

Gemeinde Cunewalde  
(Landkreis Bautzen)

**Begründung  
zur „Ergänzungssatzung - OT Klipphausen“**

**Mai 1998**

mit redaktionellen Korrekturen  
gemäß Abwägungs- und Satzungsbeschuß vom 25.11.1998

PLANUNGSBÜRO BOTHE

## 1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung für den westlichen Rand des Ortsteiles Klipphausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Siedlungsabrundung in diesem Bereich geschaffen werden. Bereits im Jahr 1995 war durch den Grundstückseigentümer der Versuch unternommen worden, mit Hilfe eines „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ eine Bebauung an dieser Stelle zu ermöglichen. Da dies allerdings nicht das geeignete Planungsinstrument war, wird nun auf der Grundlage der neuen bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung mit wesentlich verkleinertem Geltungsbereich aufgestellt.

Diese Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und widerspiegelt die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Cunewalde hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, in dem dieser Bereich als Baufläche (W) dargestellt werden wird. Allerdings ist gegenwärtig noch nicht abschließend geklärt, inwieweit eine Bearbeitung des Flächennutzungsplanes für das heutige Territorium der Gemeinde Cunewalde bis zum Jahresende 1998 möglich ist. Wahrscheinlich wird erst im Jahr 1999 im Zuge des Zusammenschlusses mit der Gemeinde Weigsdorf-Köblitz ein Flächennutzungsplan für das neue größere Territorium von Cunewalde aufgestellt werden.

Die Gemeinde Cunewalde hat allerdings bei allen planerischen Überlegungen im Zusammenhang mit verbindlichen Plänen (im vorliegenden Fall der Ergänzungssatzung) versucht, die konkreten Festsetzungen und Planinhalte so zu entwickeln, daß mit ausreichender Sicherheit diese planerischen Ergebnisse mit den künftigen Darstellungen eines verbindlichen Flächennutzungsplanes übereinstimmen werden. Es wurde also im Vorgriff auf die vorbereitende Bauleitplanung ein gewisser Vorlauf bei der verbindlichen Planung geschaffen.

Die Fläche der Ergänzungssatzung ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (vorrangig Wohnhäuser) eindeutig geprägt.

## 2. Lage im Raum

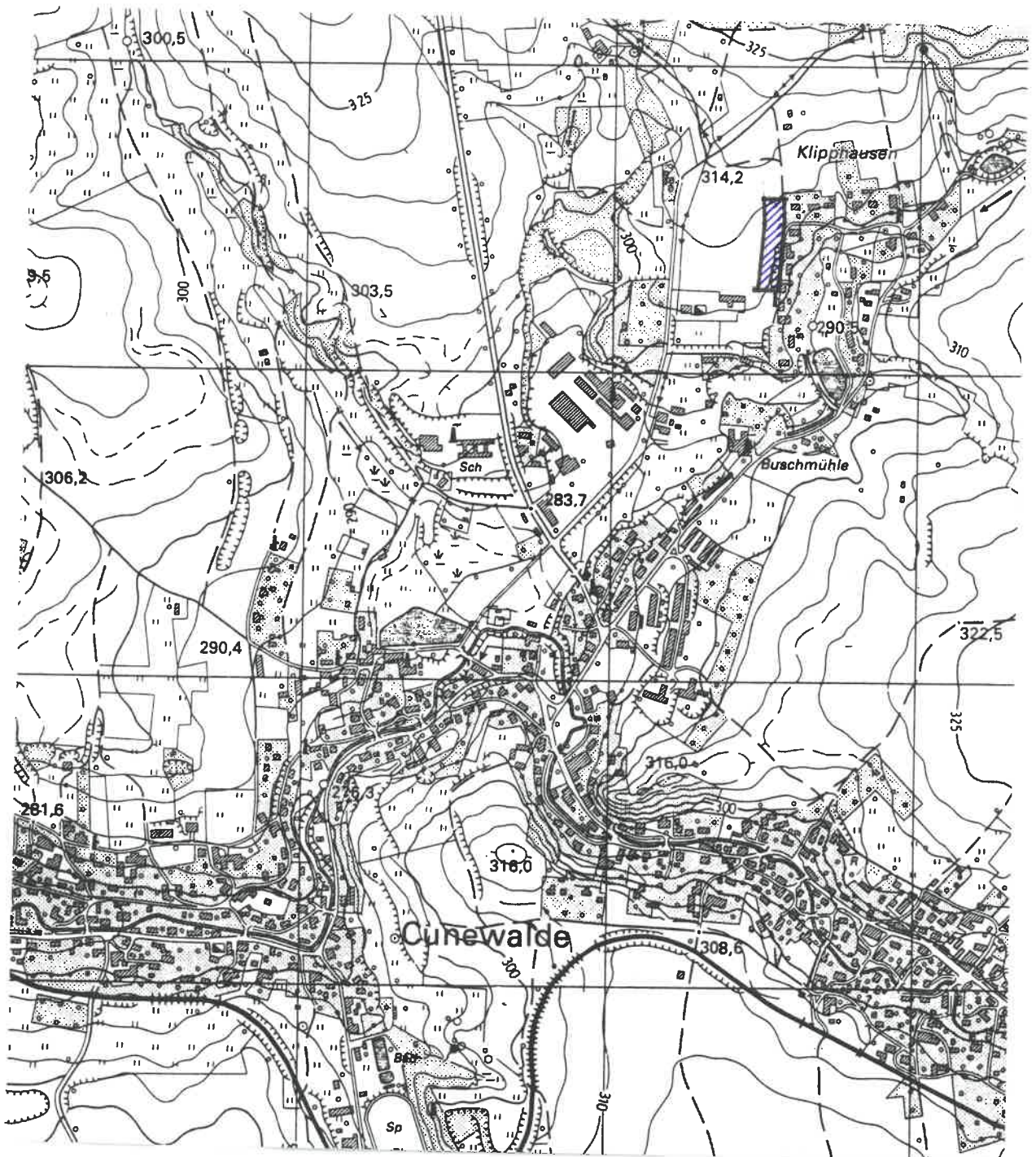
Der Ortsteil Klipphausen besteht hauptsächlich aus Wohnhäusern, die sich um einen kleinen Talkessel des Elsbaches gruppieren, der im Mitteldorf in das Cunewalder Wasser mündet. Klipphausen befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums von Cunewalde, erscheint trotzdem durch seine städtebauliche Struktur als eigenständiger Ortsteil.

