

# **Gemeinde Cunewalde**

## **Bebauungsplan 2. Änderung Weigsdorfer Berg III**

### **Begründung**

Beigefügter Teil  
Satzung vom 21.08.2019

Gemeinde Cunewalde  
Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsziele und Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
	5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
	5.2 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
	5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	6
	5.4 Nachrichtliche Übernahme .....	6
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
	6.1 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte der Planänderung .....	6
	6.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung .....	7
	6.3 Bestandssituation der Umwelt .....	8
	6.4 Planungsalternativen; Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung .....	18
	6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	18
	6.6 Weitere Angaben zur Umweltprüfung .....	19
	6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts .....	20
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>

## Anlagen

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

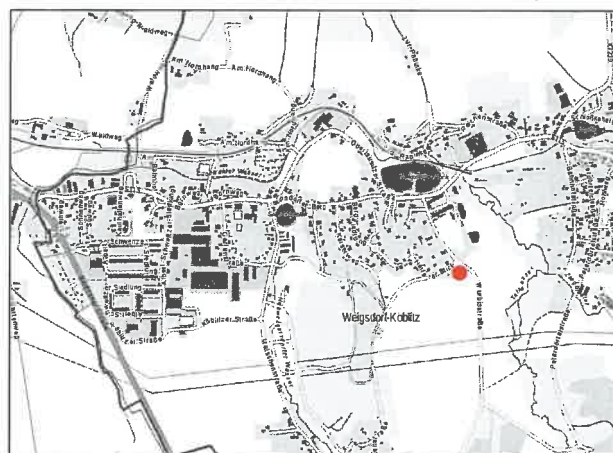
Gestaltungsplan

## 1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Weigsdorf-Köblitz, einem Ortsteil der Gemeinde Cunewalde. Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft und wird im Wesentlichen durch Eigenheimbebauung sowie strukturarme, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt. Der Ortsrand entlang der Straße „Heiterer Blick“ ist als Gehölzstreifen ausgebildet.

Planungsanlass ist die vorhandene Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Verfügbare Bauflächen sind jedoch nur noch in geringem Umfang vorhanden. Durch den Abbau der 110-kV Freileitung besteht die Möglichkeit, das Wohngebiet Weigsdorfer Berg III südlich, kleinräumlich abzurunden. Für diesen Zweck kann die vorhandene Infrastruktur der Straße Heiterer Blick genutzt und mit geringem Erschließungsaufwand durch eine straßenbegleitende Bebauung ergänzt werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland.

Abb.1: Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



● Lage Änderungsbereich

## 2 Ausgangssituation

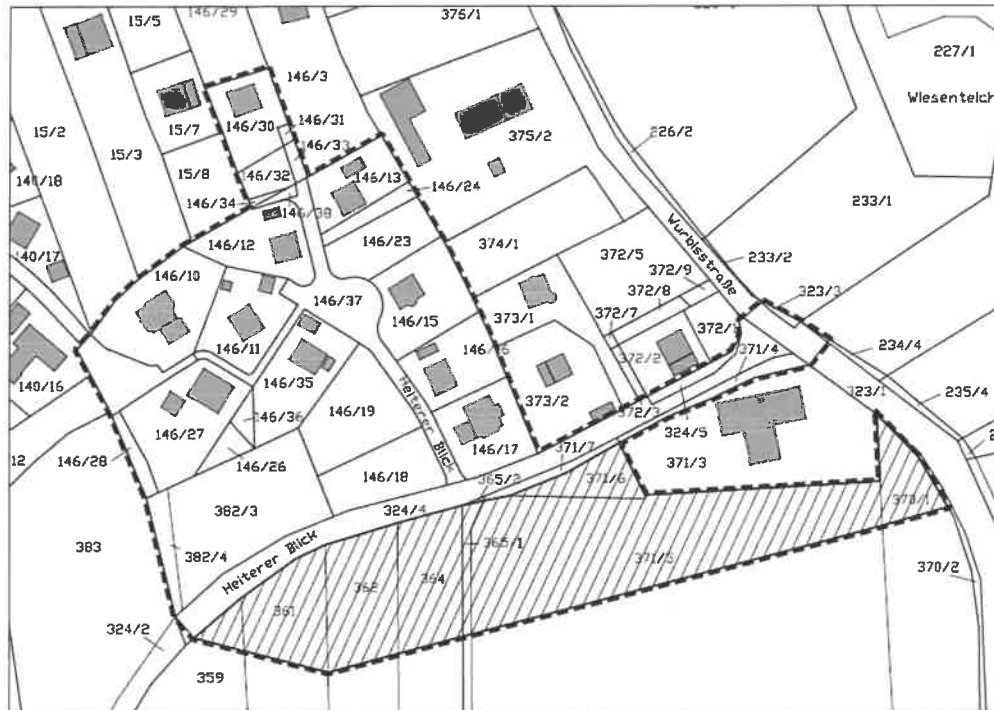
Das Bebauungsplangebiet „Weigsdorfer Berg“ ist Teil eines ausgedehnten Wohngebietes zwischen der Wurbisstraße im Osten und der Straße Weigsdorfer Berg im Westen. Nach 1989 wurden in diesem Bereich u.a. im Rahmen von drei Bebauungsplänen zahlreiche Einfamilienhäuser neu errichtet, deren Standortvorteil unter anderem in der erhöhten, hochwassersicheren Lage innerhalb des Cunewalder Talraumes besteht. Das Plangebiet wurde verkehrs- und medientechnisch neu erschlossen und ist in Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Zuge einer Leitungsverlegung wurde seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes die gebietsquerende 110 kV – Freileitung abgebaut.

Ausgehend vom der Oberlausitzer Straße als Staatsstraße S 115 erfolgt die Verkehrserschließung der Plangebietes über die Wurbisstraße sowie die Wohngebietsstraße Heiterer Blick. Als Stichstraße verfügt diese über eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge und bietet sowohl Fußgängern als auch Radfahrern einen weiterführenden Wegeanschluss in Richtung Bergsiedlung.

Ein Abzweig der Straße Heiterer Blick führt als Wirtschaftsweg in Richtung des westlich angrenzenden Matschenberges. In 180 m Entfernung zum Plangebiet verläuft südlich die 380 kV Leitung Hagenwerder-Schmölln.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst nur den Erweiterungsbereich mit einer Flächengröße von 0,82 ha.

Abb.2 Lageplan, maßstabslos



 räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Dieser wird begrenzt im Norden von der Straße Heiterer Blick und einem Wohngrundstück, im Osten von der Wurbisstraße und im Süden und Westen von offener Feldflur. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke der Gemarkung Weigsdorf Nr. 359; 361; 362; 364; 365/1; 371/5; 371/6 und 370/1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Der Grunderwerb der Flächen erfolgt durch die Gemeinde Cunewalde, welcher auch die Klärung der agrarwirtschaftlichen Pachtverträge einschließt.

### 3 PLANERISCHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2003 (Sächs-GVBl. S.915), sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Für die raumordnerischen Belange sind insbesondere Ziel 2.2.1.4 sowie Grundsatz 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes relevant. Nach Ziel 2.2.1.4 des LEP 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb der Ortsteile nicht ausreichend Fläche in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Cunewalder Talraum stehen innerörtlich keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Siedlungsraum verfügt zudem über ca. 400 Baudenkmale darunter eine hohe Anzahl von Umgebendhäuser, die denkmalschutzrechtlich des Umgebungsschutzes bedürfen. Hinzu kommt, dass bedingt durch die vergangenen Hochwasserereignisse 2010 und 2013 innerörtliche Flächen als Überschwemmungsgebiete des Cunewalder Wassers festgesetzt wurden und künftig nicht weiterentwickelt bzw. verfestigt werden sollen. Gleiches trifft auf die in diesem Zusammenhang erforderlichen Retentions- und Ausgleichsflächen zu.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen sind bebaut, so der im Rahmen von Bauungsplänen entwickelte Standort Siedlungsweg. Auch der vor kurzem mit Planverfahren abgeschlossene Standort Weigsdorfer Hof weist keine verfügbaren Bauplätze mehr auf. Bedingt durch eine zehnjährige bebauungsfreie Zweckbindung ist der mit Hilfe von Fördermitteln abgebrochene Komplex Weigsdorfer Hof in diesem Bereich baulich nicht nachnutzbar.

