

# Große Kreisstadt Dippoldiswalde



## Begründung zur Ergänzungssatzung „Reinholdshain – Flurstück 221/4“

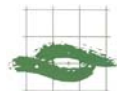


Planfassung: November 2018

mit redaktioneller Ergänzung gemäß Abwägung vom 10.04.2019



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasastraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasastraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

## 1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dippoldiswalde hat am 21.06.2017 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich des Flurstückes 221/4 der Gemarkung Reinholdshain beschlossen.

Die Stadt Dippoldiswalde verfügt gegenwärtig in fast allen Ortsteilen über zu wenig bebaubare Flächen für den individuellen Wohnungsbau bzw. den Bau von neuen Einfamilienhäusern. Die Nachfrage hat sich in der letzten Zeit stark erhöht, so dass alle Möglichkeiten, kurzfristig das dafür erforderliche Baurecht herzustellen, genutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall decken sich somit die Entwicklungsabsichten der Stadt Dippoldiswalde mit den Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümergeinschaft auf dem Flurstück 221/4 unmittelbar neben der Kreischaer Straße.

Die betreffende Fläche ist im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche innerhalb der Ortslage dargestellt worden.

Mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung soll das noch fehlende Baurecht hergestellt werden. Trotz Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich zurzeit aus planungsrechtlicher Sicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu klassifizieren.

Die Baulücke ist mit ca. 100 m parallel zur Kreischaer Straße sicher zu groß, als dass ein direkter Bebauungszusammenhang besteht und eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden könnte.

Darüber hinaus befindet sich an der westlichen Seite des betreffenden Grundstückes eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese, deren Biotopstatus durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt worden ist.

Das Grundstück selbst ist durch die umgebende Bebauung auf den Nachbargrundstücken am Reinberger Weg und der Kreischaer Straße in ausreichendem Maße geprägt, so dass von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Der städtebauliche Grundgedanke bei der vorliegenden Satzung beinhaltet das Bemühen der Stadt Dippoldiswalde, den Überbauungsgrad einer künftigen ergänzenden Bebauung möglichst gering zu halten und damit den Charakter der historisch gewachsenen Ortsstruktur weitestgehend zu erhalten.

Aus diesem Grund wird für den Bereich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, der mit 6.349 m<sup>2</sup> das gesamte Grundstück beinhaltet, ein Baufenster festgesetzt und damit der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Bereich deutlich reduziert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung werden somit ca. 4.300 m<sup>2</sup> westlich und nordwestlich des Baufeldes, das sind immerhin ca. 66 % der Gesamtfläche des Ergänzungsbereiches als Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der verbleibenden Fläche, die im Vergleich zum ersten Entwurf der Ergänzungssatzung (Mai 2017) deutlich verkleinert worden ist, können auf diese Weise in Zukunft max. zwei neue Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau entstehen.

Die Flächen für Maßnahmen sind als Ausgleichsflächen für den zu erwartenden Eingriff geplant und der damit verbleibende unverbaute Freiraum zwischen den vorhandenen alten Gehöften bleibt in nennenswerter Größe erhalten. Praktisch entsteht so eine innerörtliche von Bebauung freizuhaltende private Grünfläche.

Die für das Gebiet der Ergänzungssatzung zusätzlich getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB stellen sicher, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der neuen Bebauung dem vorhandenen Ortsbild und der Bebauungsstruktur auch in Zukunft weitestgehend entspricht.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober Rahmen gesetzt, um das vorhandene Erscheinungsbild nicht zu verfremden.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

Die Baugrenze parallel zur Kreisstraße hat einen Abstand von ca. 8 m zum bestehenden Straßenrand der K 9023. Eine Erschließung über den Reinberger Weg ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Geländesprung von ca. 2 m) nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine Erschließung aus Richtung Reinberger Weg aufgrund des zu erhaltenden Charakters der künftigen zusammenhängenden Streuobstwiese keinesfalls wünschenswert.

## 2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 221/4 der Gemarkung Reinholdshain mit einer Gesamtfläche von 6.349 m<sup>2</sup>.

Standortfotos



Blick auf das Flurstück von der Kreischaer Straße aus



Kreischaer Straße Richtung Norden mit benachbartem ehem. Gehöft Nr. 25

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt direkt von der Kreiscaer Straße aus.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem zunächst einmal als gesichert zu betrachten. Entsprechende Anschlüsse sind vom jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten herzustellen.

Im Ergebnis der Beteiligung der Entwurfsfassung vom Mai 2017 der für die technische Erschließung zuständigen Träger öffentlicher Belange konnte festgestellt werden, dass für alle Medien der notwendige Anschluss an das vorhandene System hergestellt werden kann.

#### Hinweise des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal

Das Flurstück 221/4 der Gemarkung Reinholdshain ist abwassertechnisch erschließbar. Die Abwasserentsorgung von Reinholdshain erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird nach Herstellung des SW-Grundstücksanschlusses in den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf dem Reinberger Weg eingeleitet.

Anfallendes Regenwasser wird über eine im Grundstück vorhandene Zisterne mit Regenrückhaltefunktion (= Retentionsspeicher) abgeleitet.

Nachdem das bebaubare Teilflurstück von 3750 m<sup>2</sup> in zwei bis drei Einzelflurstücke für EFHs geteilt wurde, erschließt der Abwasserzweckverband das jeweils künftige Wohngrundstück in Abstimmung mit und auf Kosten der jeweiligen Bauherrschaft.

### **4. Erläuterungen zum Umweltschutz**

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

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

Reinholdshain ist ein Ortsteil der Stadt Dippoldiswalde und liegt ca. 12 km südlich von Dresden und nur ca. 0,5 km südwestlich von Dippoldiswalde. Reinholdshain befindet sich im Osten des Naturraums Unteres Osterzgebirge und erstreckt sich in einem Tal entlang des Oelsabachs. Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen bei ca. 650 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,4°C. Das Plangebiet selbst befindet sich im Norden des Ortes zwischen der Kreischaer Straße und dem Reinberger Weg auf einer Höhe von ca. 365 – 380 m ü. NN.

Innerhalb des von 6.349 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches sollen maximal zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 350 - 450 m<sup>2</sup> führen könnte. Es bleiben der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen erhalten. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen.

Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) werden die Leitböden im Bereich der Ergänzungssatzung von einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand (Lockermaterial) gebildet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Oelsabach, in einem Abstand von ca. 50 m nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung von Süd nach Nord fließt.

Zwischen dem Bach und dem Geltungsbereich liegt ein Gehöft und verläuft der Reinberger Weg. Daher sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten. Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Das Grundwasser wird durch einen Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Art eines Metamorphitgesteins geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzz Potenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Oelsabach kann dieser durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dadurch die Abflussmengen erhöhen. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet wird zum großen Teil als extensives Grünland genutzt. In den Randbereichen konnten sich Ruderalflächen und ein Gehölzbestand entwickeln. Auf der Wiese stehen einzelne Sträucher und Bäume, zu denen auch einige ältere Obstbäume gehören. Im östlichen Bereich wurde der vorhandene Bestand als Streuobstwiese durch die untere Naturschutzbehörde mit einem Biotopstatus versehen.

Im westlichen Gebiet steht ein dichter Nadelbaumbestand. An der Kreischaer Straße werden Holzstämme auf größeren Stapeln gelagert. An der südlichen Grenze verläuft die Kreischaer Straße und im Norden bildet der Reinberger Weg die Grenze des Geltungsbereiches. Entlang des Reinberger Weges gibt es einen Höhengraben, der durch eine Trockenmauer abgefangen wird. Auf der Mauer gibt es einen lockeren Jungbaumaufwuchs.

Im Süden und Osten des Geltungsbereiches schließen sich Grünlandflächen und größere zusammenhängende Ackerflächen an. Die Ruderalflächen haben einen mittleren Wert. Die älteren Obstbäume haben einen hohen Wert. Insgesamt hat das Plangebiet einen nachrangigen- mittleren Biotopwert. Aufgrund der benachbarten Bebauungen und der angrenzenden Straßen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet.

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Grünland) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potentieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die sich im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet, sollen mindestens 10 Obstbäume gepflanzt werden.

Die Fläche dieser Maßnahme hat eine Gesamtgröße von ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Pflanzung von Obstbäumen erfolgt eine Aufwertung dieser Bereiche und damit langfristig die Vergrößerung der vorhandenen Streuobstwiese auf insgesamt ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Dadurch werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, gemindert und Eingriffe kompensiert. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen und als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dies führt zu einer Aufwertung der Wiesenflächen gegenüber der aktuellen Nutzung. Im Bereich der bereits bestehenden Streuobstwiese am östlichen Rand des Satzungsgebietes sind gegebenenfalls Nachpflanzungen und der Schnitt der vorhandenen Obstbäume vorzunehmen. Untypische Gehölze sind zu entfernen.

Die Maßnahme dient der äußeren Eingrünung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen und der Extensivierung der Grundfläche potentielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Die dauerhafte extensive Bewirtschaftung der gesamten Maßnahmenfläche ist sicher zu stellen.

Als Ausgleich für den potenziell möglichen Eingriff werden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Mit diesen Festsetzungen wird im Ergebnis der vorhandene Bestand der Streuobstwiese mehr als verdoppelt. Damit ist eine angemessene Kompensation der zu erwartenden Eingriffe auf dem Flurstück 221/4 selbst gewährleistet.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich und die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird im Norden durch einen Dreiseitenhof, im Westen durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung sowie südlich der Kreischeaer Straße durch größere zusammenhängende Ackerflächen bestimmt. Im Osten schließen sich ein weiteres Gehöft und mehrere landwirtschaftliche Betriebsgebäude an.

Das Gelände des Satzungsgebietes hat ein Gefälle in Richtung Nordwest. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der umgebenden Gebäude, der Lage auf einem Hang und der vorhandenen Eingrünung ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.



Der Oelsabach ist im Zuge der selektiven Biotopkartierung als naturnaher Flachlandbach (FBN, Biotop ID-Nr. 5048/U1450) kartiert worden und somit als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt. In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich nördlich des Geltungsbereiches das FFH- Gebiet „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ mit der Eu- Nr. 5047-301 und ca. 2,8 km nordöstlich das Vogelschutzgebiet „Osterzgebirgstäler“ mit der Eu- Nr. 5048-451. Ca. 1,3 km nördlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ mit der Schutzgebietsnummer d 40. Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops und der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Orte und Grünflächen ausgeschlossen werden.