Da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ liegt, ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit der Ausgliederung gemäß § 51 SächsNatSchG.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie liegt das Gebiet der Satzung im archäologischen Relevanzbereich der Gemarkung Klipphausen. Aus diesem Grund müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im gesamten betroffenen Areal vorbereitende archäologische Grabungen durchgeführt werden.

Die zukünftigen Bauwerber sind über diese Notwendigkeit zu informieren und sie haben eine entsprechende Vereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie abzuschließen.

Übersichtskarte M 1 : 10 000



### **3. Städtebauliches Konzept**

Ausgangspunkt für die Festsetzungen nach § 9 BauGB war das Ziel, eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene und dem Ortsteil Klipphausen angepaßte Bebauung sicherzustellen. Der relativ lockere Charakter der vorhandenen Bebauung soll erhalten bleiben und deshalb wurde die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt. Auf diese Weise wird der mögliche Versiegelungsgrad entsprechend eingeschränkt. Darüber hinaus sollen durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise, zur Dachform und zur Firstrichtung ein hohes Maß des „Einfügens“ in die vorhandene Baustruktur erreicht werden.

Überschläglich gerechnet, könnten auf diese Weise bei Berücksichtigung der Vorgaben maximal 5 Baugrundstücke entstehen.

### **4. Erschließung**

Die Erschließung ist über die von Norden kommende vorhandene Erschließungsstraße gesichert. Eine Verbesserung des Ausbauszustandes ist wünschenswert und soll für die Zukunft per Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümern und Gemeinde abgesichert werden.

Die technische Ver- und Entsorgung für den Geltungsbereich der Ergänzungsatzung ist über das bestehende System realisierbar.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist der Anschluß an das Entwässerungsnetz für 1999 durch die Abwasserentsorgung Obere Spree GmbH vorgesehen. Die Abwasserbehandlung ist dann in der zentralen Kläranlage Rodewitz möglich.

Für die Ableitung des Regenwassers, das nicht versickert werden kann (Vorzugslösung), ist die schadlose Ableitung mit dem Umweltamt Bautzen abzustimmen (wasserrechtliche Genehmigung). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke so gering wie möglich gehalten werden sollte und z. B. auch eine Sammlung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung ausdrücklich empfohlen wird.

Der Bereich Klipphausen ist trinkwasserseitig erschlossen. In der am Standort vorbeiführenden Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 Stahl.

Der Anschluß der geplanten Eigenheime an diese Versorgungsleitung ist über gesonderte Hausanschlüsse für jedes Eigenheim möglich.

