

Gemeinde Doberschau-Gaußig
Landkreis Bautzen

Begründung zur Ergänzungssatzung „Weißnaußlitz“



Planfassung: September 2011



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich des östlichen Ortsrandes des Ortsteiles Weißnaußlitz soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine ergänzende Bebauung mit einem neuen Wohnhaus auf dem Flurstück 43/2 der Gemarkung Weißnaußlitz geschaffen werden.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig entspricht damit dem Wunsch des Grundstückseigentümers zur Schaffung von Baurecht und begründet somit eine städtebauliche Ergänzung der bestehenden Ortslage.

Das Satzungsgebiet, das mit Hilfe der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll, ist durch die umgebende Bebauung nördlich und südlich des oberen Hofbergweges bzw. Kirschbergweges, die zu großen Teilen aus Wohngebäuden besteht, geprägt. Die bestehende Substanz bildet für die geplante Ergänzung einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen insbesondere durch die Bebauung auf den benachbarten Flurstücken 43/4 und 66 a.

Die ergänzende Bebauung soll im Anschluß an das bestehende Nebengebäude auf dem Flurstück 43/4 errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass die nördliche Bauflucht bis maximal zur bestehenden Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ liegen kann. Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist dementsprechend mit einem Abstand von ca. 3 m zur bestehenden LSG-Grenze vorgenommen worden.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung wurden ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, die sicherstellen, dass eine dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild angepasste Bebauung umgesetzt werden muß.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, der Bauweise und die Festsetzung der möglichen Dachformen soll erreicht werden, dass sich das neue Gebäude harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt und das Siedlungsbild nicht verfremdet wird.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet, um dem Bauherren einen ausreichenden gestalterischen Spielraum für die individuelle Planung des neuen Gebäudes zu erhalten.

Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

2. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Weißnaußlitz. Die Satzungsfläche, die aus Teilen des Flurstückes 43/2 der Gemarkung Weißnaußlitz besteht, hat eine Größe von ca. 480 m².

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des potenziellen Baugrundstückes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt vom Oberen Hofweg aus, der bis zum Flurstück 43/3 reicht. Zur rechtlichen Absicherung der Erschließung des Flurstückes 43/3 ist ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des Flurstückes 43/2 auf dem Grundbuchblatt des Flurstückes 43/3 eingetragen. Damit ist die planungsrechtlich erforderliche Erschließung als gesichert zu betrachten.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten.

Entsprechende Anschlüsse sind vom Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen. Genaue Angaben zu einzelnen Medien werden gegebenenfalls nach der förmlichen Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Die Abwasserbehandlung für den Ortsteil Weißnaußlitz ist dauerhaft dezentral vorgesehen, d. h. dass jeder einzelne Grundstückseigentümer die Schmutzwasserentsorgung über eigene Kläranlagen (vollbiologisch mit Versickerung oder abflusslose Grube) sicher zu stellen hat.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung des § 21 BNatSchG ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i. V. m. §§ 1 a und 2 a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1 a und 2 a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.

Bei der hier vorliegenden Satzung, bei der für lediglich ein neues Wohngebäude die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen waren, also eine zukünftige Neuversiegelung von ca. 150 m² erwartet werden muss, ist ein dafür erforderlicher Ausgleich in angemessener Form auf dem gleichen Grundstück ohne weiteres zu schaffen.

Die bestehende Nutzung des Grundstückes erfolgt als Gartenland. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist somit nur als potenziell bedeutend einzustufen.

Das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die geplante ergänzende Bebauung nur sehr unbedeutend verändert.

Für den aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Ausgleich soll auf einer Fläche von ca. 16 x 25 m am nördlichen Rand des Flurstückes eine mindestens 2reihige Pflanzung hochstämmiger Obstbäume mit dem Charakter einer Streuobstwiese hergestellt werden. Auf diese Weise wird das für die Gegend typische Motiv der Streuobstwiesen am Rande der Ortslagen aufgegriffen und gleichzeitig eine Bereicherung der Biotopstruktur erreicht.

Eine entsprechende Festsetzung im Satzungstext regelt die rechtlich gesicherte Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme.