrt in Geländeeinschnitt) ist der Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke für eine bauliche Erweiterung nicht geeignet. Somit besteht keine unmittelbare Notwendigkeit für die Beseitigung des Gehölzbestandes entlang der Hofzufahrt. Da hier kein Erhaltungsgebot festgesetzt wird, wird jedoch der mögliche Wegfall dieses Gehölzbestandes in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Neupflanzung der Wildobsthecke soll diesbezüglich als Ersatzmaßnahme wirksam werden. Der Eingriff besteht somit in einer möglichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt sowie im möglichen Wegfall des gebäudenahen Gehölzbestandes.

Abb. 5 Biototypen im Plangebiet - Planung



Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt

Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen im möglichen Wegfall von wertvollem Gehölzbestand als Lebensraum, z.B. für Insekten, Kleinsäuger und Vögel. Insgesamt davon betroffen ist eine Gruppe von ca. 5 alten Obstbäumen in Hausnähe sowie eine Baumgruppe aus 3 Eschen. Das Alter der Gehölze kann teilweise auf über 25 Jahre eingeschätzt werden.

Der Verlust von Lebensräumen mit einer Entwicklungszeit von >25 Jahren gilt grundsätzlich als nicht ausgleichbar, was für einen Teil der Gehölze zutrifft. Der Standort direkt am Haus macht jedoch eine Entfernung einiger Gehölze im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen unvermeidlich. Der Verlust an Biotopwert sowie an Lebensraumfunktion muss durch geeignete Maßnahmen in gleichwertiger Weise ersetzt werden.

Boden, Wasser, Klima

Dem Wegfall von Gehölzen und damit deren Wasserrückhaltefunktion steht die Neuanlage einer Gehölzfläche ausgleichend gegenüber.

Im Rahmen der Wiederaufnahme einer dörflichen Mischnutzung wird an der westlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 96/3 eine neue Grundstückszufahrt geschaffen. Hier kann es auf ca. 300-400 m² zu einer Flächenversiegelung mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen. In der Folge ist die lokale Verringerung der Versickerungsrate von Niederschlagswasser, Verminderung des Verdunstungspotentials und erhöhte Abführung von Niederschlägen in die Kanalisation zu erwarten. Einflüsse auf die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sind aufgrund des Vorhabenumfanges nicht zu erwarten. Die Größenordnung bewegt sich innerhalb der ortsüblichen Bebauungsdichte angrenzender Flächen.

Landschaftsbild

Geplant ist die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz. Möglich sind dabei auch bauliche Veränderungen und kleinräumige Erweiterungen. Eine Erweiterung in den bisher unbebauten Landschaftsraum ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Der Bestand der ortsbildprägenden Freifläche zwischen den Hofbebauungen auf Flurstück 96/3 und 100 wird durch die Satzung gesichert.

Die Neuanlage einer Gehölzpflanzung ergänzt den vorhandenen Gehölzbestand entlang der Weißenberger Landstraße und wertet somit das Orts- und Landschaftsbild auf.

Negative Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind daher vom Vorhaben nicht zu erwarten. Die landschaftsgebundene Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Eine mögliche Vermeidung des Verlustes an Lebensraum wäre durch Festsetzung der beschriebenen Gehölzgruppen mit Erhaltungsgebot erreichbar. Damit würden jedoch Baumaßnahmen am Gebäudebestand stark behindert und die angemessene Nutzung des Grundstücks erschwert. Daher wurde der Variante des Ersatzes durch eine Kompensationsmaßnahme der Vorrang gegeben.

Temporäre Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind dadurch zu vermeiden, dass der Abtrag von Vegetationsdecken und Boden sowie Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen auf den baubedingt erforderlichen Umfang und Zeitraum begrenzt wird. Baulich temporär in Anspruch genommene Flächen sind zeitnah wieder zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen

Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen innerhalb des Gebietes keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Der geplanten flächigen Gehölzpflanzung, verbunden mit einer extensiven Pflege und Bewirtschaftung, ist aufgrund ihres günstigen Einflusses auf die Wasserrückhaltung sowie Humusbildung eine funktionsbezogene Ausgleichswirkung des Eingriffs in das Schutzgut Boden zuzuordnen.

Biotopbezogener Ausgleich

Der Wegfall von Lebensräumen, die eine Entwicklungszeit von > 25 Jahren beanspruchen, gilt prinzipiell als nicht (in gleichartiger Weise) ausgleichbar. Der Eingriff ist daher durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme wird die Pflanzung einer Wildobsthecke auf 665 m² festgesetzt (Maßnahme M1). Innerhalb der Fläche werden auch Baumpflanzungen eingeordnet. Diese Maßnahme stellt eine gleichwertige Kompensation für den Verlust an Lebensraumwert durch den Eingriff dar.

Durch ihre Lage bildet die Gehölzfläche einen Biotopverbund mit vorhandenen Gehölzbeständen im Nahbereich der Weißenberger Landstraße und ergänzt deren Lebensraumfunktion optimal.

