

Teil B

Begründung zur Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit Betrachtung der Umweltbelange

1. PLANUNGSABSICHTEN

1.1 ANLASS DES ERLASSES EINER SATZUNG

In der Gemeinde Lohmen besteht derzeit dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Freie Bauflächen stehen in der Ortslage kaum noch zur Verfügung.

Mit einer Ergänzungssatzung soll hier Baurecht für eine kleine Fläche südlich der Daubaer Straße geschaffen werden.

Auf dem zu beplanenden Grundstücken Nr. 220/3 und 392/2, der Gemarkung Lohmen soll ein 1- bis 2 geschossiges Wohngebäude errichtet werden.

In die Satzung einbezogen werden weiterhin das Flurstück Nr. 220/4, sowie die Verkehrsflächen Flurstück Nr. 220/5 und 392 i.

Das Flurstück Nr. 220/3 ist mit einer Gartenlaube bebaut, auf dem Flurstück Nr. 392/2 sind Flächenbefestigungen aus Betonplatten vorhanden.

Der betroffene Satzungsbereich hat eine Größe von ca. 2.772 m².

Der südwestliche Teil der Planfläche soll durch die Erstellung dieser Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

1.2.3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

1.2.4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 1.2.5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.2.6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- 1.2.7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
- 1.2.8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Die Satzung wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erarbeitet.

2. VORGABEN

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich von Lohmen, gelegen zwischen der Daubaer Straße und dem Kirchsteig.

Der nordöstliche Bereich an der Daubaer Straße ist mit mehrgeschossigen, vorwiegend Wohngebäuden bebaut.

Nach Süden in Richtung Kirchsteig und nach Osten schließen sich Gartengrundstücke mit kleinen Lauben und Bungalows an.

Südlich des Kirchsteiges befindet sich eingeschossige Wohnbebauung und der Kinderspielplatz.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine größere Grünfläche, die in ihrem nordöstlichen Teil als Streuobstwiese genutzt wird.

Das Gelände ist nahezu eben, es fällt nach Nordosten in Richtung Wesenitz ganz leicht ab. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 195 m ü. NN.

Das Gebiet wird von der Daubaer Straße über den Wiesenweg erschlossen.

2.2 GEBIETSBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Lohmen, eine kleine Gemeinde in der Sächsischen Schweiz, mit ca. 3.100 Einwohnern verkörpert eine Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe, Gewerbe und Landwirtschaft.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohngebäude und einige Gartengrundstücke.

Das Satzungsgebiet umschließt einen kleinen Teil der Ortslage an der Daubaer Straße mit der südlich angrenzenden Gartenparzelle.

Im Westen grenzt unmittelbar eine Streuobstwiesenfläche an.



Flurstück Nr. 220 /3 und 392/2 mit Nadelbaumbestand, Gartennutzung und Gebäude mit Terrasse

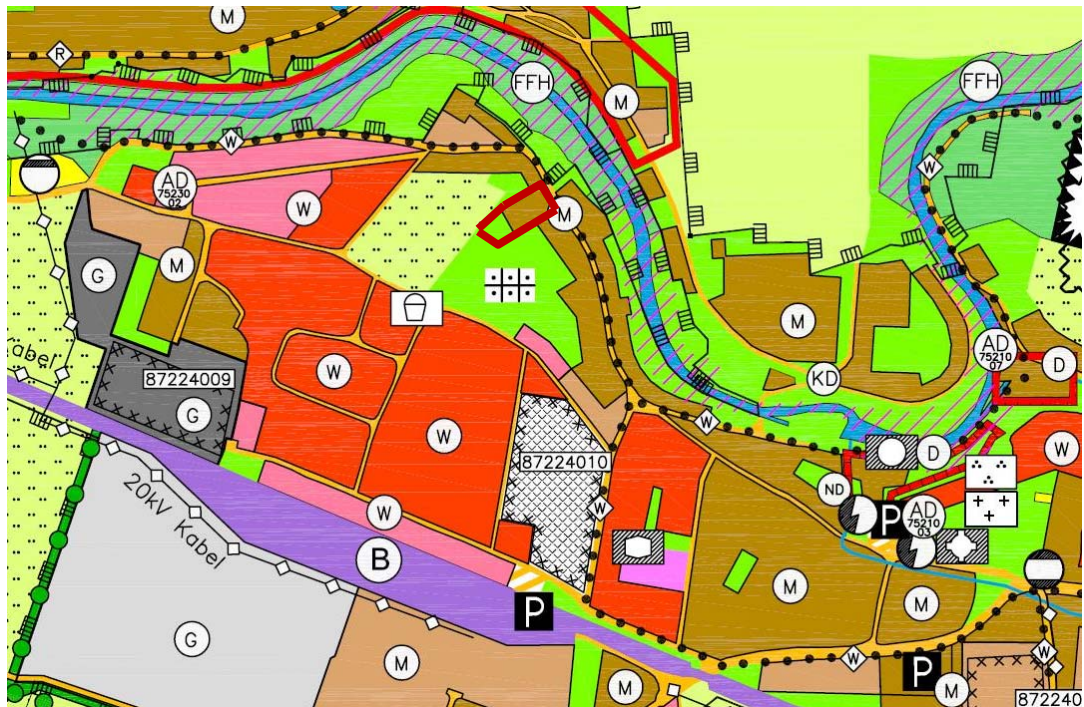
2.3 REGIONALPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Laut 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal - Osterzgebirge Karte 1 gehört Lohmen zum ländlichen Raum. Die Gemeinde hat die besondere Gemeindefunktion Tourismus.

Gemäß Karte 7 befindet sich die Gemeinde Lohmen im Nahbereich des Mittelzentrums Pirna.

Für die Verwaltungsgemeinschaft Lohmen / Stadt Wehlen wurde 2004 ein Flächennutzungsplan erstellt. Es gilt die Fassung vom 05.11.2004. Die Inkraftsetzung erfolgte am 28.10.2005.

Zwischenzeitlich arbeitet die Verwaltungsgemeinschaft an einer Änderung.



Quelle: Landschaftsarchitekturbüro Prugger Auszug FNP Stand 2005

Lt. Aussage des FNP handelt es sich bei dem Gebiet um einen kleinen Teil Mischgebiet bzw. das südliche Areal Grünfläche. Zur Verdeutlichung wurde der Bereich Flurstück Nr. 220/3 und 392/2 markiert.

Die Siedlungsstruktur der Umgebung soll im Wesentlichen auf das Plangebiet übertragen werden. Angesichts der demographischen Situation in den ländlichen Gebieten ist es sehr wichtig junge Leute in den Dörfern zu behalten und somit eine Abwanderung zu verhindern. Deshalb möchte die Gemeinde Lohmen diesem Ansinnen entsprechen und die Planung vorantreiben.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Daubaer Straße bzw. von Süden über den Kirchsteig über die Flurstücke Nr. 220/5 und 392i.

Der Erschließungsweg (Wiesenweg) ist Teil der Ergänzungssatzung und ist mit einer sandgeschlammten Decke versehen.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den Trinkwasserzweckverband „Bastei“. Im Zuge der Neuverlegung der Trinkwasserleitung auf der Daubaer Straße wurde die Erschließung bis in das Flurstück Nr. 392i vorbereitet. Dazu wurde ein Leitungsabgang aus der Straße herausgeführt und endet bisher zwischen den Gebäuden Nr. 17 und 19.

Die öffentliche **Abwasserentsorgung** erfolgt über die Gemeinde Lohmen. Für das Plangebiet muss ein Anschluss zur Daubaer Straße neu gelegt

werden. Hier befindet sich die Schmutzwasserleitung DN 250 Steinzeug. Die Entsorgung kann über die Kläranlage Lohmen erfolgen.

Unbelastetes **Niederschlagswasser** von Dachflächen ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Überschüssige Mengen können über die Regenwasserleitung im Wiesenweg (Flurstück Nr. 392i) der Wesenitz zugeleitet werden. Der Kanal befördert das Regenwasser aus dem Bereich Feldhaus, der Teuringer Straße über den Kirchsteig und das Flurstück Nr. 392i zur Wesenitz.

