

Gemeinde Doberschau-Gaußig

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

„Abrundung Friedrich Engels Straße in Doberschau“

Begründung

Gemarkung: Doberschau

Gemeinde: Doberschau - Gaußig

Landkreis: Bautzen

SATZUNG

Aufsteller: Gemeinde Doberschau - Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Gnaschwitz

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 06.01.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 29.04.2022

Inhalt

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
2	Planungserfordernis	3
3	Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung	4
4	Naturräumliche Grundlagen	4
5	Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen	5
5.1	Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur.....	5
5.2	Grünordnung.....	6
5.3	Verkehr und Erschließung	6
6	Planungskonzept.....	6
6.1	Bebauungsplankonzept.....	6
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.1.3	Gebäudehöhe	7
6.1.4	Bauweise, Baugrenzen.....	7
6.1.5	Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen	7
6.1.6	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	7
6.1.7	Einfriedung zur öffentlichen Fläche	7
6.2	Grünordnerisches Konzept.....	8
6.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	8
6.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	13
6.3.1	Verkehrerschließung.....	13
6.3.2	Stadttechnische Erschließung	13
7	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Städtebau	13
7.2	Grünordnung.....	13
7.3	Verkehr	15
8	Kosten.....	15

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrundung Friedrich Engels Straße in Doberschau“ wird begrenzt

- im Norden: Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- im Süden: Ackerland intensiv bewirtschaftet
- im Osten: Gemeindestraße und angrenzende Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- im Westen: Wohnbau- und Mischgebietsflächen

und umfasst Teile der Flurstücke 75/3 und 57 der Gemarkung Doberschau.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Intensivackerfläche, welche sich am südlichen Ortsrand der Ortslage von Doberschau-Gaußig befindet.

Die Erschließung erfolgt über die Friedrich-Engels-Straße und weiter über eine private Verkehrsfläche.

2 Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes, per Gemeinderatsbeschluss vom 01.03.2022, wird die Schaffung von Baurecht für Wohnflächen auf dem o.g. Flurstück angestrebt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Doberschau-Gaußig.

In der Vergangenheit wurden, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, in der Gemeinde Doberschau-Gaußig mehrere Bebauungspläne umgesetzt. Das Interesse an bebaubaren Grundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage begünstigt. Es ermöglicht ein Leben im ländlichen Raum. Die Stadt Bautzen und die dort anbindende Autobahn A4 sind gut und schnell zu erreichen.

Weiterhin begünstigt die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Kindergärten, Schulen, Allgemein- und Fachärzte, Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitangebote die große Nachfrage nach Baugrundstücken. Dies spiegelt sich auch in der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre wieder, die Tendenz ist steigend.

Speziell im Ortsteil Doberschau handelt es sich insbesondere um das neue Wohngebiet „Preuschwitzer Berg“ und die Erweiterung hierzu „Preuschwitzer Berg II“. Entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand der Gemeindeverwaltung sind hier keine Wohnbauflächen mehr zu vergeben. Im B-Plangebiet „Erweiterung Ringstraße“ in Doberschau sind ebenfalls alle Bauflächen reserviert.

Mit dem Bebauungsplan sollen zwei neue Baugrundstücke entstehen, die Familien die Möglichkeit bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in der Gemeinde zu halten sowie die vorhandene Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertageseinrichtungen, zu sichern und zu stabilisieren.

Der Geltungsbereich wird dem Außenbereich zugeordnet. Ziel der Planung ist es, die Fläche zum Zwecke der Wohnnutzung in den Innenbereich einzubeziehen. Der Ortsrand kann damit verdichtet, geschlossen und abgerundet werden.

Weitere Planungsziele sind:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden, Ansiedlung von Gewerbe sowie weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen
- Festsetzung der Art und des Maßes der Bebauung
- Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung in das Ortsbild

Auf Grund der Flächengröße des Geltungsbereiches von 1.994 m² wird das Verfahren nach § 13b BauGB, vereinfachtes Verfahren, durchgeführt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend.

Für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld befinden sich keine FFH- / SPA-Schutzgebiete. Daher kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist die Fläche als Ackerfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Ein Änderungsverfahren wird von der Gemeinde angestrebt.

4 Naturräumliche Grundlagen

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig liegt naturräumlich in der östlichen Oberlausitz und befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Bautzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.994 m².

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende ländliche Wohnbebauung mit großflächigem Garten- und Grabeland sowie die südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die ländliche, teils relativ dichte Wohnbebauung, Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden, versiegelte Flächen auf den Grundstücken, Nutz- und Ziergärten mit einem hohen Anteil an standortfremden Gehölzen (Nadelgehölze, Koniferen) und einem geringen Anteil an Obstbäumen und heimischen Laubgehölzen sowie der angrenzenden Feldflur geprägt.

Die Ackerfläche Plangebiet ist intensiv bewirtschaftet. Den intensiv genutzten Ackerflächen mangelt es an naturnahen und weniger intensiv genutzten Saumstreifen. Die Ackerschläge bieten nur wenigen wildlebenden Arten einen geeigneten Lebensraum, v.a. Insekten und Vögel. Z.T. sind sie Nahrungshabitat für Körner- und Insektenfresser.

Für die Belange des Natur- und Artenschutzes sind die Ackerflächen geringwertig, nahezu bedeutungslos aufgrund intensiver Bearbeitungsmethoden.

Der Biotopwert des Geltungsbereiches ist insgesamt als relativ gering einzustufen.

Das unversiegelte Areal erfüllt wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als empfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Das Plangebiet wirkt auf Grund der Lage und Größe nur in sehr geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind nicht vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des SächsNatSchG, WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992), sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Infolge dessen ist beabsichtigt, das Areal in relativ kleine Bauflächen / kleine Baugrundstücke zu gliedern und zwei Wohngebäude zu errichten.
- Schaffung von Wohnbauflächen
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

5.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Eingrünung des Standortes zur besseren Einpassung in die Landschaft
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- Reduzierung der neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungskonzept

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO konzipiert.

Die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen, außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird u.a. die Errichtung von weiteren Wohngebäuden in der Ortslage ermöglicht und der Wohnbedarf in der Gemeinde kann gesichert werden.

Die Art der baulichen Nutzung ergänzt bestehende Nutzungen in der Ortslage. Es entstehen keine Konflikte zu angrenzenden Nutzungen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl, die der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf dem Grundstück zu begrenzen. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Damit soll sich die Fläche in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

6.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 4 m in der Traufhöhe begrenzt, gemessen ab OK der Erschließungsstraße „Friedrich Engels Straße“. Der Höhenbezugspunkt ist im Planteil A eingetragen.

6.1.4 Bauweise, Baugrenzen

Zur Wahrung der offenen Bauweise und durchgrünter Bauflächen in der Ortslage sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten.

6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Zwei Hauptfirstrichtungen werden, entsprechend der Bestandsgebäude der Umgebung, vorgegeben, da die Firstrichtung der Bestandsgebäude prägend für das Ortsbild ist. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze möglich, da eine Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden soll. Flächen außerhalb der Baugrenze sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

6.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Wasser und Biotope und sind zu begrünen.

Kleine Nebengebäude / Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1, 1.a der SächsBO, sind mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² zulässig. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Die mögliche Überbauung der jeweiligen Grundstücke ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die Kompensation ist über die Festsetzung zur Neupflanzung geregelt. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Baugebiet muss der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6.1.7 Einfriedung der Baugrundstücke

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und Zäune dürfen daher eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

In Hinsicht auf die Verkehrssicherheit dürfen Tore und Türen nicht zur Straße hin aufschlagen.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung des Flurstückes auf den nicht bebaubaren Flächen vor.

Somit gliedert sich die Fläche in die gewachsenen Strukturen der relativ ländlich geprägten Siedlung ein.

6.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und langfristig zu erhalten.

6.2.2 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser

Zur Minderung des Eingriffs in Boden und Wasser sollten Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

6.3 Artenschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich ist potentieller Lebensraum für die heimische Fauna.

Daher wurden folgende Artenschutz-Maßnahmen festgesetzt:

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten und alle heimischen Fledermausarten) „... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen aus Gründen der Vorsorge Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen. Im vorliegenden Fall also grundsätzlich von 1. Oktober bis 28. Februar.

Die Baufeldfreimachung (Abtrag von Vegetationsflächen) sollte ebenso in dem o.g. Zeitraum erfolgen.

Um Schädigungstatbestände (Verletzen / Töten) von Arten der Avifauna zu vermeiden, sind die Flächen, unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme, auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter wild lebender Tiere wie z.B. europäische Singvogelarten zu prüfen (potentielle Brutplätze für Avifauna vorhanden). Ziel ist die Vermeidung von Verletzungen und Tötungen streng geschützter europäischer Vogelarten durch die Arbeiten, sowie Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

6.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Realisierung der geplanten Bauvorhaben stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 2 SächsNatSchG dar.

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Dieser Eingriff bedeutet:

- den Verlust der Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- Verlust der biotischen Ertragsfunktion für die Ackerflächen
- eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna (Zerschneidung von Lebensräumen),
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003. Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichartiger Kompensation. Der direkte Ausgleich über Entsiegelung ist nicht möglich, weil keine geeigneten Flächen verfügbar sind.

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (nur Fall B)

- entfällt – keine Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m ²]	WE _{Mind.} Funkt. A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m ²]	WE _{Aufwert.} Funkt. A (Sp. 21 x 22)	WE _{Aufwert.} Funkt. E (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE _{Funkt. A} (Sp. 23-18A)	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Funkt. E} (Sp. 24-18E)
AUSGLEICH												
				Σ								
ERSATZ												
FE 1	Biotische Ertragsfunktion Acker	Verl.: 0,5	1.994	997								
				Σ 997						Σ		

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

- entfällt – kein biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE _{Mind. A} (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE _{Ausgleich}	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Ausgleich Über./Def.} (Sp. 38-30)
			Σ WE _{Mind. A}									
												Σ -

Formblatt 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	Biototyp	Übertrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (... bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop/ Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [qm]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A (Sp 25)	Übertrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übertrag WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)
FE 1	81	Intensiv genutzte Ackerfläche	-253												
		abzgl. Biotische Ertragsfunktion Acker	997												
				A	64	Einzelbäume 4 Stück a 30 m² = 120 m² (4 Stück Mindestzahl – Erhöhung in Abhängigkeit der Versiegelung)	5	22	- 17	120	2.040				
											Σ 2.040	0	0	0	
			Σ 744	IR											Σ 2.040

Fazit:

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass die Umwandlung der Ackerflächen in ländlich geprägte Wohnbauflächen durch das festgesetzte Pflanzgebot sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen Rasenansaat), kompensiert werden kann.

6.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept

6.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Friedrich Engels Straße aus erschlossen. Im Geltungsbereich wird diese um eine private Erschließungsstraße erweitert. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in der Erschließungsstraße verlegt werden.

6.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung soll ebenso über die Friedrich Engels Straße erfolgen. Die Leitungsträger wurden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und haben ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben. Die Hinweise wurden in die Planung integriert und Leitungsbestände in die Planzeichnung eingetragen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Schaffung von Wohnbauflächen
- Städtebauliche Ordnung der Fläche

Das Plangebiet schließt sich an die im Verlauf der Friedrich Engels Straße, der Gemarkung Doberschau, befindlichen Wohn- und Mischbebauung an und stellt eine sinnvolle Erweiterung in südlicher Richtung dar.

7.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Ausweisung von Grün- und Gehölzflächen.

Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen sind bau- und vegetationstechnische Maßnahmen bzw. Auflagen, die dazu geeignet sind, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies sind im Regelfall Maßnahmen zum Schutz vor temporären Gefährdungen von Natur und Landschaft.

Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Baustellenbereich

Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920

- keine Verschmutzung des Wurzelbereiches z.B. durch Öl, Teer, Salz u.ä.
- keine Feuerstellen unter und in der Nähe von Bäumen (Abfallbeseitigung)
- keine Befestigung von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie kein Einschlagen von Bauklammern, Nägeln und Krampen
- kein Werfen der Stämme bei Rodungsarbeiten in die verbleibenden Bestände

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Zu Entlastungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes tragen u.a. Gehölzpflanzungen bei. Diese führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt. Die genannten Auswirkungen tragen daneben zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.

Die hier benannten Maßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaushalt/Boden und Arten/Biotope.

Die vorhandenen Gehölze und Gehölzflächen, im Geltungsbereich, bieten sich als Ausgleichsflächen an. Diese gilt es zu erhalten, zu sichern und ggf. aufzuwerten bzw. zu erneuern.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt 120 m².

Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt ca. 989 m².

Diese o.g. Flächen gilt als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Wasser und Arten/Biotope.

Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen und Schutzzäune sind in angemessenen Abständen zu überprüfen
- Schutz vor Verbiss- und Trittschäden
- Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Bepflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Pflanzungen sind in der Realisierung von Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7.3 Verkehr

Durch die bereits vorhanden Gemeindestraße wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen nur unwesentlich erhöhen.

8 Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes die gesamte Erschließung trägt der Bauherr.

Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.