Die Fläche Peterdörfelstraße kann aufgrund eigentumsrechtlicher Belange derzeit nicht entwickelt werden. Gleiches gilt für die Fläche in Weigsdorf-Köblitz, die als Garagenkomplexstandort überbaut und durch den Geschosswohnungsbaustandort Albert-Schweizer Siedlung in Nutzung ist.

Auf Grund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ ist das Bauungsplangebiet in der Raumnutzungskarte der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben ausgewiesen. Gemäß der Begründung zu Kapitel 4.2 des Regionalplanes schränkt die Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Landschaftsbild / Landschaftserleben die Siedlungsentwicklung nicht ein. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet ermöglicht der Gemeinde eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen der Landschaftsbilderhaltung entsprechend Regionalplan, Begründung zu Kapitel 4.2.

Derzeit befindet sich der Regionalplan im Verfahren der zweiten Gesamtfortschreibung. Der Vorentwurf wurde 2015 durch die Verbandversammlung des regionalen Planungsverbandes für die Beteiligung an der Ausarbeitung freigegeben.

Auf Grund der hohen Bodengüte südlich der Straße „Heiterer Blick“ ist im Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes eine Festlegung als Vorranggebiet Landwirtschaft vorgesehen. Diese erfolgt jedoch nicht flächenscharf, so dass Ausformungsspielraum verbleibt. Unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Bebauung wird das geplante Vorhaben aus regionalplanerischer Sicht mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft als vereinbar eingeschätzt.

Die räumliche Konkretisierungsmöglichkeit des Vorranggebietes in diesem Bereich wird damit als ausgeschöpft angesehen, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft gemäß Ziel 2.2.1.9 des Landesentwicklungsplanes zu vermeiden.

#### *Flächennutzungsplanung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde in der Bekanntmachung vom 16.01.2004 ist der Ergänzungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 15. August 2018 den Einleitungsbeschluss zur diesbezüglichen Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

#### **Schutzverordnungen**

##### Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999.

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag wird durch die Gemeinde Cunewalde bei der zuständigen Fachbehörde gestellt.

Im Vorhabengebiet ist derzeit das Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) – LNO Cunewalde VKZ 250331 - anhängig.

#### **4 PLANUNGSZIELE UND VERFAHREN**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche entlang der Straße Heiterer Blick für maximal fünf Eigenheimbauplätze. Hierzu wird an die bereits vorhandene Eckbebauung auf dem Flurstück 371/3 angeschlossen.

Im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft soll als Übergang zur offenen Feldflur eine angemessene Ortsrandeingrünung gesichert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im „normalen“ Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben grundsätzlich bestehen. Der Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich liegt keine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption zugrunde.

#### **5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

Im Änderungsbereich behalten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weigsdorfer Berg III“ in der Fassung vom 27.11.1997, zuletzt geändert am 17.03.2017 weiterhin ihre Gültigkeit.

##### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15; 16; 17 BauNVO, zeichnerisch Planz 1.1.3; 2.5; 2.7**

Art und Maß der baulichen Nutzung der Plangebietserweiterung richtet sich im Sinne der Einfügung und Harmonisierung nach den Festsetzungen der Umgebungsbebauung, d.h. des Ursprungsbebauungsplanes.

Diese beinhalten eine zweigeschossige Einzelhausbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die neu entstehende Bebauung soll angepasst an die vorhandene städtebauliche Struktur der Errichtung von Einfamilienhäusern dienen.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO, Festsetzungen zeichnerisch Planz 3.5**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit folgt das so umschriebene „Baufenster“ dem städtebaulichen Konzept und den vorgesehenen Baustrukturen. Die Baufenstergröße stellt dabei auf den notwendigen Platzbedarf durch die Gebäudeausrichtung entlang der Höhenlinien in Abweichung vom Verlauf der derzeitigen Flurstücksgrenzen ab.

##### **Geschossigkeit, Zahl der Vollgeschosse, § 9 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO**

##### **Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Dieses beträgt laut Planeinschrieb zwei. Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen in dem festgesetzten Neigungsmaß begrenzt sind. Damit wird das städtebauliche und baugestalterische Konzept des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten und eine homogene Höhenentwicklung der Gebäude, die maßgeblich zum Erreichen eines geordneten städtebaulichen Bildes beiträgt, angestrebt.

## **Firstrichtung**

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird die gestaffelte Gebäudeausrichtung entlang der Höhenlinien angestrebt.

## **Bauweise**

Bezugnehmend auf die angestrebte Typik des Planbereiches mit einer gewünschten lockeren Baustruktur wird in dem geplanten Baufeld eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Gebietscharakters und nimmt Bezug auf die umgebende Einfamilienhausbebauung.

## **Hinweise**

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sollte der Abstand eventuell vorgesehener Wärmepumpen zum nächsten Wohnhaus mindestens 15m betragen. Bei einem 10m Abstand müsste die Wärmepumpe einen Schallleistungspegel von maximal 57 dB(A) vorweisen. Bei geringeren Abständen wäre eine Wärmepumpe mit einem entsprechend niedrigeren Schallleistungspegel zu verwenden.

## **5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6, Festsetzungen textlich Nr.1.10., zeichnerisch Planz 13.1.**

*Entwicklungsmaßnahme A1: Entwicklung zu wertvollem Gehölzbestand*

*Die Fläche ist zu artenreichem, extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland zu entwickeln und mit standortheimischen Gehölzen oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 10 Bäume 2. und 3. Ordnung und / oder hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.*

*Entwicklungsmaßnahme A2 (2.938 m<sup>2</sup>): Entwicklung zu Extensivgrünland*

*Die Fläche ist zu artenreichem Dauergrünland mit Gehölzgruppen zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften. Ziel ist die Wirksamkeit der Fläche als Retentionsbereich für abfließendes Oberflächenwasser aus der angrenzenden Ackerfläche.*

*Vorhandener standortfremder Gehölzaufwuchs ist zu entfernen; gebietsheimische Gehölze sind zu erhalten. Ergänzend sind auf insgesamt 20% der Fläche Gruppen gebietsheimischer Bäume und Sträucher anzupflanzen.*

Der Eingriff ist im Wesentlichen auf einer bisher intensiv bewirtschafteten Ackerfläche vorgesehen. Die mit dem Vorhaben verbundenen gering bis mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und Artenschutz, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sollen durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (A 1 und A 2) ausgeglichen werden.

Ausgleichend zum Verlust gebietsheimischer Gehölzbiotope sind zwei biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (A 1 und A 2).

Am westlichen Gebietsrand ist eine Ackerfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit gebietsheimischem Baumbestand zu entwickeln (A 1).

Am östlichen Gebietsrand wird eine größere Fläche als extensiv bewirtschaftetes Grünland entwickelt (A 2). Ergänzend sind hier Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Fläche soll zugleich als Versickerungsfläche für anfallendes Oberflächenwasser angelegt werden. Damit ist die Entwicklung eines wechselfeuchten Grünlandstandortes mit größerem Artenreichtum möglich. Im Bestand sind

die Flächen intensiv bewirtschaftet (Acker, Grünland) bzw. überwiegend mit standortfremdem Gehölzbestand bewachsen, so dass sich für den Ortsrandbereich auch aufgrund der Gesamtflächengröße der Ausgleichsmaßnahme A 2 mit 2.938 m<sup>2</sup> eine wesentliche Aufwertung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen ergibt.

Ausgleichend wird die Anlage einer Versickerungsfläche in Form von Dauergrünland festgesetzt. Diese nimmt den Anteil des in der Erosionsrinne aus der Ackerfläche abfließenden Oberflächenwassers auf und hält diesen in der Fläche zurück. Die Abgabe des Wassers in das Kanalisationssystem erfolgt somit verzögert. Das Flächenverhältnis zwischen Ausgleichsfläche (Versickerungsmulde) und neu versiegelter Fläche beträgt ca. 2,0.

**5.3 Grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.12.2., zeichnerisch Planz 13.2.1.**

*Pflanzmaßnahmen*

*Pflanzgebot 1 d (PG 1d): Gehölzpflanzung Ortsrand*

*Die Flächen sind durch Pflanzung gebietsheimischer Arten zu einem locker bepflanzten Gehölzstreifen zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mit gebietsheimischen Gehölzarten so zu bepflanzen, dass nach Abschluss der Maßnahme je 200m<sup>2</sup> Gesamtfläche insgesamt mindestens 1 Baum 2. und 3. Ordnung oder 2 Obstbäume, sowie 15 Sträucher vorhanden sind.*

Auf der mit PG 1d bezeichneten Fläche sind Grünstrukturen durch Bepflanzung neu anzulegen. Je nach Entwicklungsziel der Gehölzbiotope sind differenzierte Wuchshöhen, Zusammensetzungen und Bestandsdichten anzustreben. Das Pflanzgebot dient darüber hinaus der besseren gestalterischen Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild und hat die Funktion einer Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und intensiv bewirtschaftetem Ackerland.

**5.4 Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB, Festsetzung zeichnerisch Planz 13.3.**

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Im Rahmen der Planzeichnung wird der derzeitige Verlauf des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ nachrichtlich übernommen.

**6 UMWELTBERICHT**

**6.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planänderung**

**Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der Außerbetriebnahme und dem Rückbau der 110-kV Freileitung besteht die Möglichkeit zu einer kleinräumigen straßenbegleitenden Abrundung des Wohngebietes südlich der Straße „Heiterer Blick“. Insgesamt sieht die Erweiterungsfläche bis zu fünf Eigenheimbauplätze vor. Gleichzeitig soll durch grünordnerische Maßnahmen der Übergang zwischen Siedlungsfläche und offener Feldflur landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

Unter „Plangebiet“ ist im Folgenden der Geltungsbereich der Planerweiterung zu verstehen.

Zur Beurteilung der umwelterheblichen Auswirkungen der Planänderung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen in Form des Umweltberichts soll Dritten die Beurteilung ihrer Betroffenheit von den Umweltauswirkungen der Planänderung ermöglichen und der fachlichen Vorbereitung der Abwägung umweltrelevanter Belange im Planverfahren dienen.



### Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Weigsdorf-Köblitz der Gemeinde Cunewalde und nimmt einen ca. 250 m langen und 40 m breiten Streifen südlich der Straße „Heiterer Blick“ unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Siedlungsbebauung ein.

### Flächenbilanz der Planung

<b>Fläche Geltungsbereich: 8.222 m<sup>2</sup></b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Landwirtschaftsfläche (Acker)	6.047 m <sup>2</sup>	0
Landwirtschaftsfläche (Dauergrünland)	710 m <sup>2</sup>	2.938 m <sup>2</sup>
Wohngebiet	0	3.633 m <sup>2</sup>
Grünflächen mit Gehölzbestand	1.465 m <sup>2</sup>	1.651 m <sup>2</sup>

### Art, Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen

Das Vorhaben besteht in einer kleinräumigen Abrundung des Wohngebietes südlich der vorhandenen Erschließungsstraße „Heiterer Blick“. Im Bestand ist die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Erweiterungsgebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“.

## 6.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung

### Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der im Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Methodik der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ angewendet.

### Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Das BauGB regelt daher in § 2 Abs. 4, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob auf Grundlage dieser Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und es sind entsprechend notwendige Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Hierzu sind das BNatSchG §§ 13-16 und das SächsNatSchG §§ 9-12 anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Erweiterung der Baugebietsfläche in den jetzigen Außenbereich hinein und somit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kommt für die Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung. Somit ist sowohl die Prüfung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht für das Plangebiet erforderlich.

### Fachliche Grundlagen

Zusätzlich zu den in der Begründung benannten planerischen Rahmenbedingungen sind folgende fachliche Grundlagen von Belang:

*Landesentwicklungsplan mit Landschaftsprogramm Sachsen, relevante Grundsätze und Ziele:*

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Dauerhafte Erhaltung der heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften und Verbesserung der artspezifischen Lebensbedingungen für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften
- Schutz, Pflege und Entwicklung der naturräumlich geprägten, historisch gewachsenen Kulturlandschaft in ihrer regionalen Ausprägung und Differenzierung

**Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sonstige Schutzgebiete**

- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, Nationalparke werden durch den Geltungsbereich der Planung nicht berührt.
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“. Auf ca. 44% der Plangebietsfläche ist ein Wohngebiet für bis zu fünf Eigenheimstandorte vorgesehen. Der verbleibende Flächenanteil von rund 56% ist grünordnerischen Maßnahmen vorbehalten. Für die Planung wird die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

**6.3 Bestandssituation der Umwelt**

**6.3.1 Bestandsaufnahme**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Ausgangssituation der zu betrachtenden Schutzgüter durch Vorortbegehungen und Datenrecherchen erhoben. Folgende Karten stellen den Ausgangszustand der Biotoptypen sowie die geplanten Flächenkategorien im Plangebiet dar.

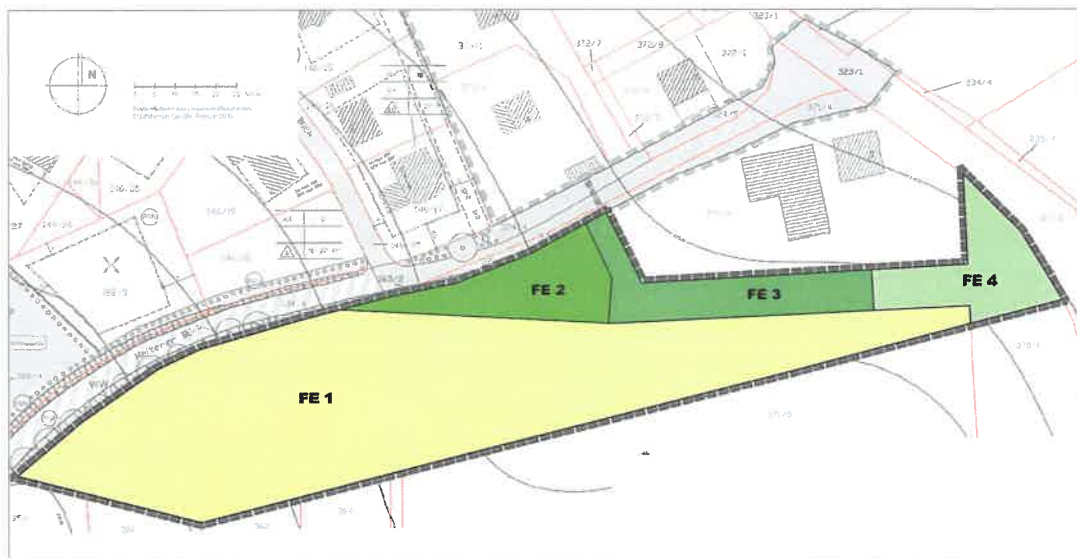


Abb. 3 Biotoptypen im Plangebiet / Ausgangszustand (maßstabslos)

 FE 1: Intensiv genutzte Ackerfläche	 FE 2: Grünfläche mit Laubgehölzbestand
 FE 3: Gehölzstreifen, überwiegend standortfremde Arten	 FE 4: Dauergrünland, intensiv bewirtschaftet

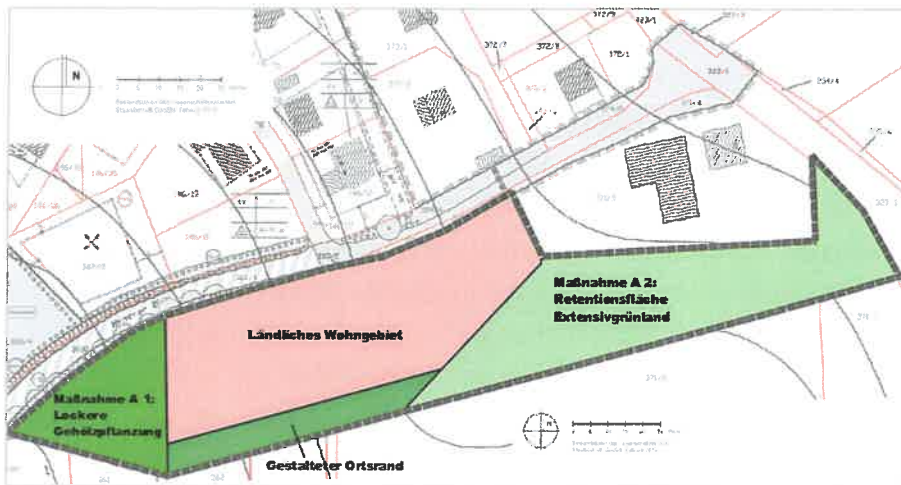


Abb.4 Flächenkategorien im Plangebiet / Planungszustand (maßstabslos)

A 1, A 2 = geplante Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen

### 6.3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens

#### Schutzgut Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

##### Derzeitiger Zustand und Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet (Wohngebiet) und offener Landschaft (Naherholungsraum) und stellt die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebiets um bis zu fünf Wohngrundstücke dar. Dem Gesamtgebiet kommt eine mittlere bis hohe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu, wobei das Plangebiet selbst flächenmäßig im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Nutzungen eine untergeordnete Rolle spielt. Die Vorbelastungen, z.B. aus Erschließungsverkehr sind als sehr gering einzuschätzen.

##### Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) auszugehen.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Planinhalt sieht eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung vor. Gegenüber dem Bestand ergeben sich damit keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die gültigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Erweiterungsgebiet übernommen. Mit der Begrenzung der Erweiterung auf maximal fünf Eigenheimstandorte soll die Erhaltung des Standortcharakters und der Wohnqualität gesichert werden.

##### Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

#### Derzeitiger Zustand und Vorbelastung

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes Nördliches Oberlausitzer Bergland. Hinsichtlich der potentiellen natürlichen Vegetation ist vom hügelantypischen Eichen-Buchen-Wald auszugehen.

Ca. 75% des Plangebietes werden im Bestand von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche eingenommen. Dieser kommt mit einem Biotopwert von 5 Werteinheiten je ha eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen zu.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen, teilweise mit Gehölzbestand. Größere Bereiche davon sind mit standortfremden Gehölzen (Blaufichte u.a.) angelegt. Gebietsheimischer Laubgehölzbestand ist in Teilbereichen vorhanden. Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Grünlandfläche wird intensiv bewirtschaftet.

Diese benannten Flächen bilden den Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft und sind insofern wichtige Trittsteine im Biotopverbund. Hinsichtlich der Lebensraumfunktion kommt den Flächen mit standortheimischem Gehölzbestand eine hohe Bedeutung zu (22 Werteinheiten), während die Grünlandfläche und der standortfremde Gehölzaufwuchs mit 10 Werteinheiten eher nachrangige Bedeutung als Lebensraum aufweisen. Insgesamt sind aufgrund der Siedlungsnähe und der damit bestehenden Störwirkungen eher häufig vorkommende, an das Zusammenleben mit dem Menschen angepasste Tierarten zu vermuten.

Entlang der Straße „Heiterer Blick“ setzt sich nördlich des Plangebietes die Ortsrandeingrünung in Form einer straßenbegleitenden Baumreihe fort. Diese wird von der Planung nicht berührt.

Vorbelastungen im Sinne der Lebensraumfunktion sind mit der vorhandenen intensiven anthropogenen Nutzung (Acker, Siedlungsfläche, Verkehrsfläche) gegeben, aber eher von untergeordneter Bedeutung.

#### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) mit Gehölz- und Grünlandflächen im Randbereich auszugehen. Eine spontane oder gesteuerte Entwicklung zu höherwertigen Lebensräumen ist nicht als wahrscheinlich anzusehen.

#### *Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen werden zu ländlichem Wohngebiet sowie dauerhaft begrünter Flächen, teilweise mit Gehölzpflanzungen, entwickelt. Selbst mit der Entwicklung zum ländlichen Wohngebiet (Biotopwert 7 Werteinheiten je ha) ist hier eine geringfügige Aufwertung der Lebensraumfunktion möglich. Insofern ergibt sich für diesen Teilbereich keine negative Beeinflussung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen sowie keine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt oder artenschutzrechtlicher Belange.

Eingriffe in die Lebensraumfunktion sind mit der kleinflächigen Umwandlung von vorhandenem, teilweise gebietsheimischem Gehölzbestand im Ortsrandbereich zu ländlichen Wohngrundstücken verbunden. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Eingriffes und des Vorhandenseins von Anschlussbiotopen ist für betroffene Arten die Möglichkeit des Ausweichens in angrenzende Biotope gegeben.

Dieser Wegfall von teilweise gebietsheimischem Gehölzbestand auf den Flächeneinheiten FE 2 und tlw. FE 3 begründet einen biotopbezogenen Ausgleichsbedarf.

#### *Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Temporäre Störungen von Tierarten z.B. während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten sind durch ein angepasstes Zeitmanagement der Bauarbeiten vermeidbar (Einhaltung gesetzlicher Schutzfristen).

Ausgleichend zum Verlust gebietsheimischer Gehölzbiotope sind zwei biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (A 1 und A 2).

Am westlichen Gebietsrand wird eine Ackerfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit gebietsheimischem Baumbestand entwickelt (A 1).

Am östlichen Gebietsrand wird eine größere Fläche als extensiv bewirtschaftetes Grünland entwickelt (A 2). Ergänzend sind hier auch Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Fläche soll zugleich als Retentionsfläche für anfallendes Oberflächenwasser wirksam werden. Damit ist hier die Entwicklung eines wechselfeuchten Grünlandstandortes mit größerem Artenreichtum möglich. Im Bestand sind die Flächen intensiv bewirtschaftet (Acker, Grünland) bzw. überwiegend mit standortfremdem Gehölzbestand bewachsen, so dass sich für den Ortsrandbereich auch aufgrund der Gesamtflächengröße der Ausgleichsmaßnahme A 2 mit 2.938 m<sup>2</sup> eine wesentliche Aufwertung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen ergibt.

#### *Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut*

Aufgrund der aktuell überwiegender Nutzung als intensiv bewirtschaftetes Ackerland mit einem geringen Lebensraumpotential ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt und den Artenschutz insgesamt gering. Die kleinflächige Umwandlung von gebietsheimischem Gehölzbestand zu ländlichem Wohngebiet bedeutet die Minderung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen auf einem untergeordneten Teilbereich. Diese wird durch die wesentliche Aufwertung bisher intensiv genutzter Flächen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 kompensiert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Ziele und Grundsätze des Boden- und Flächenschutzes sind in § 1a BauGB wie folgt verankert:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- zusätzliche Flächeninanspruchnahme verringern bzw. auf das notwendige Maß begrenzen, u.a. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung
- Umnutzung von Landwirtschaftsflächen, Waldflächen oder Wohnflächen nur im notwendigen Umfang

#### *Derzeitiger Zustand und Vorbelastung*

Das Cunewalder Tal wird der Bodenregion und Bodengroßlandschaft des Oberlausitzer Berglandes zugeordnet. Den Böden im Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittlere bis hohe Filter- und Pufferkapazität innerhalb der Regelungsfunktion im Stoffkreislauf sowie ein hohes Wasserspeichervermögen zugesprochen.

Durch den Träger der Regionalplanung wird auf die hohe Bodengüte im Sinne der Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet hingewiesen. Aufgrund dessen ist die zukünftige Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft im überarbeiteten Regionalplan zu erwarten.

Es sind keine Böden mit besonderer Funktion und Schutzwürdigkeit am Standort zu verzeichnen. Die Geländeoberfläche fällt mit einer Geländeneigung von ca. 8-10% in Richtung Osten und Nordosten.

Im Bereich des Wohngebiets Weigsdorfer Berg (Mittelhang um den Matschenberg) werden Vorkommen von Kiessanden und Kiesen als oberflächennahe Rohstoffe vermutet (Quelle: Geoportal Sachsenatlas). Westlich angrenzend an den Standort befindet sich die Abgrabung der ehemaligen Kiesgrube am Matschenberg.

Bodenversiegelungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Die Böden sind im Wesentlichen durch den intensiv betriebenen Ackerbau anthropogen geprägt z.B. durch:

- Bodenverdichtungen durch Einsatz von landwirtschaftlicher Gerätetechnik
- Stoffeinträge durch den Einsatz von Agrarchemikalien,
- Wasser- und Winderosion aufgrund nicht vorhandener dauerhafter Vegetationsdecke

Bei diesen benannten anthropogenen Beeinflussungen der Böden handelt es sich nicht um Belastungen im Sinne fachgesetzlicher Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

#### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) auszugehen. Damit würden die benannten Ausprägungen weiter bestehen, vollständige Versiegelungen von Teilflächen jedoch unterbleiben.

#### *Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Mit dem Vorhaben werden ca. 3.600 m<sup>2</sup> Freiflächen in Form von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche zu ländlich geprägten Wohngrundstücken entwickelt und somit in den Siedlungszusammenhang einbezogen. In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sind mit dem Vorhaben Neuversiegelungen im Umfang von bis zu 1.450 m<sup>2</sup> möglich. Auf diesen Flächen ist dauerhaft der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gegeben.

Zusätzliche Versiegelungen durch öffentliche Erschließungswege sind nicht erforderlich, da die vorhandene Erschließungsstraße genutzt wird.

Insgesamt wird eine Fläche von 6.047 m<sup>2</sup> der Bewirtschaftung als Ackerland entzogen. Neben der Entwicklung zu Wohngrundstücken erfolgen auf ca. 2.400 m<sup>2</sup> der bisher ackerbaulich genutzten Fläche Umnutzungen zu extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen und Gehölzanpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme A1 und Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A2).

Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Rahmen von Baumaßnahmen erfolgen, u.a. durch:

- Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte
- Umlagerung von Mutterboden
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Eindringen von Schadstoffen in den Boden

#### *Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Begrenzung auf maximal fünf zusätzliche Eigenheimstandorte und die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße entsprochen.

Gemäß der geltenden rechtlichen Vorschriften ist für Neuversiegelungen prioritär der Ausgleich bzw. Ersatz durch Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zu prüfen. Für ausgleichende Entsiegelungsmaßnahmen ist am Standort und im Umgriff des Standortes bzw. innerhalb der Gemeinde kein Potential gegeben.

Um hinsichtlich des Schutzgutes Boden zumindest einen Ausgleich für Teilfunktionen zu erreichen, werden daher auf insgesamt ca. 2.400 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche Grünflächen mit dauerhafter Vegetationsbedeckung (Dauergrünland, standortheimische Gehölzbestände) und extensiver Bewirtschaftung festgesetzt. Diese Maßnahmen werten die biotischen Bodenfunktionen u.a. durch verbesserte Wasserrückhaltung und Humusbildung auf und haben gleichzeitig den Charakter von Erosionsschutzmaßnahmen. Dabei wird ein Flächenverhältnis von ca. 2,0 zwischen aufgewerteter und neu versiegelter Fläche erreicht.

#### *Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut*

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche ist eine geringe bis mäßige Erheblichkeit durch ringförmige Erweiterung der Siedlungsfläche in Verbindung mit Neuversiegelungen gegeben. Für diese Auswirkungen werden angemessene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ein Ausgleich der geplanten Neuversiegelungen durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen nicht erfolgen.

Durch den Träger der Regionalplanung wird ausgeführt, dass das geplante Vorhaben in seiner räumlichen Konkretisierung mit dem vorgesehenen Vorranggebiet Landwirtschaft vereinbar ist. Weiter wird eingeschätzt, dass die mit der vorliegenden Planung begründete Siedlungserweiterung die gegebene planungsrechtliche Ausformungsmöglichkeit im Rahmen der vorgesehenen Ausweisung als Vorranggebiet Landwirtschaft ausschöpft. D.h. es können anschließend an das Vorhaben keine weiteren, zusätzlichen Erweiterungen der Siedlungsfläche in diesen Landschaftsbereich hinein mehr erfolgen.

Für die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen ist auf Basis langfristiger Pachtverträge bis 2025 die Bewirtschaftung durch Agrarbetriebe vorgesehen. Voraussetzung für die Überplanung als Wohngebiet ist eine entsprechende zivilrechtliche vertragliche Einigung zwischen Flächeneigentümer und Pächter.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

### **Schutzgut Wasser**

#### *Derzeitiger Zustand und Vorbelastung*

Im Plangebiet sowie dessen Nahbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsbereiche.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Bereich des Plangebiets als niedrig angegeben (Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien). Hinzu kommen ungünstige Verhältnisse der Deckschichten, so dass die Bedeutung des Gebietes für die Sicherung von Grundwasservorkommen gering ist.

Vorbelastungen des Schutzgutes bestehen aufgrund der betriebenen intensiven Landwirtschaft, z.B.:

- Negative Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt durch Bodenverdichtung aufgrund des

Einsatzes landwirtschaftlicher Gerätetechnik und durch verminderte Wasserrückhaltung aufgrund nicht ganzjährig vorhandener Vegetationsdecke

- Stoffeinträge durch den Einsatz von Agrarchemikalien
- Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage
- Wassererosion mit Erosionsrinnenbildung aufgrund nicht vorhandener dauerhafter Vegetationsdecke südlich des Plangebietes

#### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) auszugehen. Damit würden die benannten Auswirkungen weiter bestehen, jedoch keine weiteren Belastungen hinzukommen.

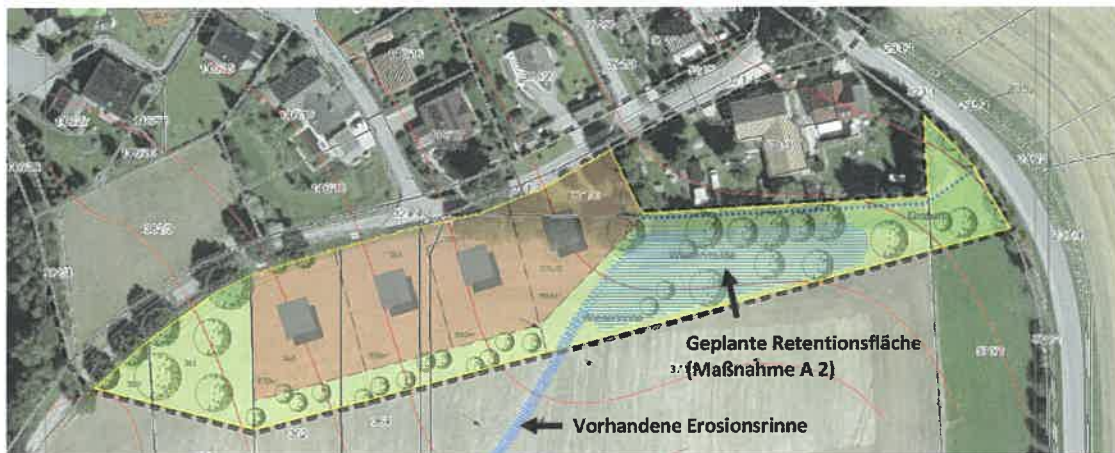


Abb. 5 Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Wasser

#### *Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Mit der Bebauung und Versiegelung von Teilflächen geht auch deren Bedeutung für die Grundwasserneubildung verloren, wobei diese als eher gering eingeschätzt wurde. Der Oberflächenabfluss wird durch Erschließung und Bebauung von bis zu fünf Wohngrundstücken in geringem Umfang erhöht.

Des Weiteren gehen in geringem Umfang (870 m<sup>2</sup>, FE 2 und Teilfläche FE 3) vorhandene Gehölzflächen mit ihrer Bedeutung für den Wasserhaushalt (v.a. Wasserrückhaltung) verloren.

Bau- und betriebsbedingte Verunreinigungen und Stoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser sind im Rahmen der Einhaltung geltender gesetzlicher Vorschriften zu verhindern.

#### *Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Durch die Begrenzung auf maximal fünf zusätzliche Eigenheimstandorte und die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße wird der Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung minimiert.

Ausgleichend wird die Anlage einer Retentionsfläche in Form von Dauergrünland festgesetzt. Diese nimmt den Anteil des in der Erosionsrinne aus der Ackerfläche abfließenden Oberflächenwassers auf und hält diesen in der Fläche zurück. Der auf der Fläche bestehende Flutgraben kann in diesem Zusammenhang bestehen bleiben; die Voraussetzungen dafür werden im Rahmen der Objektplanung und der damit verbundenen Berechnungen des Oberflächenabflusses geprüft. Die Abgabe des Wassers in das Kanalisationssystem erfolgt somit verzögert. Das Flächenverhältnis zwischen Ausgleichsfläche (Extensivgrünland) und neu versiegelter Fläche beträgt hier ebenfalls ca. 2,0.



### *Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut*

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist eine geringe bis mäßige Erheblichkeit durch geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche in Verbindung mit Neuversiegelungen gegeben. Für diese Auswirkungen werden angemessene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### *Derzeitiger Zustand und Vorbelastung*

Das Plangebiet wird dem Klimabezirk „Oberlausitzer Bergland“ zugeordnet und gehört zu den „feuchten unteren Lagen des Mittelgebirges und höheren Hügellandes“ mit Jahresniederschlägen von 600 bis 900 mm. Innerhalb der Klimaräume der Region Oberlausitz-Niederschlesien ist der Klimabezirk durch etwas niedrigere Temperaturen und höhere Niederschläge gekennzeichnet.

Im Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien wird aus klimatologischer Sicht ein hoher Freiflächensicherungsbedarf für das Gebiet und den näheren Umgriff (Cunewalder Tal und Seitentäler des Cunewalder Wassers) benannt.

Negative Einflüsse auf die Luftqualität sind am Standort, mit Ausnahme des wohngebietstypischen Anliegerverkehrs, aktuell nicht zu verzeichnen.

#### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) auszugehen.

#### *Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Baubedingte Beeinträchtigungen bestehen in einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden mit Lärm- und Staubentwicklung während der Bauzeit. Lokalklimatische Veränderungen (stärkere Aufheizung von Flächen, Verminderung des Verdunstungspotentials) sind im Zusammenhang mit Versiegelungen und dem Wegfall der natürlichen Boden- und Wasserfunktionen gegeben. Diese Auswirkungen sind aufgrund des Vorhabenumfanges jedoch als lokal eng begrenzt bzw. gering einzuschätzen.

Geplant ist für die Erweiterung die Flächennutzung als Allgemeines Wohngebiet. Gewerbliche Nutzungen mit Schadstoffeintrag und damit eine Beeinträchtigung der Luftqualität sind damit nicht zu erwarten.

#### *Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Die lokal begrenzten Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die Aufwertung von Freiflächen ausgeglichen.

Insgesamt werden ca. 3.225 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche zu Dauergrünlandfläche entwickelt und davon ca. 1.650 m<sup>2</sup> zusätzlich mit Gehölzen bepflanzt. Die dauerhafte Vegetationsdecke und vor allem die Gehölzbepflanzung führen zu einer wesentlichen Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion dieser Flächen gegenüber dem Bestand (Ackerfläche).

#### *Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut*

Der Standort ist hinsichtlich Luftqualität und Bedeutung für die klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen von mittlerer Wertigkeit. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind gering erheblich und werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich		gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	--	------------------	-----------------	-----------

## Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

### *Derzeitiger Zustand und Vorbelastung*

Der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien benennt den Gesamtbereich des Lausitzer Berglandes als Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung.

Die geplante bauliche Erweiterungsfläche liegt innerhalb des LSG „Oberlausitzer Bergland“. Schutzziele des LSG sind die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der repräsentativen Landschaftsbilder und Siedlungsformen und der Erholungsfunktion der Landschaft.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben aus, was u.a. auf die Lage innerhalb des LSG gründet. Diese Ausweisung dient der raumordnerischen Sicherung des Erscheinungsbildes und der Erlebniswirksamkeit der Landschaft sowie der landschaftsbezogenen Erholung. Eine Siedlungsentwicklung wird durch diese Ausweisung nicht eingeschränkt; die Art und Weise der baulichen Nutzung muss jedoch dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben angepasst sein.

Das Wohngebiet „Weigsdorfer Berg III“ liegt im Übergangsbereich der Cunewalder Talwanne zum siedlungsnah gelegenen Matschenberg. Dieser ist Teil der Hügellandschaft nahe der Ortslage, welche weiter südlich zum Höhenzug Kälbersteine – Bieleboh ansteigt. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung mit Hangneigungen zwischen 8 und 10%.

Die Straße „Heiterer Blick“ bildet bisher die südliche Grenze des Wohngebietes. Ausnahme ist die vorhandene Hofbebauung an der Ecke zur Wurbisstraße (FlSt. 371/3) als historische Bebauung südlich des „Heiteren Blickes“. Diese ist jedoch baulich stark überformt und die historische Prägung nicht mehr ablesbar.

Der Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft ist derzeit in Form einer Gehölzreihe wechselnder Ausprägung (Baumreihe mit und ohne Unterwuchs, gebietsheimische und standortfremde Gehölze) entlang des heiteren Blickes bzw. südlich der Bebauung auf Flurstück 371/3 markiert. Südlich dieser Gehölzstruktur schließt sich eine größere ungegliederte Ackerfläche an.

Der Standort ist durch die vorhandene Neubebauung geprägt bzw. baulich überformt und weist keine historischen Siedlungsstrukturen mit Schutzbedarf mehr auf.

Wanderwege und Erholungsflächen sind vom Vorhaben nicht berührt.

### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung des Standortes (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) auszugehen. Der vorhandene gemischte Gehölzstreifen würde weiterhin den Ortsrand markieren.

### *Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen*

Bedingt durch die Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist die Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung nicht grundsätzlich auszuschließen.

Gegenüber der bereits vorhandenen baulichen Prägung des Standortes ist die Neuerschließung von bis zu fünf weiteren Baustellen flächenmäßig als untergeordnet einzuschätzen. Diese werden im Anschluss an die bereits vorhandene Eckbebauung auf Flurstück 371/3 eingeordnet und schließen die südseitige Bebauung des „Heiteren Blickes“ ab. Kleinräumig erfolgt dadurch eine Veränderung

des Landschaftsbildes in Form eines weiteren Vorrückens der Siedlungsbebauung in die offene Landschaft. Der vorhandene ungegliederte Agrarraum ist hinsichtlich seines Wertes für das Landschaftsbild jedoch von geringer Bedeutung.

#### *Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestehen in der Begrenzung der baulichen Erweiterung auf maximal fünf Eigenheimstandorte unter Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung.

Ausgleichend wird das Landschaftsbild im Ortsrandbereich neu gestaltet. Hierzu trägt insbesondere die vorgesehene Gehölzpflanzung (Maßnahme A 1) bei. Im Verbund mit dem festgesetzten Pflanzgebot am südlichen Ortsrand entsteht hier eine neue Rahmung des Siedlungskörpers. Aber auch die Ausgleichsmaßnahme A 2 trägt durch die Anlage von extensivem Grünland zu einer vielfältigen Gestaltung und Gliederung des Landschaftsbildes bei.

#### *Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut*

Das Plangebiet besitzt als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ und aufgrund der regionalplanerischen Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben eine erhöhte Wertigkeit hinsichtlich des Schutzgutes „Orts- und Landschaftsbild, Erholung“, wobei die vorhandene bauliche Prägung des Gesamtstandortes als Vorbelastung zu beachten ist. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Ausgleichsmaßnahmen landschaftsgerecht neu gestaltet. Erholungsfunktionen der Landschaft sind von der Planung nicht berührt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Beschreibung und Bewertung*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale vorhanden oder sonstige Sachgüter bedeutsam. Insofern besteht kein Einfluss des Vorhabens auf das Schutzgut. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind zusammenfassend wie folgt einzuschätzen:

unerheblich	gering erheblich	mäßig erheblich	erheblich
-------------	------------------	-----------------	-----------

### **Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Das Vorhaben begründet keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

### **6.3.3 Zusammenfassende Bewertung des Ausgangszustandes und der Auswirkungen**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und offener Landschaft. Es wird im Wesentlichen durch Eigenheimbebauung sowie strukturarme, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit geringer bis nachrangiger Bedeutung geprägt. Der Ortsrand ist als Gehölzstreifen ausgebildet.

Hervorzuheben ist die erhöhte Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung.

Aufgrund der Neuausweisung von Bauflächen ist eine Minderung des Biotopwertes im Plangebiet

in geringem Umfang (ca. 0,4 Werteinheiten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“) zu erwarten. Diese Biotopwertminderung ist durch geeignete Maßnahmen biotopwertbezogen auszugleichen.

Zu beachten ist die Lage der Eingriffsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ und die mit dem Vorhaben verbundene kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes, welche funktionsbezogenen Ausgleichsbedarf begründet.

Funktionsbezogener Ausgleichsbedarf entsteht des Weiteren aus den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.

Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

## **6.4 Planungsalternativen; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

### **Grundsatz der Vermeidung und Verminderung**

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei einem Eingriff vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung bedeutet, an erster Stelle zumutbare Alternativen, welche den Zweck des Vorhabens ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen, zu prüfen und umzusetzen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).

### **Geprüfte Alternativen**

Grundsätzliche Alternativen zum Vorhaben, wie Nachverdichtungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wurden geprüft. Die Dichte der Siedlungsstruktur bietet in Cunewalde jedoch nur sehr begrenzte Möglichkeiten. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastruktur erscheint die Heranziehung der Plangebietsfläche für Nachverdichtungen (= zu betrachtendes Vorhaben) gleichermaßen geboten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen in der Begrenzung der geplanten baulichen Erweiterung auf bis zu vier Eigenheimstandorte unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen, dienen aufgrund ihrer Schattenwirkung und ihres Verdunstungspotentials der Minimierung von Auswirkungen des Vorhabens auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima.

Alle Begrünungsmaßnahmen sind möglichst zeitnah zur Baumaßnahme durchzuführen, so dass mögliche Angriffspunkte für Wassererosion minimiert werden.

## **6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **Begriffsgrundlagen**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### *Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Anlage 1):*

Zur vergleichenden Beurteilung des Umfangs von Eingriff und Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen dient die Bilanzierung nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Anlage 1).

### **Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungs-erlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen im Nahbereich des Gebietes keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Ausgleichend für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden im Rahmen der Maßnahme A 2 auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche Grünflächen mit dauerhafter Vegetationsbedeckung (Dauergrünland, standortheimische Gehölzbestände) und extensiver Bewirtschaftung entwickelt. Dabei wird ein Flächenverhältnis von ca. 2,0 zwischen aufgewerteter und beeinträchtigter Fläche erreicht.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Anlage von Gehölzpflanzungen im Ortsrandbereich kompensiert (Maßnahme A 1 und Pflanzgebot PG 1d). Damit wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

### **Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichend zum Verlust gebietsheimischer Gehölzbiotope sind zwei biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- A 1: Anlage von gebietsheimischem Baumbestand auf bisherigem Ackerland auf 1.040 m<sup>2</sup>
- A 2: Umwidmung von intensiv bewirtschaftetem Acker- und Grünland zu einer Retentionsfläche mit extensiv genutztem Grünland auf 2.938 m<sup>2</sup>

Insgesamt werden die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### **Ersatzmaßnahmen**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden als ausgleichbar eingeschätzt. Somit wird kein Bedarf an Ersatzmaßnahmen begründet.

## **6.6 Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

### **Methodische Ansätze und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Unterlagen**

Grundlage für Analyse und Bewertung bilden vorliegende Daten, Luftbilder, Internetrecherche sowie Ortsbegehungen. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ sowie durch vergleichende Darstellung der Biotopwerte im Ausgangszustand und bei Durchführung des Vorhabens gemäß Handlungsempfehlung.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine wesentlichen Schwierigkeiten oder Daten-defizite auf.

### **Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Die Umsetzung der Vorhaben hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde zu überwachen (§ 4c BauGB). Durchführung und Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren. Dies betrifft insbesondere den Anwacherfolg von Neupflanzungen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

## 6.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit Rückbau der 110 kV-Freileitung ist für den Wohnungsbaustandort „Weigsdorfer Berg III“ eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit für bis zu fünf Wohngrundstücke unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung am „Heiteren Blick“ gegeben.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Für die Maßnahme wird die Ausgliederung aus dem LSG beantragt.

Die Prüfung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Nachstehend sind die Einschätzungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkungen</b>
Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)	unerheblich
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz	gering erheblich
Boden	gering bis mäßig erheblich
Fläche	gering bis mäßig erheblich
Wasser	gering bis mäßig erheblich
Luft und Klima	unerheblich bis gering erheblich
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	gering bis mäßig erheblich
Kultur- und Sachgüter	unerheblich

Der Eingriff ist im Wesentlichen auf einer bisher intensiv bewirtschafteten Ackerfläche vorgesehen. Der vorrangig vorzusehende Ausgleich der geplanten Neuversiegelungen durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen wurde geprüft, ist aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen jedoch nicht möglich.

Zusammengefasst können die mit dem Bebauungsplan verbundenen gering bis mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und Artenschutz, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild können durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (A 1 und A 2) ausgeglichen werden. Im Gesamtergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (siehe hierzu auch Anlage 1).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für das Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt eine Übersicht über den Anteil der planungsrechtlich ausgewiesenen Nutzungen dar.

<b>Größe Plangebiet</b>	<b>8.222 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	3.633 m <sup>2</sup>
Grünfläche	611 m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahmen	3.978 m <sup>2</sup>





**F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Anfangswert (AW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Wertminderung WE Mind	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
FE1	81	Intensiv genutzter Acker	5	91 200	Wohngelbiet, ländlich geprägt	7	-2	0,2763	-0,5526	A	-0,5526	
FE2	94 000	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand, Bestandsalter < 25 Jahre	22	94 700	Abstandsfläche gestaltet	8	-3	0,0611	-0,1833	A	-0,1833	
FE3	94 700	Abstandsfläche gestaltet	10	91 200	Wohngelbiet, ländlich geprägt	7	15	0,0720	1,0800	A	1,0800	
				91 200	Wohngelbiet, ländlich geprägt	7	3	0,0150	0,0450	A	0,0450	
					<b>Summe</b>			<b>0,4244</b>	<b>0,3891</b>		<b>0,3891</b>	<b>0</b>
<b>WE Mind. E Gesamt</b>											<b>0,0000</b>	



**F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz**

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktions- minderungsfaktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. A bzw. E	Funktionsraum Nr.	Maßnahme	Funktions- aufwertungsfaktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichs- überschuss (+) bzw. - defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionsersatz- überschuss (+) bzw. - defizit (-) WE Funkt. E
<b>AUSGLEICH</b>												
FR1	Ästhetische Funktion (Landschaftsbild)	1	0,3633	0,3633	A 1	Neuanlage von wertvollem Gehölzbestand	1	0,1040	0,1040		-0,2593	
FR2	Verlust vorhandener Flächen zur Aufnahme von abfließendem Oberflächenwasser	1	0,0870	0,0870	A 2	Neuanlage Versickerungsfläche	1,5	0,2938	0,4407		0,3537	
			Summe WE Mind. A	0,3633			Summe WE Aufwert. Funkt. A		0,1040		-0,2593	
											Summe WE Funkt. A	
<b>ERSATZ</b>												
				18 E						0,0000		0,0000
			Summe WE Mind. E	0,0000						0,0000		
											Summe WE Aufwert. Funkt. E	0,0000
											Summe WE Funkt. E	0,0000



**F III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich**

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	WE Mind. A Übertrag	Marln. Nr.	Code	Biototyp (vor / nach Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleichs- überschuss (+) bzw. - defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.
FE1	81	Intensiv genutzter Acker		A 1	81	Intensiv genutzter Acker	5		15	0,1040	1,5600	
					94 000	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand		20				
				A 2	81	Intensiv genutzter Acker	5		17	0,1633	2,7761	
					41 200	Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		22				
FE3	94 700	Abstandsfläche gestaltet		A 2	94 700	Abstandsfläche gestaltet	10		12	0,0595	0,7140	
					41 200	Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		22				
FE4	41 300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte		A 2	41 300	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10		12	0,0710	0,8520	
					41 200	Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		22				
				Summe WE Mind. A				0,3891				
				Summe WE Ausgleich				5,0501				
				Summe WE Ausgleich Über./Def.				4,6610				
				Summe WE Ausgleich Über./Def.				4,6610				

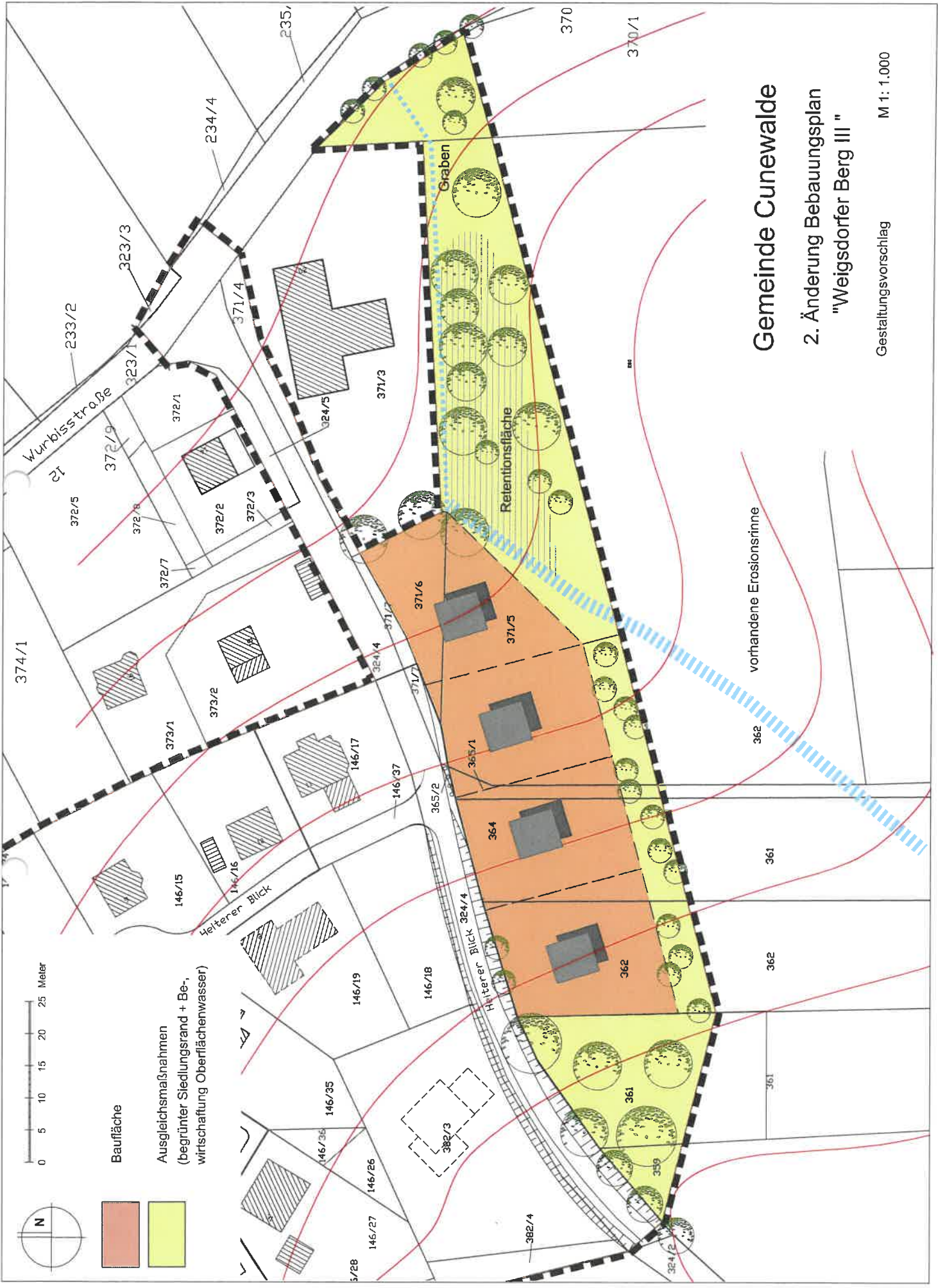


**F IV Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz**

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über./Def.	WE Ersatz Gesamt	
						keine Ersatzmaßnahmen				0						
<b>Summe WE Ersatz</b>											0,0000	-0,2593	0,0000	4,6610	4,4017	
<b>0,0000</b>											Werte annähernd gleich groß					4,4017







# Gemeinde Cunewalde

## 2. Änderung Bebauungsplan "Weigsdorfer Berg III "

Gestaltungsvorschlag M 1: 1.000



**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**2. Änderung Bebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“**

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Berücksichtigung der Umweltbelange
- 1.3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 1.4 Planungsalternativen

**1.1 Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Es wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

*Ziel des Bebauungsplanes*

Planungsanlass ist die vorhandene Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Verfügbare Bauflächen sind jedoch nur noch in geringem Umfang vorhanden. Durch den Abbau der 110-kV Freileitung besteht die Möglichkeit, das Wohngebiet Weigsdorfer Berg III südlich, kleinräumlich abzurunden. Für diesen Zweck kann die vorhandene Infrastruktur der Straße Heiterer Blick genutzt und mit geringem Erschließungsaufwand durch eine straßenbegleitende Bebauung ergänzt werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche entlang der Straße Heiterer Blick für maximal vier bis fünf Eigenheimbauplätze. Hierzu wird an die bereits vorhandene Eckbebauung auf dem Flurstück 371/3 angeschlossen.

Im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen infolge des Eingriffs in Natur und Landschaft soll als Übergang zur offenen Feldflur eine angemessene Ortsrandeingrünung gesichert werden.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt keine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption analog dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde.

**1.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine kleinflächige, bauliche Ergänzung unter Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktur geschaffen.

Gleichzeitig erfolgt die Sicherung entsprechender Kompensationsflächen innerhalb des Baugebietes. Der Umweltbericht ermittelte im Durchschnitt mäßige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt.

**1.3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB*

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, 19 an der Zahl, wurden eingehend geprüft und abgewogen. Dort wo es erforderlich und möglich war, sind die Inhalte der Stellungnahmen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

*Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie von anerkannten Naturschutzvereinigungen in Sachsen gem. § 20 Abs. 1; 4 SächsNatSchG*

Im Rahmen der Beteiligung gingen 18 schriftliche Äußerungen ein. Es wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Planungsalternativen
- Inhaltliche Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen
- Anwendung der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung

Die Prüf- und Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend bei der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dem Plan oder späteren Vorhabensverwirklichungen keine Hinderungsgründe aufgrund der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG entgegen.

*Beteiligung der Öffentlichkeit*

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde eine Stellungnahme in das Verfahren eingebracht. Diese bezieht sich auf den Erhalt des Flutgrabens entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 371/3. Dieser bleibt erhalten. Der Bebauungsplan enthält keine anderslautenden Festsetzungen.

#### **1.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzliche Alternativen zum Vorhaben, wie Nachverdichtungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wurden geprüft.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Cunewalder Talraum stehen innerörtlich keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Siedlungsraum verfügt zudem über ca. 400 Baudenkmale darunter eine hohe Anzahl von Umgebendehäusern, die denkmalschutzrechtlich des Umgebungsschutzes bedürfen. Hinzu kommt, dass bedingt durch die vergangenen Hochwasserereignisse 2010 und 2013 innerörtliche Flächen als Überschwemmungsgebiete des Cunewalder Wassers festgesetzt wurden und künftig nicht weiterentwickelt bzw. verfestigt werden sollen. Gleiches trifft auf die in diesem Zusammenhang erforderlichen Retentions- und Ausgleichsflächen zu.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsflächen für Wohnbauzwecke sind bebaut, so der im Rahmen von Bauungsplänen entwickelte Standort Siedlungsweg. Auch der vor kurzem mit Planverfahren abgeschlossene Standort Weigsdorfer Hof weist keine verfügbaren Bauplätze mehr auf. Bedingt durch eine zehnjährige bebauungsfreie Zweckbindung ist der mit Hilfe von Fördermitteln abgebrochene Komplex Weigsdorfer Hof in diesem Bereich baulich nicht nachnutzbar.

Die Fläche Peterdörfelstraße kann aufgrund eigentumsrechtlicher Belange derzeit nicht entwickelt werden. Gleiches gilt für die Fläche in Weigsdorf-Köblitz, die als Garagenkomplexstandort überbaut und durch den Geschosswohnungsbaustandort Albert-Schweizer Siedlung in Nutzung ist.

Im Sinne einer effektiven Ausnutzung vorhandener Infrastruktur erscheint die Heranziehung der Plangebietsfläche zum Zwecke der kleinräumlichen, baulichen Ergänzung geboten.

Cunewalde, den **22. Okt. 2019**

  
Bürgermeister