Die **Löschwasserbereitstellung** erfolgt über die Trinkwasserleitung DN 80.

Für die Löschwasserversorgung stehen folgende Hydranten zur Verfügung :

- Unterflurhydrant DN 80 - Daubaer Straße 17 - Entfernung ca.90 m
- Unterflurhydrant DN 80 - Wesenitzstraße Kreuzung Lohengrinstraße –
Entfernung ca.115 m
- Unterflurhydrant DN 80 - Kirchsteig Kreuzung Teuringer Straße –
Entfernung ca. 115 m
- Unterflurhydrant DN 80 - Kirchsteig Kreuzung Am Bahnhof –
Entfernung ca. 150 m
- Unterflurhydrant DN 80 - Daubaer Straße Kreuzung Dorfstraße –
Entfernung ca. 260 m

Die Versorgung mit **Elektroenergie** kann durch die SachsenNetz GmbH erfolgen. Die Niederspannungsfreileitung befindet sich westlich der Daubaer Straße. Von da aus ist ein Anschluss des Plangebietes möglich.

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben. Armaturen, Hydranten, Schachtabdeckungen und Beschilderungen dürfen weder überbaut noch entfernt werden.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - zu Kabeltrassen von Bauwerken | 0,5 m zur Achse äußeres Kabel |
| - zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube | 1,0 m zur Achse äußeres Kabel |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (blank) | 3,0 m zur Trassenachse |
| - zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) | 1,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten | 6,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten | 7,5 m zur Trassenachse |
| - zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) | 1,5 m zur Trassenachse |
| - zu Umspannstationen | 3,0 m an allen Seiten |
| Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe | 2,5 m an öffnungslosen Seiten |

Können die Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

Das Gebiet verfügt im Bereich an der Daubaer Straße auch über eine **Gasversorgung**.

Bisher befindet sich im östlichen Bereich des Wiesenweges eine Zuführung für das Haus Nr. 17. Von diesem Punkt aus könnte eine Erschließung des Plangebietes erfolgen.

Auch die **Telefonversorgung** ist auf beiden Grundstücken gegeben. Es ist von der Daubaer Straße ein Anschluss zu schaffen.

2.5 PLANUNGSKONZEPT

Für die vorgesehene Abrundungsfläche ist ein ein-bis zweigeschossiges Wohngebäude vorgesehen.

Stellflächen für PKW sind auf dem eigenen Baugrundstück zu schaffen, öffentlicher Parkraum wird nicht zur Verfügung gestellt.

Die Gestaltungsempfehlungen gewährleisten eine lockere Siedlungsstruktur und die Unterbringung von Stellflächen für PKW auf dem eigenen Grundstück.

Um einen harmonischen Übergang zwischen bebauter Ortslage und den angrenzenden Gärten zu gewährleisten, ist an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 220/3 bzw. 392/2 ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.6 GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften vorgeschlagen:

2.6.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind aus Putz oder senkrechter Holzverschalung auszubilden.

Für geputzte Wandflächen sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.

2.6.2 DACHGESTALTUNG

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 30° bis höchstens 48° auszubilden.

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind Ausnahmen zulässig.

2.7 REGELUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN

2.7.1 ALTLASTEN

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, u.a.m.) angeschnitten oder freigelegt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, die Stelle zu sichern und unverzüglich die weitere Verfahrensweise mit dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

2.7.2 BODENSCHUTZ

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2.7.3 VERMESSUNG

Entsprechend § 26 Sächsisches Vermessungsgesetz (SächsVermG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, verändert, unkenntlich gemacht oder entfernt werden.

2.7.4 BAUGRUND

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Neubauten zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Versickerungsfähigkeit und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abteilung 10 (Geologie), zuzusenden. Es wird auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen.

2.8. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Auf dem derzeit mit einem Gartenhaus bebauten Grundstück soll ein Einfamilienhaus (EFH) errichtet werden. Nachfolgende naturschutzfachliche Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB sind für diese Satzung die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Dazu sind die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen

2.8.1 EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Netzes Natura 2000.

Das nächstgelegene Objekt ist das FFH-Gebiet „Wesenitztal unterhalb der Buschmühle“ (landesinterne Nr.: 165). Die kürzeste Entfernung der Erweiterungsfläche beträgt etwa 100 m östlich des Plangebietes. Von der geplanten Bebauung mit einem Wohnhaus sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten.

2.8.2 NATIONALE SCHUTZGEBIETE/ -OBJEKTE

nach WHG und SächsWG

Durch die geplante Baumaßnahme ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, kein Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet betroffen oder wird berührt.

nach BNatschG und SächsNatSchG

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sächsische Schweiz“ (LSG). Das LSG grenzt in Teilbereichen östlich bis an die Daubaer Straße an.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist der ca. 2,5 km südwestlich vom Plangebiet entfernt, es handelt sich um den „Wesenitzhang bei Zatzschke“. Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch die Planung sind auszuschließen.

nach SächsWaldG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Waldflächen.

2.8.3 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

Potentielle natürliche Vegetation

Zu einer allgemeinen floristischen Charakterisierung des Gebietes kann die „Potentielle natürliche Vegetation“ (pnV) herangezogen werden. Darunter versteht man eine pflanzlich natürliche, höchstentwickelte Schlussgesellschaft, die sich bei den derzeitigen Standortbedingungen nach Beendigung menschlicher Beeinflussung einstellen würde. Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht dem typischen Eichen-Buchenwald (Geoportal Sachsenatlas).

Reale Vegetation und Flächennutzung

Gemäß Biototypen- und Landnutzungskartierung BTLNK ist das Gebiet als Wohn- und Mischgebiet ohne weitere Elemente ausgewiesen.

Das Satzungsgebiet besteht aus ca. 1.223 m² Grün- und Freiflächen Gartengrundstück und 1.215 m² dörfliches Mischgebiet.

Ca. 1220 m² des Plangebietes wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und sind allseits eingezäunt. Im nördlichen und westlichen Teil sind Nebengebäude mit vorgelagerter befestigter Fläche vorhanden. Die sonstige Fläche der Flurstücke Nr. 220/3 und 392/2 sind stark mit Nadelgehölzen bepflanzt, ein kleiner Teil wird gärtnerisch genutzt.

Nördlich (außerhalb des Plangebietes) grenzt eine Wiese, die in Teilen mit Obstbäumen bepflanzt ist.

Östlich auf dem Flurstück Nr. 240/4 befinden sich 1.214m² Wohn- und Mischgebietsflächen, die keine Veränderungen erfahren sollen.

Der Wiesenweg hat eine Fläche von 337m².

Die südlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Nachbargrundstücke werden ebenfalls als Gartengelände innerhalb des ländlich geprägten Wohngebietes intensiv bewirtschaftet.

Bewertung der Biotope

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorkommenden Biotope Wertstufen zugeordnet. Diese Zuordnung basiert auf den ordinalen Bewertungsklassen der Handlungsempfehlung.

I - geringe Bedeutung, anthropogen sehr stark veränderte und belastete Flächen, Biotopwert 0 - 6

II - nachrangige Bedeutung, stark anthropogen veränderte, aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes unterdurchschnittlich wertvolle bis geringwertige Flächen, Biotopwert 7 - 12

III - mittlere Bedeutung, bedingt bzw. durchschnittlich wertvolle, meist mehr oder weniger intensiv wirtschaftlich genutzte Flächen, Biotopwert 13 - 18

IV - hohe Bedeutung, erhaltenswürdig und nur bedingt ersetzbar, Biotopwert 19 - 24

V - sehr hohe Bedeutung, sehr wertvolle und unbedingt erhaltungswürdige Biotope, erst in langen Zeiträumen ersetzbar, Biotopwert 25 - 30

BTLNK- ID	Biotopbezeichnung	Wertstufe
92 200	Dörfliches Mischgebiet	I
8652	Garten, Gartenbrache, Grabeland	I

Als Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung sind alle Biotope der Wertstufen IV und V anzusehen, diese kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, wie auch Biotope der Wertstufen II und III.

Fauna

Eine faunistische Untersuchung wurde in dem kleinen, nahezu von bebauten Flächen umgebenen, Plangebiet nicht durchgeführt, da aufgrund der Lage und Beschaffenheit bzw. der auf der Fläche und in der Umgebung

vorhandenen Biotoptypen nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu rechnen ist.

Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eingebunden in Kleingärten, die vorwiegend der Erholungsnutzung dienen. Mit einer massiveren Bebauung mit ein- (bis zwei-) geschossigen Wohngebäuden im Nordosten lockerer Bebauung mit Gartenhäuschen und einem sehr hohen Anteil an Nadelgehölzen geprägt.

2.8.4 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Boden- und Wasserhaushalt, Klima

Durch die Errichtung des Einfamilienwohnhauses und dazu gehörenden baulichen Nebenanlagen (Terrasse, Garage, Zufahrt, Wege usw.) wird die aktuell vorhandene Rasenfläche überbaut. Dadurch wird dem natürlichen Kreislauf belebte Bodenfläche aufgrund dauerhafter Bodenverdichtungen entzogen. Durch die Bebauung werden Versickerung und Grundwasserneubildung geringfügig vermindert und Abflussspitzen bei Starkregen geringfügig erhöht.

Wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen über Zisternen gesammelt und als Gieß- bzw. Brauchwasser im Garten verwendet, wird es dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Somit lassen sich die Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes auf das geringst mögliche Maß minimieren.

Nicht versickerbare Mengen sind dem Regenwasserkanal im Flurstück Nr. 398i zuzuleiten.

Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der sehr geringen Größe der zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen werden nicht beeinträchtigt. Mit der beabsichtigten Nutzung sind zudem keine erheblichen Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen zu erwarten.

Tier- und Pflanzenwelt

Im Zuge bzw. unmittelbar nach der Bebauung mit einem Wohnhaus werden die verbleibenden Grünflächen gestaltet, indem Bäume und Sträucher gepflanzt und Beete angelegt werden. Somit wird die vorhandene Gartenfläche zu einem vielfältig strukturierten Hausgarten entwickelt, in dem eine deutlich höhere Vielzahl von Pflanzen und Tierarten vorkommen kann, als auf einer mit vielen Nadelgehölzen bepflanzten Fläche.

Orts- und Landschaftsbild / Wohnumfeld

Die Fläche des Satzungsgebietes befindet sich in Gemeindebesitz, soll aber veräußert werden. Sie ist auf Grund der allseits vorhandenen Umzäunung öffentlich nicht zugänglich. Demnach ist das Plangebiet für Dritte derzeit für Naherholungszwecke nicht nutzbar. Durch die geplante Bebauung ändert sich dies auch nicht.

Auch ändert sich durch die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus im Bereich nichts, da das Plangebiet derzeit bereits mit einem Nebengebäu-

de bebaut, als Gartenland genutzt und das nordöstlich angrenzende Flurstück ebenfalls bebaut und gärtnerisch genutzt werden. Für Dritte bleibt somit die vorhandene ländliche geprägte Siedlungsstruktur weitgehend unverändert. Der aktuell wahrnehmbare vorhandene Ortsrand mit Nadelgehözen wird durch die Pflanzung einer strukturierten Hecke verändert, da sich die Bebauung des Plangebietes für den nicht fachlich ausgebildeten Betrachter als Lückenbebauung darstellt.

Bei Einhaltung einer regionaltypischen Bauweise unter Beachtung angemessener Gebäudehöhe, Hausform und entsprechender Farb- und Materialwahl sind keine Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Flächenbilanz

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist für Eingriffe, die durch eine geplante Bebauung von im Außenbereich liegenden Flächen verursacht wird, durchzuführen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Da es sich jedoch (zumindest naturschutzfachlich) so darstellt, dass es sich um eine Lücken- bzw. Ergänzungsbebauung einer Fläche handelt, die offenbar selbst einen Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bildet, wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet. Zumal bei Zugrundelegung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen die Fläche des Satzungsgebietes vor und nach der geplanten Bebauung als ländlich geprägtes Wohngebiet einzustufen ist. Demnach gibt es bei Realisierung der Bebauung hinsichtlich der Biotoptypen keine Änderung der Ausgangs- und Zielbiotopwerte.

Zudem ist nach Bestandsanalyse festzustellen, dass keine Hinweise auf die Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung vorliegen.

Fazit

Durch die geplante Bebauung von ca. 1015 m² des Satzungsgebietes mit einem Einfamilienwohnhaus sind bei entsprechender Berücksichtigung der Lage sowie der bestehenden Nutzung und Beschaffenheit nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Um v.a. die unvermeidbaren, bleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu kompensieren, werden nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der biologischen Vielfalt des ländlich geprägten Siedlungsgebietes festgesetzt. Bei sachgerechter Ausführung dieser Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt weitgehend ausgeglichen.

2.8.5 NATURSCHUTZFACHLICHE, GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Oberflächen von Pkw- Stellflächen und Wegen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Stellplätze und Erschließungswege möglichst in wasserdurchlässiger Form (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Kiesflächen, Schotterrasen o. ä.) auszuführen. Die Empfehlung dient der Reduzierung der Bodenversiegelung, der Anreicherung des Grundwassers und dem Erhalt der Bodenfunktionen.

Regenwasserversickerung

Zur Minimierung der Nachteile für die Grundwasserneubildung wird eine weitgehende Nutzung des unbelasteten Regenwassers auf dem Grundstück empfohlen.

Das wird primär durch Beschränkung der versiegelten Flächen bzw. über wasserdurchlässige Wegeflächen erreicht.

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte gesammelt und als Brauchwasser in Garten oder Haushalt verwendet werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Pflanzung von Gehölzflächen

Um die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Wohn- und Mischgebietes Lohmen zu erhalten sind 100 m² Strauchfläche anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität gilt für verpflanzte Sträucher: 0,60 bis 1 m Höhe und 4 bis 5 Triebe. Es sind mind. 0,5 Strauch pro m² Pflanzfläche, d.h. 50 Sträucher anzupflanzen.

Pflanzung von Bäumen

Zur siedlungs- und zur landschaftstypischen inneren Durchgrünung sind auf dem Baugrundstück 2 Bäume anzupflanzen. Mindestpflanzqualität Hochstamm 2-mal verpflanzt mit Stammumfang 14 - 16 cm (H 2xv StU 14 - 16); bei Obstbäumen mind. H 2xv StU 7 - 8.

Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Grundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Mildner
Bürgermeister

ANLAGE 1



Geoportal Sachsenatlas



Lohmen_TK-10-

20.06.2021



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.
Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicedesk@geosn.sachsen.de

PFLANZLISTE**ANLAGE 2****Sträucher:**

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata und C. monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Öhrchen- Weide	(Salix aurita)
Korb- Weide	(Salix viminalis)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)

Zu beachten ist, dass mind. 50 % der hier genannten Straucharten anzupflanzen sind. Weitere 50 % der anzupflanzenden Sträucher können Ziergehölze sein.

Kleine Bäume:

Wild-Apfel	(Malus sylvestris, Malus spec.)
Traubenkirsche	(Prunus padus, Prunus spec.)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster,
Salweide	(Salix caprea, Salix spec.)
Eberesche	(Sorbus aucuparia
Mehlbeeren-Arten	Sorbus spec.)
Rot-, Weißdorn	(Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘, Crataegus spec.)
Felsenbirne- Hochstamm	(Amelanchier spec.)
klein- und mittelkronige Arten und Sorten von Ahorn	(Acer)
Flieder- Hochstamm	(Syringa spec.)
Blutpflaume- Hochstamm	(Prunus cerasifera nigra)
sonstige Obstbäume: sämtliche Obstarten und Sorten, auch Zierobstgehölze	

Nicht gestattet ist die Pflanzung von Bäumen in der Schutzzone vorhandener Leitungen.