

## Begründung

zur Abrundungssatzung Flurstücke 51/3 und 372 in  
Wittgendorf, Landkreis Löbau-Zittau gemäß § 9(8) BauGB

---

### 1. Grund für die Aufstellung der Abrundungssatzung

Das im Nordwesten der Gemeinde Wittgendorf gelegene Gebiet gibt uns die Möglichkeit, den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Die Realisierung ist in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Das Baugebiet ist im Entwurf des FLNPL als solches ausgewiesen und dient ausschließlich Wohnzwecken. Diese Nutzung liegt im öffentlichen Interesse und entspricht den Zielsetzungen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung.

Die Abrundungssatzung schafft die Voraussetzungen für eine rasche Wohnbebauung auf dem dafür vorgesehenen ca. 200 m langen Abschnitt entlang der LIIO 157. Die Bebauung soll durch die Firma Immobilien Finanzierungen Matthias Simon im privatem Auftrag realisiert werden.

### 2. Geltendes Recht und andere Planungen

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die gegenwärtig maßgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen definieren sich nach § 34 BauGB. Von daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den grundlegenden Bodennutzungskriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Ein Flächennutzungsplan-Entwurf, aus dem sich die, aus der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen aufzeigt, stellt für diesen Bereich allgemeines Wohngebiet dar.

### 3. Verkehrserschließung

Auf Grund der einseitigen Bebauung ist die Verkehrserschließung über die LIIO 157 in hervorragender Weise gegeben. Es sind keine besonderen Aufwendungen notwendig.

### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das betrachtete Gebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Um die Wohnnutzung hervorzuheben, werden andere zulässige Nutzungen ausgeschlossen, welches nach § 5 (1) BauNVO auch möglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung

/2

wird durch die Maßbestimmungsfaktoren von Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), Höhe baulicher Anlagen (TH) und der Zahl der Vollgeschosse gestaltet. Die Bestimmungsfaktoren der GRZ und GFZ gewährleisten dabei eine sinnvolle regulative Abstimmung in der Beziehung von Wohnungsdichte und Wohnungsstandard. Die Festsetzung von Traufhöhen (TH) haben städtebaulich gestalterischen Charakter und gewährleisten mit der Neubebauung ein weiterhin intaktes Ortsbild. Mit der vorgegebenen 2-geschossigen Bebauung fügen sich die vorgesehenen Einfamilienhäuser harmonisch zwischen den Altbestand ein. Das ausgebaute Dachgeschoß kann dabei ein Vollgeschoß sein.

#### 5. Besondere Regelungen für das Baugebiet

Um einen Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung zu leisten, ist festgesetzt, daß sämtliche Grundstücks- und Garagenauffahrten sowie nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Ökopflaster) herzustellen sind. Zur Erhaltung des Charakters des Ortsgefüges werden Festsetzungen über die Gestaltung der Einfriedungen und der Dächer getroffen. Die Festsetzung der offenen Bauweise regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken sehr ausgeglichen. Sie dient der Gestaltung des Ortsbildes und sichert befriedigende Wohnverhältnisse und -bedürfnisse. Durch die festgesetzte GFZ ist ein ausgewogenes Verhältnis von Neubebauung und Freiflächenanteil gegeben. Das vorgesehene Gebiet wird nur für Wohnbebauung freigegeben.

#### 6. Freiflächen- und Grüngestaltung

Für das Plangebiet ist eine optimale Begrünung durch vorgeschriebene Pflanzzwänge gegeben. Es werden nur standortgerechte Laubgehölze vorgesehen, wobei Starkbäume die Abgrenzung des Wohngebietes zur freien Landschaft prägen.

#### 7. Umweltschutz

Die Auswirkungen der Planung wurden einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Abschätzung) unterzogen. Soweit möglich und zweckmäßig wurden durch Festsetzungen negative Auswirkungen minimiert. Über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit umweltfreundlichen Energien ist gesichert. Die notwendigen Leitungen für die Versorgung und die Kanäle für die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes sind vorhanden. Nur die Leitungen für die Wasserversorgung sind neu zu verlegen. Zur äußeren Erschließung sind keine zusätzlichen Kanäle bzw. Kanalvergrößerungen erforderlich. Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig. Eine direkte Müllentsorgung ist gegeben. Aus hygienischen Gründen sind Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und aus gestalterischen Gründen so anzuordnen, daß diese eine minimale Beeinträchtigung des Wohnumfeldes darstellen.

## 9. Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauung zu treffen sind

### Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen müssen durchgeführt werden. Die Firma Immobilien Finanzierungen Matthias Simon soll die sich jetzt in Privateigentum befindlichen Grundstücke in ihr Eigentum erwerben. Zur Realisierung der Bebauung sollen zwischen dem Bauträger und der Gemeinde Wittgendorf kontinuierliche Abstimmungen getroffen werden.

## 10. Ausgleichsmaßnahmen

Weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach Maßgaben des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen § 8a BNatschG über die bereits in der Abrundungssatzung getroffenen Festsetzungen (Pflanzzwang und Pflanzbindung der nicht überbauten Flächen, Minimierung der Versiegelung, Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen) hinaus sind nicht möglich.

Wittgendorf, den 25.01.96



Die Gemeinde Wittgendorf

Der Bürgermeister

