

Gemeinde Cunewalde  
Landkreis Bautzen

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Birkenweg“



Juni 2007

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 19.09.2007



PLANUNGSBÜRO BOTHE

## 1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Obercunewalde sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem Flurstück 72/6 der Gemarkung Obercunewalde geschaffen werden.

Die Gemeinde Cunewalde entspricht damit dem Bauwunsch des potenziellen Bauwerbers für dieses Grundstück.

Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Sitzung am 16.05.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Ausarbeitung einer Ergänzungssatzung gefasst.

Die aufzustellende Satzung steht im Einklang mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung, wie sie im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde dargestellt worden ist.

Die betreffende Fläche wurde in diesem Plan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Darstellung steht der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht entgegen.

Das Satzungsgebiet, welches mit Hilfe der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll, erfährt durch die vorhandene umgebende Bebauung eine eindeutige Prägung, so dass ein ausreichender städtebaulicher Rahmen durch bereits vorhandene Wohngebäude gegeben ist.

Für das Satzungsgebiet wurden ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, die sicherstellen, dass eine dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild angepasste Bebauung umgesetzt werden muss.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, der Bauweise und die Festsetzung der möglichen Dachformen soll erreicht werden, dass sich das neue Gebäude harmonisch in die vorhandene Baustruktur einfügt und das Siedlungsbild nicht verfremdet wird.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet, um dem Bauherren einen ausreichenden gestalterischen Spielraum für die individuelle Planung des neuen Gebäudes zu erhalten.

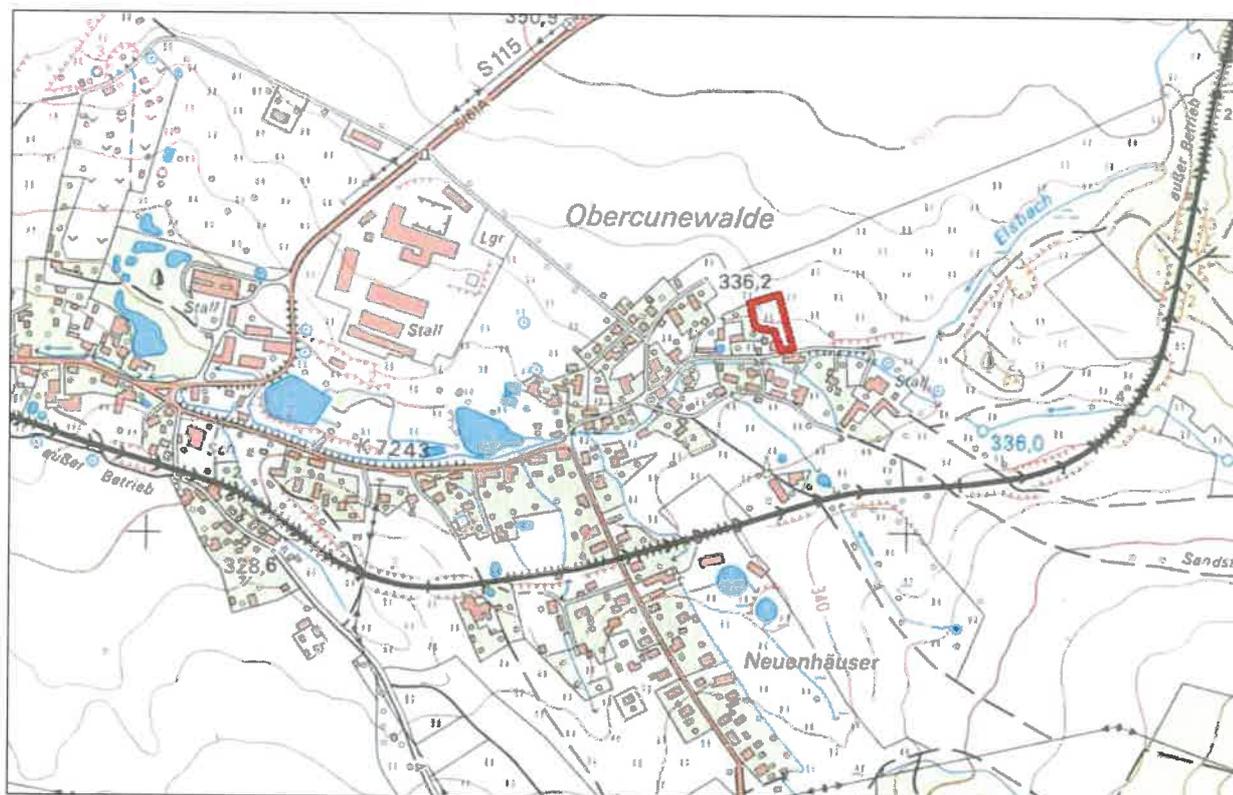
Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

Da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ liegt, ist parallel zum Aufstellungsverfahren der Satzung die Ausgliederung aus dem LSG zu beantragen und durch die zuständige Behörde beim Landratsamt in Bautzen ein entsprechendes Ausgliederungsverfahren durchzuführen. Bei diesem Verfahren sollte gleichzeitig eine Klarstellung der neuen LSG-Grenze erfolgen, in dem das Flurstück 72/1 mit ausgegliedert wird. Bei der Neuabgrenzung des LSG war dieses bebaute Grundstück im LSG belassen worden.

## 2. Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Cunewalde. Die Satzungsfläche umfasst das Flurstück 72/6 der Gemarkung Obercunewalde mit einer Größe von 0,17 ha. Die Entfernung zum Zentrum von Cunewalde beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte M. 1 : 10 000



### 3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt (Rasengittersteine als Fahrspur), die östlich des vorhandenen Wohngebäudes Birkenweg 9 an den Birkenweg anschließt.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem gesichert.

Entsprechende Anschlüsse sind vom Bauherren auf eigene Kosten herzustellen.

Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu beeinträchtigen (und zur Vermeidung einer möglichen Hochwasserbildung), sollte

- die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert (z. B. mittels wasserdurchlässiger Gestaltung zu befestigender Flächen) und
- das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) bei geeigneten Untergrund- und Standortverhältnissen möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in ein Oberflächengewässer, wofür sich hier der Elsbach anbietet, ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Hierfür sind in den Antragsunterlagen mindestens die Notwendigkeit bezüglich Menge und Einleitstelle unter Nennung und Berücksichtigung des Leistungsvermögens des Fließgewässers zu begründen.

Der Ausgleich der durch die Versiegelung zu erwartenden Abflusserhöhung bei Starkregen ist mittels vorrangiger Versickerung und/oder zweitrangig Rückhaltung über naturnah gestaltete Regenrückhalteanlagen mit gedrosseltem Ablauf nachzuweisen.

Das Einvernehmen des Kanalbetreibers vorausgesetzt, bestehen auch gegen eine Einleitung von Regenwasser in ggf. vorhandene Regenwasserkanalisation keine Bedenken, wenn sich die bisher bestätigten Einleitmengen in das als Vorflut dienende Oberflächengewässer damit nachgewiesenermaßen nicht erhöhen. Abweichungen erfordern ein gesondertes Wasserrechtsverfahren.

#### 4. Erläuterungen zur Grünordnung

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung des § 21 BNatSchG ergibt sich aus dem § 34 Abs. 5 i.V.m. §§ 1 a und 2 a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

##### - Bestandsbewertung

Die Gemeinde Cunewalde befindet sich entsprechend der naturräumlichen Gliederung Sachsens im Übergangsbereich des Oberlausitzer Berglandes zu den Oberlausitzer Gefilden. Das Landschaftsbild wird durch wellige, lösbestimmende Ackerflächen und durch bewaldete Höhenrücken bestimmt. Die Ortslage Cunewalde befindet sich im Tal zwischen den bewaldeten Höhen des Czorneboh- und Bieleboh-Gebietes. Die östliche Ortslage Obercunewalde erstreckt sich nördlich und südlich des Bachtälchens durch das Elsbach bzw. das Cunewalde Wasser fließen.

Die Satzungsfläche selbst wird gegenwärtig als Gartenland genutzt.

Die angrenzenden Flächen weisen aufgrund ihrer Nutzung als Weide- oder Grünland auf eine nur eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit hin.

Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes, das für eine Bebauung vorgesehen ist, sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen in der Nachbarschaft zu befürchten.

Ebenso ist die Fläche aus lokalklimatischer Sicht als unbedeutend einzustufen.

Für den Arten- und Biotopschutz ist der Bereich aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung nur potenziell bedeutend.

Das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild wird durch die geplante Ergänzung mit einem Einfamilienhaus prinzipiell nicht verändert oder geschädigt.

Für die Erholung hat die Fläche keine Bedeutung.

Vorhanden Wegebeziehungen werden nicht berührt.

### - Planung/Ausgleichsmaßnahmen

Das Hauptanliegen der Grünordnungsplanung im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung besteht darin, den durch die geplante Bebauung verursachten Eingriff so weit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen und dabei gleichzeitig eine Aufwertung hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Vegetationsstrukturen zu bewirken.

Im Geltungsbereich der Satzung ist nur der Bau eines Eigenheimes geplant, so dass mit einer maximalen Versiegelung von ca. 100 bis 150 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen gerechnet werden kann.

Zur Kompensation des vergleichsweise geringen Eingriffs wird im Satzungsgebiet am östlichen Grundstücksrand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf dieser Fläche sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume mit Unterpflanzung von standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Auf diese Weise wird neben einer optischen Abschirmung ein deutlicher Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

## Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen

Die angeführten Baum- und Straucharten sind heimisch. Nur ihrer Verwendung kann seitens der Naturschutzbehörde uneingeschränkt zugestimmt werden, da sie die Gewähr für allseitige Eignung aus fachlicher Sicht bieten. Grundsätzlich sollten nur diese für Ersatzpflanzungen in Frage kommen. In Schutzgebieten und in freier Landschaft sind ausschließlich diese Arten einzusetzen. Außerdem sind nur die Wildformen, keine Zier- und sonstigen Zuchtformen zu verwenden. Gewünschte Abweichungen von den genannten Arten sind mit dem Sachgebiet abzustimmen.

Einige Gehölze wachsen je nach Schnitt als Strauch oder Baum.

### 1. Niederung 100- 150m über NN

#### feuchte und frische Böden :

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldulme (*Ulmus minor*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

#### trockene Böden :

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wacholder (*Juniperus communis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

### 2. Hügelland 150-300m über NN

#### feuchte und frische Böden :

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silberweide (*Salix alba*), Salweide (*Salix caprea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

#### trockene Böden :

Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Wacholder (Juniperus communis), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Besenginster (Cytisus scoparius)

### 3. Bergland

300-500m über NN

#### feuchte und frische Böden :

Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Bergulme (Ulmus glabra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißtanne (Abies alba)

Sträucher: Traubenkirsche (Prunus avium), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Korbweide (Salix viminalis), Öhrchenweide (Salix aurita), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata und C. monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa)

#### trockene Böden :

Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia),

Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Wacholder (Juniperus communis), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Haselnuss (Corylus avellana), Brombeere (Rubus fruticosus), Besenginster (Cytisus scoparius)

### 4. Kletterpflanzen

Mit Rankhilfe: Hoofen (Humulus lupulus), Brombeere (Rubus fruticosus),  
Selbstrankend: Efeu (Hedera helix)

### 6. Bodendecker

Efeu (Hedera helix)

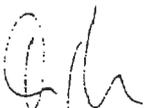
#### Kleiner bleibende Bäume:

Eberesche (Sorbus aucuparia) - bis 15 m  
Feldahorn (Acer campestre) - bis 15 m  
Korbweide (Salix viminalis) - bis 5 m  
Salweide (Salix caprea) - bis 8 m  
Traubenkirsche (Prunus padus) - bis 15 m  
Weißdorn (Crataegus laevigata und C. monogyna) - bis 8 m

#### Achtung!

Eberesche, Feldahorn, Salweide, Traubenkirsche und Weißdorn werden auch als Strauch recht hoch!

Grundlagen des Vorschlages wurden von Herrn Theodor Schütze (†), Großpostwitz, erarbeitet. Weiterhin wurde das "Merkblatt Naturschutz" des StUFA Bautzen (Bearbeiter: Frau Würflein) berücksichtigt.



Drogla  
Sachgebietsleiter