Die Erschließung mit Elektroenergie und der Anschluß an das Fernmeldenetz ist gesichert.

## 5. Grünordnerisches Konzept

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung des § 8 a BNatSchG ergibt sich aus den § 34 Abs. 4 Satz 5 i.V.m. § 1 a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### - Bestandsbewertung

Das Plangebiet umfaßt den nordwestlichen Randbereich von Klipphausen.

Die vorhandene Siedlungsstruktur, die hier das Bachtälchen des Elsbaches umschließt, wird mit der geplanten Bebauung fortgeführt und ergänzt.

Die aktuelle Flächennutzung in diesem Bereich stellt sich als Wiese mit intensiver Nutzung dar, derzeit wird das Grünland beweidet.

Die Bedeutung dieser Fläche für den Arten- und Biotopschutz kann aufgrund dieser intensiven Nutzung nur als potentiell bedeutend eingestuft werden, das heißt, ihr derzeitiger Wert ist nur relativ gering und kann durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden.

Aus klimatischer Sicht besitzen die Wiesen- und Ackerflächen bis an den Waldrand am Fuße des Czorneboh eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen. Aufgrund der vorhandenen geringen Siedlungsdichte mit relativ hohem Durchgrünungsgrad ist jedoch der klimatische Aspekt für die Verbesserung des Lokalklimas in den besiedelten Bereichen eher zu vernachlässigen. Vielmehr sind negative Aspekte der Kaltluftentstehung, wie Spät- und Frühfröste in Bereichen von Kaltluftstau für die Orte von Bedeutung. Demzufolge ist ein Kaltluftabfluß in die Ortslage nicht zwingend erforderlich und wünschenswert.

Die aktuelle Nutzung der Flächen in Form von Dauergrünland weist auf die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit hin. Die Böden sind als Berglehmsand-Braunerde teilweise staunässebeeinflusst mit Tendenz zur Gleybildung. Demzufolge ist die Ertragsfähigkeit nur relativ gering.

Hinsichtlich der Grundwassergefährdung im Bereich des Plangebietes gibt es nur allgemeine Angaben. Danach ist die Versickerungszone für Grundwasser wechselhaft aufgebaut und kann mit bindigen Bodentypen bis zu 80 % gebildet werden. Das hat zur Folge, daß im Bereich der bindigen Böden der oberste Grundwasserleiter als geschützt angesehen werden kann und durch das geplante Bauvorhaben keine Auswirkungen hinsichtlich einer Gefährdung des Grundwassers zu erwarten sind.

In Bezug auf die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Landschaftsbild ist die Ortsrandlage von besonderer Bedeutung. Da derzeit jedoch der Ortsrand durch Eigenheime ohne nennenswerte Eingrünung gebildet wird, kann diese Situation künftig verbessert werden.

## **- Planung**

Das Konzept der Grünordnung greift die vorhandenen Gegebenheiten auf und trägt zu einer Gliederung und Abgrenzung des Plangebietes bei, die den städtebaulichen Gedanken unterstützt.

Ein Grundanliegen der Planung besteht darin, den durch die Bebauung verursachten Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen und diese Maßnahmen auch unter gestalterischen Gesichtspunkten zu realisieren.

Der westliche Rand des Plangebietes soll durch einen 5 m breiten Gehölzstreifen begrünt werden. Damit wird langfristig eine landschaftsgerechte Einbindung der Ortslage erreicht. Darüber hinaus soll jedes Grundstück mit einem firstüberschreitenden Laubbaum bepflanzt werden, um die innere Durchgrünung des Gebietes abzusichern. Die Verwendung heimischer Gehölze im Privatgarten wird dem Bauherren aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes empfohlen.

Die Wegböschungsfelder zwischen den Hauseinfahrten sind soweit wie möglich zu erhalten. Sie sollten nicht mit Mutterboden abgedeckt werden und je nach Wuchsdichte ein- bis zweimal im Jahr abgemäht werden.

## **- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die mit der Ergänzungssatzung beabsichtigte Entwicklung stellt nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz, § 8, einen Eingriff dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt wird.

Folgendes Entwicklungsziel wird als Eingriff im Sinne des o. g. Gesetzes angesehen:

- Errichtung von Gebäuden einschließlich der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen

Die vorher beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf ab, diesen Eingriff innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

In analoger Anwendung des Sächsischen Bewertungsmodells kann innerhalb des Plangebietes von einer ausgewogenen Bilanz zwischen Eingriff und Ausgleich ausgegangen werden; der Eingriff ist zu 98 % ausgeglichen.