Liste gebietsheimischer Gehölzarten

Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artname deutsch	Artname lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Frisch bis trocken; schattentolerant, nicht für verdichtete Böden
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Frisch bis feucht
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch bis trocken, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Nass-feucht

Baumarten / Bäume 2. und 3. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume und Kleinbäume; 6-20 m hoch)

Artname deutsch	Artname lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Frisch-trocken; anspruchslos, schnittverträglich
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Nass-feucht; Ufer, Böschungen
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch bis trocken, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell

Straucharten und Kletterpflanzen

Artname deutsch	Artname lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hier: als Strauch für Schnitthecken
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Frisch, nährstoffreich, schattenverträglich (Selbstklimmer)
Gewönl. Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	Anspruchslos, lichtbedürftig
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Trocken, mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Echter Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Frisch-nass
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Sonnig-halbschattig; anspruchslos
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Nass-feucht, nährstoffarm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Nass-feucht, sonnig, kühl
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Frisch, nährstoffreich, sommerkühl
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Liste empfehlenswerter Obstsorten

Bei Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise die in der folgenden Liste genannten empfehlenswerten, für Streuobstwiesen geeigneten Sorten zu verwenden.

Obstbäume

Obstart	Sorte		
Apfel	Berlepsch	Booskoop	Kaiser Wilhelm
	Dülmener Rosenapfel	Goldparmäne	Prinz Albrecht
	Gravensteiner	Jakob Lebel	Klarapfel
	James Grieve	Herrnhuter	
Birne	Alexander Lucas	Gute Luise	Gellert's Butterbirne
	Clapp's Liebling	Köstliche von Charneu	Konferenz
	Bosc's Flaschenbirne	Williams Christ	Madame Verté
Pflaume	Czar	Hauszwetsche	Große Grüne Reneklode
	Königin Victoria		
Süßkirsche	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	Hedelfinger
	Große Schwarze Knorpel		
Sauerkirsche	Schattenmorelle		

7. Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung

F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Wertminderung WE Mind	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
FE1	92 200	Dörfliches Mischgebiet	6	95 100	Weg, versiegelt	0	6	0,0400	0,2400	A	0,2400	
FE2	64	Baumgruppe, Alter 25 - 60 Jahre	24	92 200	Dörfliches Mischgebiet	6	18	0,0325	0,5850	E		0,5850
					Summe			0,0725	0,8250		0,2400	0,585
											WE Mind. E Gesamt	0,5850

F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. A bzw. E	Maßnahme Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E	
AUSGLEICH													
FE1	Versickerungs- und Wasser-rückhaltefunktion	1	0,0400	0,0400	E1	Förderung der Humusbil-dung durch flächige Ge-hölzpflanzung und extensi-ve Pflege	0,5	0,0665	0,0333		-0,0068		
				Summe WE Mind. A					Summe WE Aufwert. Funkt. A				
				18 A	0,3385							Summe WE Funkt. A	-0,0068
ERSATZ													
FE2	Spezifische Lebensraumfunk-tion	1	0,0325	0,0325	E1	Einordnung von 3 Groß-baumpflanzungen in die anzulegende Heckenfläche	0,5	0,0665		0,0333		0,0008	
				Summe WE Mind. E					Summe WE Aufwert. Funkt. E				
				18 E	0,0000							Summe WE Funkt. E	0,0008

F III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. A	Maßn. Nr.	Code	Biotoptyp (vor / nach Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleich bzw. -defizit (-) WE überschuss (+)
FE1	92 200	Dörfliches Mischgebiet	0,2400			keine biotopbezogenen Ausgleichsmaßnahmen					Summe WE Ausgleich	Summe WE Ausgleich Über/Def.
			Summe WE Mind. A								0,0000	-0,2400
												-0,2400

F IV Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über/Def.	WE Ersatz Gesamt
FE2	64	Baumgruppe, Alter 25 - 60 Jahre	0,5850	E1	92 200	Dörfliches Mischgebiet	6		14	0,0665	0,9310	-0,0068	0,0008	-0,2400	
					65 300	Sonstige Hecken		20							
											Summe WE Ersatz				
			0,5850								0,9310	-0,0068	0,0008	-0,2400	0,6850
															0,6850

Werte annähernd gleich groß

8 Hinweise

Verkehr

Nachfolgende Hinweise des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr sollten Berücksichtigung finden.

Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstücks dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Mitnutzung zur Entwässerung privater Flächen ist ebenfalls nicht gestattet.

Die Breite der befahrbaren Fläche auf dem Straßengrundstück ist so zu wählen, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss und das Bankett sowie die Fahrbahnkante nicht beschädigt werden.

Die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstücksein- und -ausfahrten sollten 80 cm über Fahrbahnhöhe von erheblichen Einschränkungen frei gehalten werden.

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn sämtlicher Maßnahmen die Bodeneingriffe erfordern (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDschG. Danach der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern (D-57270-01)).

Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Im Satzungsgebiet sind derzeit keine im SALKA registrierten Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen und Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim LRA Görlitz (Umweltamt) anzuzeigen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.

Belange Wasser

Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu beeinträchtigen, sollte die Flächenversiegelung im Satzungsgebiet auf das notwendige Mindestmaß reduziert (z. B. mittels wasserdurchlässiger Gestaltung zu befestigender Flächen) und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) bei geeigneten Untergrund- und Standortverhältnissen möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Da das Gelände ein Gefälle in Richtung der Grünflächen aufweist, ist das Niederschlagswasser vorzugsweise dort oder z.B. über Mulden/Rigolen zurückzuhalten. Vorgenannte Varianten sind einer Einbindung in den Regenwasserkanal den Vorzug zu geben.

9 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Landesgesetze

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582),

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (SächsGVBl. S. 349), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist