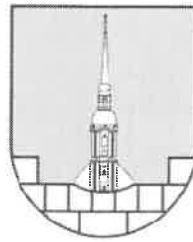


GEMEINDE CUNEWALDE



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Herrnsberg“

Begründung

Beigefügter Teil der Satzung vom 17.12.2008

*Stand: Ausfertigung 02.05.2013
(entsprechend Auflagen aus Genehmigungsbescheid LRA Bautzen v. 24.04.2013, Az.:621.P0409)*

1	Vorbemerkungen	3
2	Charakteristik des Plangebietes	
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Beschreibung	5
3	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	6
4	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
5	Städtebauliche Planung	
5.1	Baulich-räumlich, Freiraum	8
5.2	Verkehr	10
5.3	Medientechnische Erschließung	10
6	Gemeinsamer Umweltbericht 1.Änderung FNP, Bebauungsplan „Am Herrnsberg“	
6.1	Beschreibung der Festsetzungen	10
6.1.1	Angaben zum Standort	10
6.1.2	Art des Vorhabens	11
6.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	11
6.1.4	Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen	11
6.2	Betrachtete Planungsalternativen	12
6.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr.7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen	
6.3.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Schutzgebiete	13
6.3.2	Schutzgut Mensch	15
6.3.3	Schutzgut Boden	16
6.3.4	Schutzgut Wasser	17
6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential	18
6.3.6	Schutzgut Luft und Klima	19
6.3.7	Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	20
6.3.8	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	21
6.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	21
7	Planinhalt und Festsetzungen	
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.1.3	Verkehrsflächen	22
7.1.4	Grünordnerische Maßnahmen	22
7.1.5	Immissionsschutz	23
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
7.3	Nachrichtliche Übernahme	24
8	Flächenbilanz	25
9	Hinweise	25
Anlage	Darstellungen der zugeordneten Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets Plan Biotoptypen und Biotopwertigkeiten Fotodokumentation Eingriffs-Ausgleichsberechnung Baugrundgutachten v. 16.08.2007	

BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

In der Funktion als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ mit entsprechender touristischer Infrastruktur beabsichtigt die Gemeinde Cunewalde in einem ihrer landschaftlich exponiert gelegenen Ortsteile, die Ausweisung eines Baugebietes für Ferienwohnen.

Der Ortsteil Schönberg am Hang des Höhenzuges Czorneboh – Herrnsberg gelegen, bietet hierfür gute Voraussetzungen und kann diesbezüglich auf einen traditionellen Hintergrund verweisen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuzertifizierung als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ 2005 wurde eine umfangreiche Trägerbeteiligungen durchgeführt sowie eine SWOT-Analyse erstellt. Neben einer Vielzahl positiver Komponenten hinsichtlich der touristischen Infrastrukturausstattung wurde dargestellt, dass die vorhandenen Beherbergungskapazitäten kurz- und mittelfristig in ihrem Umfang aber insbesondere nicht in ihrer Struktur den geänderten Anforderungen Erholungssuchender entsprechen. Insbesondere die Bettenkapazitäten >8 sowie das Angebot an Ferienhäusern in Form sogenannter kleiner Ferienwohnanlagen wird als nicht ausreichend benannt. Das ist für die Gemeinde Cunewalde Anlass planerisch tätig zu werden.

Der Standort war bereits 1997 Gegenstand einer vorhabenbezogenen Bbauungsplanung, die nicht beendet (Wegfall des Vorhabenträgers) jedoch Berücksichtigung bei der Neufestlegung des LSG „Oberlausitzer Bergland“ fand.

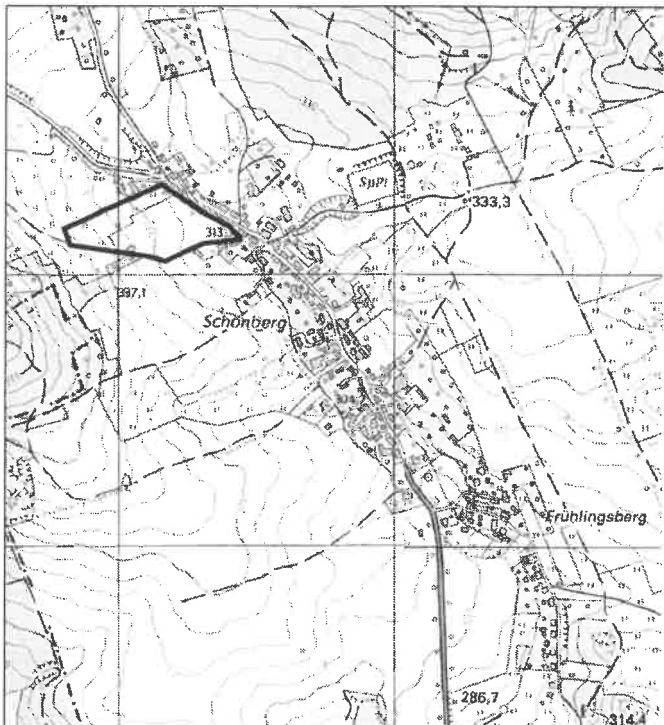


Abb. 1: Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Gemeinde Cunewalde, Gemarkung Schönberg

Als Planungsgrundlage dient das automatisierte Flurkartenwerk des Staatlichen Vermessungsamtes ergänzt durch Vermessungen des staatlich anerkannten Vermessungsbüros Kurtze, Bautzen vom 27.02.07.

Der Geltungsbereich umfasst 26.584 m² und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Nordosten durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flst. 52/2; 51/2; 50/7; 53/4

im Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flst. 120/1; 120/4

im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flst. 108/1; 109/1; 110; 111
sowie weiterführend in nordwestlicher Richtung im Abstand von ca. 5m zum
Verlauf des Wirtschaftsweges Richtung Herrnsberg bis zum Anschluss an
den südlichen Eckpunkt des Flurstückes 118

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

112/3; 117/2; 119/1; 119/2; 113; 112/4; 112/5

sowie teilweise die Flurstücke 107/4; 114; 115; 116/1; 117/1; 118; 126 der Gemarkung Schönberg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

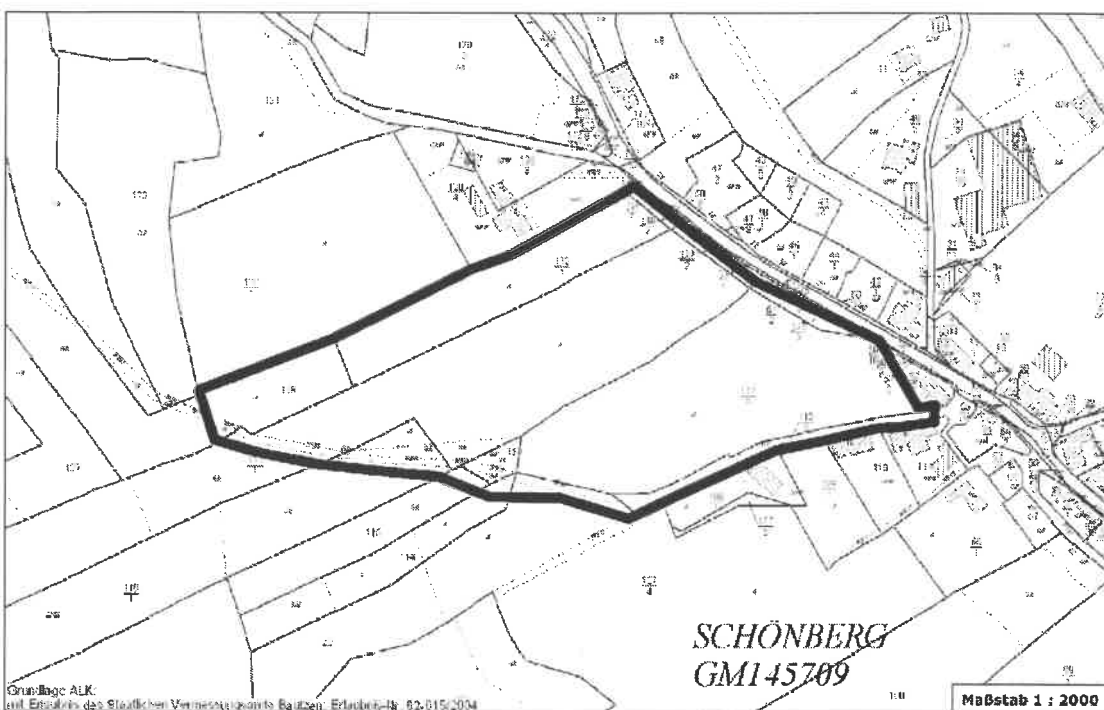


Abb. 2: Übersichtsplan Flurkarte, maßstabslos

2.2 Beschreibung

städtebaulich-räumlich

Das Plangebiet erstreckt sich linkerhand am Ortsausgang von Schönberg Richtung Pielitz im Oberdorf von Schönberg. Während rechtsseitig eine geschlossene Straßenbebauung vorherrscht ist, bricht linkerhand die Bebauung ab und wird erst wieder durch ein Einzelanwesen aufgenommen, welches den Ortsausgang markiert.

Die Siedlungslücke wird durch eine gleichmäßig ansteigende Hangfläche geprägt, in deren oberen Teil ein einzelnes Wohngrundstück liegt, eingegrünt durch Koniferen.

Der Hangbereich, als intensive Grünlandfläche genutzt, weist ansonsten keinerlei Gehölzstrukturen auf. Allein entlang der Abböschung zum Straßenraum der Schönberger Straße wurden im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße einige Baumneupflanzungen vorgenommen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird ausschließlich von Wohnnutzung geprägt. Dabei überwiegen eingeschossige Einzelhausstrukturen zu denen auch zahlreiche Umgebendehäuser gehören.

Folgt man dem von der Schönberger Straße abzweigenden Wirtschaftsweg in Richtung Herrnsberg, erreicht man neben dem Einzelanwesen auch exponierte Aussichtspunkte, von wo aus sich attraktive Ausblicke über das Cunewalder Tal sowie darüber hinaus eröffnen.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten (Wasser, Abwasser) wurden im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen in den umliegenden Straßenräumen der Schönberger Straße sowie des Wirtschaftsweges in Richtung Herrnsberg verlegt oder verlaufen als Freileitungen (Elektroenergie, Telekommunikation). Auf dem Standort befindet sich eine Transformatorenstation.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird von der öffentlichen Verkehrsfläche Schönberger Straße (Kreisstraße K 7239) im Osten begrenzt, die aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Davon zweigt, entlang der südlichen Plangrenze verlaufend, ein Weg in Richtung Herrnsberg ab, im ersten Teil seit kurzem ausgebaut für die Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke, im weiteren Verlauf in einem unbefestigten Zustand.

Baugrund

Für den Standort liegt ein Baugrundgutachten vor (Baugrundinstitut Richter, Bautzen v. 14.08.07). Die Baugrundverhältnisse werden als gut bis mäßig tragfähig charakterisiert (Begrenzung der Bodenpressung). Dabei ist im potentiellen Gründungsbereich nicht mit Grundwassereinflüssen zu rechnen. Zu beachten sind die hohe Wasser- und Witterungsempfindlichkeit der vorhandenen Tone sowie die Einlagerungen von Steinen und Blöcken (Hangschutt) in allen Schichten.

In dem Gebiet sind keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten durchgeführt worden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine stillgelegten Grubenbaue vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Im Plangebiet befinden sich keine Bergbauberechtigungen und keine Betriebe zur Aufsuchung, Gewinnung und Aufbereitung von Bodenschätzen nach Bundesberggesetz.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 2003 (SächsGVBl. S.915), sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 30.05.2002 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Zu berücksichtigen ist insbesondere die im Anhang 4 (Fachplanerische Inhalte des Landschaftsrahmenplanes) des Regionalplanentwurfes enthaltene Zielstellung (Ziel E 5) zu Gebieten mit bestehender landesweiter bzw. regionaler Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. U.a. heißt es:

„Der Neubau massiver Bauten (wie Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Hotels, Gaststätten) soll auf Bereiche beschränkt werden, die an geeignete Siedlungseinheiten bzw. bestehende Ferienhaussiedlungen angebunden sind. Damit können weitere Eingriffe in die Landschaft sowie Kosten für leitungsgebundene infrastrukturelle Erschließung minimiert werden.

Regional bedeutsame Vorhaben der Ferienerholung sind vorrangig in den staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorten zu realisieren und müssen sich an den landschaftlichen bzw. ortsbildtypischen Gegebenheiten orientieren (Maßstäblichkeit).“

(Anhang 4, Punkt 1.2 „Landschaftsbild (L), Landschaftserleben, landschaftsbezogene Erholung (E)“, Abschnitt „Gebiete mit bestehender landesweiter bzw. regionaler Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“, Ziel E5)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, das im Regionalplan 2002 Oberlausitz-Niederschlesien als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft L 56* ausgewiesen wurde.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung vom 16.01.04. Dieser weist für das Plangebiet selbst keine Baufläche aus. Südlich und östlich grenzen Misch- und Wohnbauflächen an.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Cunewalde am 22.11.2007 den Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Am Herrnsberg“.

Schutzverordnungen

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterlag, ausgenommen einer Teilfläche mit einem Anteil von ca. 30%, der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999.

Das erforderliche Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet für einen Teilbereich des Plangebietes (0,6 ha) wurde mit Bekanntmachung vom 10.06.2010 im Sächsischen Amtsblatt Nr.23/2010 rechtswirksam.

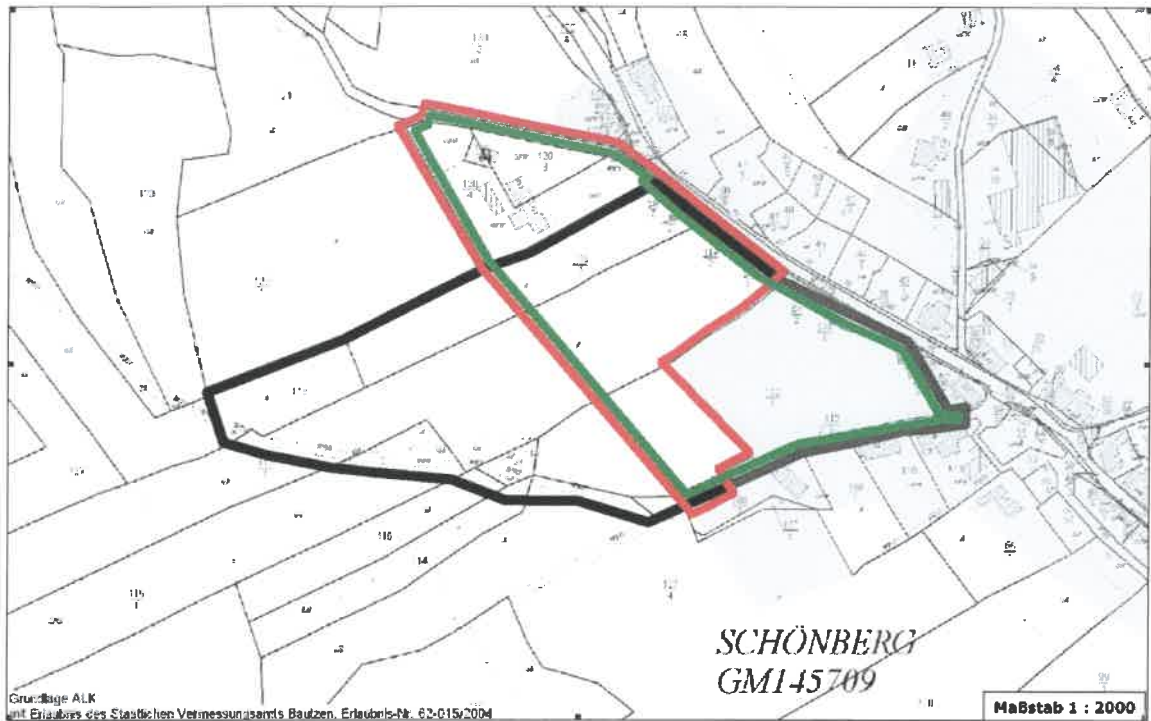







Abb. 3: Ausgliederung Landschaftsschutzgebiet

-  B-Plangebiet
-  Plangebiet 1. Änderung FNP
-  Ausgliederungsfläche LSG „Oberlausitzer Bergland“
-  LSG „Oberlausitzer Bergland“
-  Ortslage Schönberg

Denkmalschutz

Die Ortsstruktur von Schönberg stellt in ihrer Wertigkeit ein Denkmalschutzgebiet im Sinne des §21 SächsDSchG dar. Auf Grund der fehlenden Rechtsverbindlichkeit, d.h. der dazu noch nicht erlassenen gemeindlichen Satzung, kann dieser Bereich nicht als bestehendes Schutzgebiet gelten. Eine Ersatzvornahme durch eine entsprechende Rechtsverordnung der höheren Denkmalschutzbehörde liegt nicht vor.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Dorfkern von Schönberg, 57090-D-01).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für den Nordwestbereich des ehemaligen Landkreises Löbau 1994 beinhaltet keine direkt für das Plangebiet relevanten Maßnahmen.

Dorfentwicklungsplanung

Für die Ortsteile der Gemeinde Cunewalde liegen Dorfentwicklungskonzepte vor, die im Rahmen des Entwicklungsprogramms ländliche Entwicklung / Dorferneuerung 1997 erarbeitet wurden. Für die bauliche Entwicklungsfläche in Schönberg (heutiges Plangebiet) wurden folgende Planungsprämissen formuliert: „Die geplante Ortserweiterung wird gestalterisch stark von dem gewachsenen Ortsbild abweichen. Aus diesem Grund sollte nicht versucht werden das charakteristische Straßenbild von Schönberg durch Neubebauung fortzusetzen. Ein Zurück-

setzen der Bebauung aus der Straßenflucht sowie eine vorgelagerte Baumpflanzung sollte die Neubebauung eindeutig als neues Element im Ortsbild dokumentieren.“.

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan soll in seinen Festsetzungen die nachfolgend genannten Planungsziele erreichen:

- Schaffung eines hochwertigen touristischen Beherbergungsangebotes in Form einer Ferienhausanlage mit kleiner Kapazität zur Qualifizierung der Gemeinde Cunewalde in ihrer Funktion als „Staatlich anerkannter Erholungsort“
- Einbindung des Vorhabens in die vorhandene Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Ortsbildes mit seinem baukulturell bedeutsamen Gebäudeanteil
- Einordnung der Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Situation, der Minimierung des Eingriffs in die natürlichen Gegebenheiten des Standortes und der Einbindung der Bebauung in das vorhandene Landschaftsbild durch Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Gestaltung der Baugrundstücke
- Aufzeigen der durch die Nutzung des Standortes zu erwartenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Ortsbild sowie Ausweisung entsprechender grün- und bauordnerischer Maßnahmen
- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie für den Vollzug weiterer Maßnahmen

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Baulich - räumlich, Freiraum

Das planerische Konzept sieht eine Zonierung in drei Teilbereiche vor.

Die Bereiche eins und zwei sind Bestandteil der Siedlungsstruktur und orientieren sich in ihrer Ausdehnung an der vorhandenen Bebauungstiefe der angrenzenden Bebauung.

Die eigentliche Bebauungszone des Sondergebietes wird dabei aus dem Straßenraum zurückgenommen und eine Grünfläche vorgelagert. Somit wird die künftige Bebauung nicht unmittelbar im Straßenraum wirksam und setzt sich als eigenständige Funktionseinheit ab.

Die geplante Bebauung wird gestalterisch von dem gewachsenen Ortsbild abweichen. Aus diesem Grund wird nicht versucht das charakteristische Straßenbild von Schönberg durch Neubebauung fortzusetzen. Das Zurücksetzen der Bebauung aus der Straßenflucht sowie eine vorgelagerte Grünzone soll die Neubebauung eindeutig als funktional neues Element im Ortsbild dokumentieren.

Durch die steile Abböschung der Hanglage entlang der Schönberger Straße würde ansonsten die Errichtung der Bebauung auf der Hangkante zu einer Überhöhung der straßenraumbildenden Raumkante im Sinne einer Mehrgeschossigkeit führen, was wiederum eine Beeinträchtigung des harmonischen Straßenbildes von Schönberg zur Folge hätte.

Der Teilbereich drei beinhaltet keine Bauflächen und dient vorrangig der Ausweisung von grünplanerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie von Festlegungen zur künftigen Wegeführung im Bereich des Flst.113. Die Fläche soll im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

Für das Wohngrundstück 113 ist damit wie bisher die Nutzung im Rahmen des Bestandschutzes möglich.

In der baugebietlichen Einordnung stehen Ferienhausgebiete i.a. etwa Allgemeinen Wohngebieten nahe, wobei es sich nicht um privat, sondern um touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten handelt.

Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des BPlan-Gebietes sollen die Voraussetzungen für die Einbindung der Baufläche in die vorhandene Siedlungsstruktur und den Landschaftsraum geschaffen sowie der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen werden.

Zur Sicherung vielfältiger Lebensräume sowie deren Vernetzung wurden im Plangebiet lineare Pflanzstrukturen in Kombination mit Einzelpflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung untereinander sowie mit angrenzenden, zum Teil übergeordneten Biotopstrukturen.





So greift die geplante Heckenpflanzung neben der Begrenzung des Baugebietes zum Landschaftsraum die Vegetationsstruktur des nordwestlich gelegenen Hohlweges auf und dient durch ausgewiesene Baumstandorte als Trittstein für Vögel zur kleinräumigen Vernetzung der gegenüberliegenden Waldgebiete des Herrnsberges und des Czorneboh. Damit soll die Interaktionsfunktion des Planungsraumes aufgewertet werden.

Die wegbegleitende Baumpflanzung entlang der Anliegerstraße dient ebenfalls der Vernetzung in Ost-Westrichtung und findet seine Anknüpfung an der vorhandenen alten Obstbaumreihe südwestlich gelegen. Unterstützt wird diese Linearität durch naturräumliche Strukturelemente entlang des Wegenetzes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Ausweisung einer wechselfeuchten Grabenfläche bietet sich als reichhaltiger Kleinlebensraum für die Vergesellschaftung von Flora und Fauna an.

Diesem Ziel dient auch die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Mähwiesenflächen, die sich westlich an das Baugebiet anschließen, in eine extensiv zu bewirtschaftende Frischwiese.



Abb.4: Grünordnerische Maßnahmen

-  Geplante Grünstrukturen
-  Trittsteine
-  Vernetzung
-  Flächenmaßnahme

5.2 Verkehr

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nicht in direkter Anbindung an die Kreisstraße.

Zum einen würde die Überwindung der Straßenraumabböschung zu erheblichen Eingriffen in die Hangtopologie führen und zum anderen ergäbe sich eine Doppel- bzw. Parallelerschließung.

So wird im Sinne einer effizienten Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen die Zufahrt über die vorhandene Anliegerstraße Richtung Herrnsberg vorgesehen. Ausbaumaßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht geplant.

Lediglich ein unbefestigter Teilbereich des Wirtschaftsweges soll verschwenkt werden aufgrund der derzeitigen Nutzungsüberlagerung Verkehr Wohnen.

5.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden im bzw. entlang der öffentlichen Straßenräume Schönberger Straße sowie des Wirtschaftsweges in Richtung Herrnsberg verlegt. Die abwasserrechtlichen Genehmigungen erfolgten im Zusammenhang der Neuverlegung.

6. Gemeinsamer Umweltbericht

1. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Am Herrnsberg“

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der folgende Umweltbericht stellt die ermittelten wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung dar. Den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung bildet im wesentlichen der Geltungsbereich des B-Planes, mit einem Umgriff von ca. 100 m über die Grenze hinaus.

Hinweis: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für den Bebauungsplan „Am Herrnsberg“ und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan zusammen erstellt.

Der Umweltbericht wird als Vorentwurf mit z.T. fehlender Präzisierung vorgelegt, da zunächst im Verfahren nach § 4(1) BauGB die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt werden.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB n.F. der Gemeinde Cunewalde zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

6.1 Beschreibung der Festsetzungen

6.1.1 Angaben zum Standort

Lage, Größe und Abgrenzung des Standortes sind dem Punkt 1 (FNP) / 2 (B-Plan) der Begründung zu entnehmen.

6.1.2 Art des Vorhabens

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Hanglage innerhalb der dörflichen Siedlung Schönberg dar. Zukünftig wird eine Ausweisung als Sondergebiet Ferienhausgebiet erfolgen. Damit können am Standort eingeschossige Ferienhäuser (max. 6-7) sowie zweigeschossige Gebäude mit Ferienwohnungen (max. 8-10 FWE) errichtet werden.

Zur Minderung des Eingriffs in den Landschaftsraum sind grünordnerische Maßnahmen insbesondere entlang des Wirtschaftsweges in Richtung Herrnsberg geplant.

Der Standort ist medien- und verkehrstechnische erschlossen.

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Detaillierte Angaben zum Umfang des Vorhabens sowie zum Bedarf an Grund und Boden sind der Flächenbilanz unter Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan entnehmbar.

Unter Beachtung des nach den Festsetzungen möglichen Überbauungsgrades ergibt sich innerhalb des Baugebiets bei Durchführung des Vorhabens ein Anteil von baulichen Anlagen, d.h. bebauten und weitgehend versiegelten Flächen von ca. 4.700 m² bei einer Plangebietsgröße von 2,6 ha. Der Neuversiegelungsanteil würde 4.000 m² als Höchstmaß betragen.

6.1.4 Darstellung und Erläuterung der Festsetzungen

Das Plangebiet soll zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen dienen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung sind vorgesehen

Zulässig sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
4. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
5. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
7. Räume nach §13 für die der Gesundheit dienenden Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Planteil (Baugrenzen), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die GRZ ist im Gebiet mit 0.4 festgesetzt. Sie gibt den Flächenanteil am Baugrundstück an, der von baulichen Anlagen überdeckt (d.h. bebaut oder versiegelt) werden darf (hier 40%). Damit verbleibt ein unbebauter und unversiegelter Anteil der Grundstücksfläche von 60%. Dieser ist entsprechend bauordnungsrechtlicher Festsetzungen grünordnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Festsetzungen sind den Punkten 5 und 6 der Begründung zum Bebauungsplan entnehmbar.

Den Wortlaut der Festsetzungen enthalten die Planzeichnung (Bebauungsplan Teil A) sowie der Entwurf der Satzungsbestimmungen (Bebauungsplan Teil B).

6.2 Betrachtete Planungsalternativen

Standorte für Ferienhausgebiete sind in erster Linie an das Vorhandensein entsprechender landschaftlicher Besonderheiten (u.a. Gebirge, Meer), die eine touristische Nutzung ermöglichen, gebunden. Liegt eine Fremdenverkehrsfunktion vor, wie in der Gemeinde Cunewalde als Staatlich anerkannter Erholungsort, so kann von einer besonderen Eignung ausgegangen werden.

Die betrachteten Planungsalternativen beschränken sich deshalb auf die Gemeinde selbst.

Ferienhausgebiete vorwiegend als geschlossene Feriensiedlungen errichtet, sind durch einen Schutzanspruch bezüglich ihres Nutzungsziels Erholung gekennzeichnet.

Diese Belange lassen sich in besonderem Maß in den sogenannten Außensiedlungen von Cunewalde, gelegen in den Hangbereichen der umgebenden Bergketten realisieren (s.a. Dorfentwicklungskonzept Ortsteile – Präferenzstandorte Erholung: Schönberg, Zieglerthal, Klipphausen).

Die höchste Standortgunst erzielt hierbei der Ort Schönberg. Die erhaltene Siedlungsstruktur, die Häufung denkmalgeschützter Umgebendehäuser sowie die exponierte Höhenlage entsprechen dem Planungsziel zur Schaffung eines hochwertigen touristischen Angebotes in besonderem Maß. Planungsalternativen innerhalb des Ortes Schönberg wären nur unter Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Siedlungsstruktur möglich, so dass die Einfügung des relativ kleinen Ferienhausgebietes in die vorhandene Dorfstruktur die bessere Planungsvariante darstellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde weist als Planungsalternative eine Sonderbaufläche Tourismus im Ortsteil Zieglerthal aus, welche nicht der Schutzverordnung des LSG Oberlausitzer Bergland unterliegt.

Gemäß des Dorfentwicklungskonzeptes erstellt für die Ortsteile der Gemeinde Cunewalde im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländliche Entwicklung besteht das vorrangige Planungsziel für den Standort Zieglerthal in der Revitalisierung des ortsbildprägenden Traditionsobjektes „Sachsenhöhe“.

Das historische Gebäudeensemble, entstanden Anfang des 20.Jhd. soll bedingt durch seine Lagegunst an touristischen Wegstrecken zur Erschließung des Höhenzuges Bieleboh einer öffentlichen bzw. teilöffentlichen Nutzung zugeführt werden (Gastronomie, Hotel, Pension einschließlich großzügigem Freiraumangebot mit parkartigem Charakter).

Damit erweist sich der Standort als ungeeignet für das Planungsziel einer kleinen geschlossenen Ferienhaussiedlung, die in ihrer städtebaulichen Wirksamkeit nichtöffentlich ist.

Weitere Alternativstandorte wurden bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanung sowie der Dorfentwicklungsplanung geprüft und sind ohne vollumfängliche Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland insbesondere in die Hangbereiche des Cunewalder Tals nicht realisierbar.

Geeignete innerörtliche Standorte stehen aufgrund des stark verdichteten Siedlungsraumes der Cunewalder Tallage nicht zur Verfügung. Das trifft ebenfalls auf Objekte ehemaliger Betriebsferienlager im Oberdorf des Ortsteils Schönberg zu (s.a. Erläuterungsbericht FNP Pkt.3.4.2) . Das ehemalige Ferienlager „Schwarze Pumpe“, in Waldrandnähe gelegen, wurde in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden teilrückgebaut, renaturiert und einer Einzelerholungsnutzung zugeführt. Das zweite Objekt ist Bestandteil der Betriebsfläche eines traditionellen Schönberger Handwerksbetriebes in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Dorfentwicklungsplanung sowie des FNP.

6.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt: Bestand / Vorbelastung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr. 7 a-d BauGB, Auswirkungsprognose für Planfall und Nullfall, Bewertung, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich dabei aus der Charakteristik des Baugebietes gem. BauNVO und dessen Verknüpfung mit der gegenwärtigen Standortsituation (Empfindlichkeit bzw. Vorbelastung) Für jedes Schutzgut findet, soweit zutreffend, die folgende Gliederung Anwendung:

- Derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen
- Bewertung

Grundlage der Bewertung ist der Vergleich mit der voraussichtlichen Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Für die Schutzgüter werden folgende Bewertungskategorien verwendet:

umweltverträglich	Die Planung hat keine oder nur unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.
erhebliche Auswirkungen	Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.
nicht umweltverträglich	Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten z.B. infolge von Grenzwert- /Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Die Darstellung erfolgt schutzgutbezogen, soweit erforderlich.

6.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Schutzgebiete

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, sind artenarm und verfügen als Nutzflächen über keine gliedernden Elemente. Einige Teilflächen einer vor kurzem in eine Mähwiese umgewandelten ehemaligen Ackerfläche weisen Merkmale einer mageren Frischwiese auf (Biotop gem. §26 Abs.1 Ziffer 3 SächsNatSchG).

Gehölzaufwuchs ist lediglich entlang der Straßenraumabböschung zur Schönberger Str. in Form von vier Baumneupflanzungen vorhanden. Weitere Gehölze, überwiegend Ziergehölze, begrenzen das einzelstehende Wohngrundstück im oberen Hangbereich.

Auf Grund der wenigen naturnahen Strukturen, d.h. dem Vorhandensein von „ausgeräumten Flächen“ weist das Gebiet nur ein geringes Lebensraumpotential für Tiere auf. Die dreiseitige Begrenzung des Plangebietes durch den vorhandenen Siedlungsraum, einschließlich zweier Verkehrsräume unterbindet durch die barrierebildende Wirkung weitestgehend Wanderbewegungen von Tierarten durch das Gelände.

Der Verkehrsraum der anliegenden Schönberger Straße als Kreisstraße für überörtlichen Verkehr klassifiziert, verursacht durch seinen regelmäßigen Fahrverkehr Störungen und Beunruhigungen des Gebietes. Ähnliche Auswirkungen gehen von dem Wirtschaftsweg aus (Erschließung von 8 Wohngrundstücken). Es ist auf Grund dessen davon auszugehen, dass die Acker- und Grünlandfläche des Plangebietes als potentielles Nahrungshabitat z.B. für Greifvögel nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Das Plangebiet stellt, wie die Ortslage von Schönberg auch, einen Zwischenraum bezüglich der beiden sich gegenüberliegenden Waldbiotope des Herrnsbergs und des Czornebohs dar, dessen Interaktionsfunktion insbesondere für Vögel bedeutsam ist.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die nächstgelegenen Bereiche von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der EU-Richtlinie „NATURA 2000“ stellen die FFH-Gebiete „Spreegebiet oberhalb Bautzen“, „Czorneboh und Hochstein“ sowie „Separate Fledermausquartiere und –habitate in der Lausitz“ dar.

Das FFH-Gebiet „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ beinhaltet in der Gemeinde Cunewalde den Grünzug entlang des Fließgewässers Teilwasser, 2 km vom Plangebiet entfernt auf dem gegenüberliegenden Hangbereich des Höhenzuges Bieleboh gelegen, getrennt vom Untersuchungsraum durch den kompakten Siedlungskörper des Hauptortes Cunewalde in Tallage. Auswirkungen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten, der Entfernung und der unterschiedlichen Habitattypik nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Waldgebiet „Czorneboh und Bieleboh“ in 700m Entfernung gelegen und durch den barrierebildenden Siedlungsraum der Ortslage Schönberg getrennt.

Der fachbehördliche Datenbestand sowie die Typik des Habitats: Vorhandensein von Störungen aufgrund der angrenzenden Bebauung und des Verkehrsraumes, kleinräumiger landwirtschaftlicher Nutzraum ohne Strukturelemente, lassen auf kein Fledermausaufkommen in diesem Bereich schließen bzw. Auswirkungen auf Populationen erwarten.

Zwei Drittel des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des LSG „Oberlausitzer Bergland“.

Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung (Rote Liste, streng geschützte Arten, BNatschG) im Umkreis bis zu 500m liegen als Fundmeldungen der Artenschutzkartierung vor.

So wurde die Waldohreule (*Asio otus*) sowie der Neuntöter (*Lanius collurio*) 1994, die Nadelholz-Säbelschrecke (*Barbitistes constrictus*), die kurzflügelige Beißschrecke (*Metrioptera brachyptera*) 1950 im Umkreis von 500 zum Plangebiet nachgewiesen.

Das Vorkommen der Arten im Gebiet selbst wird aufgrund Lebensraumsprüche wie extensive genutzte halboffene Landschaft mit Hecken und Gehölzen für den Neuntöter und Waldgebiete für die Waldohreule als unwahrscheinlich erachtet und konnten nicht nachgewiesen werden.

Geschützte Farn- und Samenpflanzenfunde aus dem Umkreis wie Färber-Ginster (*Genista tinctoria*), Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) und Heil-Ziest (*Stachys officinalis*) konnten ebenfalls im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzfachlicher Bedeutung sind vorrangig in den unweit gelegenen Waldgebieten des Herrnsberges und des Czorneboh sowie deren extensiv genutzten Übergangsbereichen nachweisbar. Als potentielles Nahrungshabitat ist das Plangebiet aus den bereits dargelegten Gründen von untergeordneter Bedeutung.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet als lokaler Landschaftsraum wird durch das Projekt nachhaltig verändert. Der Biotoptyp Acker bzw. Grünland wird durch die Versiegelung überbauter Flächen des Sondergebietes dauerhaft verloren gehen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu beurteilen, da dem Boden (Acker- und Grünlandböden) die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Naturschutz- und Landschaftspflege in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen ergeben. Mittel- bis langfristig würde die Möglichkeit bestehen die

Fläche durch Umstellung auf eine extensive Nutzung in eine artenreiche magere Frischwiese umzuwandeln.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Auswirkungen sind die Ausweisung einer Grünfläche mit Bepflanzung an der Schönberger Straße unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gehölze.

Zur Sicherung vielfältiger Lebensräume sowie deren Vernetzung wurden im Plangebiet lineare Pflanzstrukturen in Kombination mit Einzelpflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung untereinander sowie mit angrenzenden zum Teil übergeordneten Biotopstrukturen.

So nimmt die geplante Wildheckenpflanzung neben der Begrenzung des Baugebietes die landschaftsprägende Vegetationsstruktur des nordwestlich gelegenen Hohlweges auf und dient durch ausgewiesene Baumstandorte als Trittstein für Vögel zur Vernetzung der gegenüberliegenden Waldgebiete des Herrnsberges und des Czorneboh. Damit soll die Interaktionsfunktion des Planungsraumes aufgewertet werden.

Die wegbegleitende Baumpflanzung entlang der Anliegerstraße dient ebenfalls der Vernetzung in Ost-Westrichtung und findet seine Anknüpfung an der vorhandenen alten Obstbaumreihe südwestlich gelegen. Unterstützt wird diese Linearität durch naturräumliche Strukturelemente entlang des Wegenetzes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Ausweisung einer wechselseuchten Grabenfläche bietet sich als reichhaltiger Kleinlebensraum für die Vergesellschaftung von Flora und Fauna an.

Diesem Ziel dient auch die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Mähwiesenflächen, die sich westlich an das Baugebiet anschließen, in eine extensiv zu bewirtschaftende Frischwiese.

Auf Grund der exponierten Lage wurden Festsetzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen phototaktisch reagierender Tierarten durch Beleuchtungen getroffen.

Bewertung

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zwar im Nahbereich deutliche Auswirkungen auf den überplanten Naturraum, insbesondere durch Überbauung und Versiegelung sowie durch den Eingriff in ein Schutzgebiet, die aber nach der Bilanzierung durch zusätzliche Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgeglichen werden sollen und insgesamt nicht als verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP Gesetzes angesehen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ausweisung der Baufläche kein Konflikt mit dem Artenschutz entsteht.

6.3.2 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die vorhandenen Wohnnutzungen im Nahbereich des Plangebietes sind Vorbelastungen durch Verkehrslärm sowie Staub und Luftschadstoffe der anliegenden, jedoch niedrigfrequentierten Kreisstraße nach Pielitz ausgesetzt. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen aus. Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung insbesondere nach Aufnahme der geplanten Nutzung ist mit einer temporären Zunahme von Verkehr auf dem als Zufahrtsstraße vorgesehenen Wirtschaftsweg zu rechnen. Bedingt durch die Enge des Straßenraumes insbesondere im Einmündungsbereich kann es durch Zielverkehr zu Erschütterungen und Verlärmung der anliegenden Wohnbebauung kommen. Die Plangebietsgröße lässt jedoch nur ein geringes Nutzungsmaß zu (max. 7 Häuser), so dass erhebliche Dauerbelastungen nicht anzunehmen sind.

Da die Eigenart des geplanten Baugebietes als Erholungsgebiet selbst einen Schutzanspruch geltend machen kann, ist mit erheblichen Belästigungen und Störungen aus dem Gebiet nicht zu rechnen.

Eine subjektiv empfundene Mehrbelastung aufgrund einer Zunahme von impulshaltigen Geräuschen kann nicht ausgeschlossen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Ferienhausgebiete ähneln nach ihrer Zweckbestimmung und den infolgedessen – nach der jeweiligen Eigenart des Gebietes – allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen weitgehend WA-Gebieten. Es ist daher von einer Verträglichkeit der Planung hinsichtlich des Schutzanspruches der Nutzungen im Umfeld des Vorhabens auszugehen. Zum Schutz vor Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft werden immissionsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, so dass die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.

Bewertung

Die Planung wird bezüglich der Auswirkungen auf dem Lärmpegel und damit auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich angesehen.

6.3.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Standort wird durch Sand- und Lehmsand-Braunerde gekennzeichnet mit Decklöß-Braunerdestaugley. Die Decklöße sind sickerwasser- bis staunässebeeinflusst.

Die potentielle Eignung für landwirtschaftliche Nutzung ist durchschnittlich, aufgrund der Hangneigung mit Erosionsgefährdung auf Grünlandnutzung begrenzt.

Altablagerungen im sowie im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der Verwirklichung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigem Verlust von rd. 4.000 m² offenem belebtem Boden durch Versiegelung. Betroffen sind Böden mit mittlerem Natürlichkeitsgrad.

Neben dem Verlust von Boden durch Versiegelung wird es infolge von Bodenauftrag bzw. -abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden eine Beeinträchtigung von 1,3 ha Boden mit bislang mittlerer Natürlichkeit bewirkt.

Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung auch durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte sowie dem Eindringen von Schadstoffen. Es kommt zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Aufschüttungen und Abgrabungen werden auf ein bautechnisch erforderliches Mindestmaß festgesetzt, ebenso Hinweise zum sorgsamem Umgang mit Mutterboden. Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt enthält der Bebauungsplan die Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Bei Neu-Versiegelung ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung *stets prioritär* zu prüfen (vgl. Entsiegelungserlass des SMUL v. 11.12.2000). Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden sollen stets durch Entsiegelungen in demselben Umfang (1:1) ausgeglichen werden. In der Gemeinde Cunewalde stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Aus diesem Grund ist die Verbesserung von Bodenfunktionen als Kompensation zu prüfen. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland vorgesehen. Damit werden die mechanischen und chemischen Belastungen durch Aufgabe und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert und die Filter-, Puffer-, Regler-, Speicherfunktionen des Bodens aufgewertet.

Bewertung

Durch die zwangsläufig mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft erhebliche Eingriffe in den Boden, die sich am Standort ausgleichen lassen.

In der Bilanz wird die Planung trotz Versiegelung für das Schutzgut Boden als umweltverträglich eingestuft, da sie u.a. den gesetzlichen Anforderungen, vordringlich innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen Bauflächen zu entwickeln, anstatt an anderer Stelle in unbeeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume einzugreifen, entspricht.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Oberflächenwässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Seitengraben entlang eines Teilstücks des Wirtschaftsweges wurde im Rahmen des Straßenausbaus zur Oberflächenentwässerung des Umfeldes angelegt. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Anbindung des Standortes an die zentrale Abwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also der Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist das Plangebiet als nicht geschützt einzustufen. Ursache dafür ist das Auftreten des Grundwassers im Locker- oder Kompaktgestein im Zusammenhang mit geringmächtigen <2m bindigen Deckschichten bzw. dem Fehlen bündiger Bildungen an der Versickerungszone (<20%).

Der Standort ist überwiegend vernässungsfrei bei einem 20-40%igem Flächenanteil von Staunässe.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Böden verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, was zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führt.

Grundwasserverunreinigungen könnten entstehen durch baubedingten Schadstoffeintrag infolge von:

- Baumaschinen und Materiallagerung
- Entfernung schützender Bodenschichten und Vegetationsdecken bei Erd- und Gründungsarbeiten
- Eintrag von Schadstoffen gewerblicher Nutzung
- Betrieb, Versorgung und Wartung von Ölheizungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würde sich gegenüber dem heutigen Zustand kein erheblicher Unterschied bezüglich des Bodenwasserhaushaltes ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger

Beläge insbesondere für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Regelungen zu Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland vorgesehen. Damit werden die mechanischen und chemischen Belastungen durch Aufgabe und Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert und die Filter-, Puffer-, Regler-, Speicherfunktionen des Bodens aufgewertet.

Bewertung

Durch die Ausweisung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen lässt sich der Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser begrenzen, wodurch die Planung als umweltverträglich einstuftbar wird.

6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Plangebiet stellt sowohl für das Landschaftsbild als auch für das Erholungspotential einen sensiblen Standort dar. Die Lage im LSG „Oberlausitzer Bergland“ und der Status der Gemeinde Cunewalde als Staatlich anerkannter Erholungsort sind hierfür von Bedeutung.

Zwei touristische Wegeführungen tangieren den Standort, zum einen der Radwanderweg entlang der Schönberger Straße sowie der örtliche Wanderweg in Richtung Hermsberg. Von letzterem bestehen uneingeschränkte Aufsichtsmöglichkeiten auf das Plangebiet.

Durch seine höhenexponierte Lage wird der Standort fernwirksam.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Baugebiet wird mit neuen Bauformen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen, nachteilige Wirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der dörflichen Eigenart des Ortes sind nicht auszuschließen.

Visuelle Beeinträchtigungen und Veränderungen sind auch hinsichtlich der bisher ungestörten Ausblicksmöglichkeiten entlang des Wanderweges zum Hermsberg zu erwarten. Nutzungsbedingte Geräusche sowie die Beunruhigung der Sichtbeziehungen können sich störend auf das Erholungspotential auswirken.

Das Baugebiet wird erhebliche Eingriffe in den natürlichen Hangverlauf verursachen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würde sich gegenüber dem heutigen Zustand kein erheblicher Unterschied bezüglich des Landschaftsbildes ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden Gebäudehöhen begrenzt und Regelungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper, der Werbeanlagen, Einfriedungen usw. getroffen. Durchgrünungsmaßnahmen sollen zur Einbindung der Gebäude und Anlagen in den Siedlungsraum beitragen. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden bislang geringwertige Landschaftsbildeinheiten (Strukturelemente) durch Neuanlage und Ergänzung aufgewertet insbesondere entlang der örtlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich des Überganges Baugebiet – Landschaftsraum.

Bewertung

Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen werden die Veränderungen nicht vollständig ausgleichen können, so dass das Landschafts- und Ortsbild sowie das Erholungspotential erheblich beeinträchtigt wird.

6.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Der Jahresgang des Klimas wird durch atlantische und montane Einflüsse geprägt. Aus südlichen und westlichen Richtungen resultieren rund 2/3 der einfallenden Winde, so dass der Standort kleinräumige Lee Effekte aufweist. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima im Plangebiet oder im Umfeld liegen nicht vor.

Die Belastungen aus der Emittentengruppe Straßenverkehr (CO, NO_x) sind gem. Emissionskataster SN gering, da die Schönberger Straße eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelegung aufweist. Schadstoffbelastungen durch verschiedene Landnutzungen (Landwirtschaft, Siedlungseinflüsse z.B. Rauchemittenten, Gewerbe) sind ebenfalls vernachlässigbar, da keine größeren Emittenten vorhanden sind.

Das Plangebiet liegt am Osthang des Herrnsberges, welcher mit seinem Waldgebiet als Frischluftentstehungsfläche wirksam wird. Die angrenzende Fläche des Plangebietes übernimmt aufgrund ihrer Hangneigung und als Kaltluftentstehungsfläche Funktionen für den lokalen Klimaaustausch in Richtung Cunewalder Tal, d.h. in den verdichteten Siedlungsraum hinein.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Klima

Durch das geplante Vorhaben geht die klimatische Ausgleichsfunktion der bestehenden Freiflächen verloren und es entsteht das typische Siedlungsklima.

Die Bedeutung des Plangebietes als Klimaaustauschfläche ist vergleichsweise gering, da ein direkter Abfluss in eine austauscharme Tallage nicht gegeben ist. Sie wird vor allem lokalklimatisch wirksam.

Die Bodenversiegelungen bewirken eine Erhöhung der Temperaturmaxima, da sich Flächen dieser Art tagsüber stärker als vegetationsbedeckte Flächen aufheizen. Anders als bebaute Flächen verwenden diese einen erheblichen Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers, was eine vergleichsweise geringe Erwärmung zur Folge hat. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich des weiteren infolge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten, da Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird.

Die zukünftige Überbauung des Standortes wirkt barrierebildend und führt zur Unterbrechung des Frischluftaustausches.

Luft

Das Baugebiet wird zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen, jedoch nur temporär und in einem geringen Ausmaß.

Aufgrund der geplanten Nutzung sowie der diesbezüglichen planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben, „... in besonderem Maße geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen“ (genehmigungspflichtige Anlagen gem. § 4 BImSchG). Durch Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz werden damit erhebliche Belästigungen bzw. erhebliche Nachteile für die menschliche Gesundheit und Gefährdungen angrenzender Ökosysteme vermieden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Emissionen der Bau- und Transportfahrzeuge für benachbarte Wohnnutzungen und deren Freiräume zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei weiterhin ausbleibender Nutzung des Plangebietes würden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen so auch für Dachflächen festgesetzt, die zur Minderung der lokalklimatischen Veränderungen beitragen werden. Die Zulässigkeit von Solaranlagen kann Rauchemissionen mindern.

Kompensation wird mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht sowie durch eine externe Ersatzmaßnahme, welche Aufforstungsmaßnahmen auf 2,2 ha gemeindeeigener Fläche im Bereich des Höhenzuges Bieleboh beinhaltet.

Die Fläche ist im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als bestehende Waldfläche gekennzeichnet und liegt nicht im ausgewiesenen Vorranggebiet des angrenzenden Regionalen Grünzuges Hangbereich Bielebohhöhenzug.

Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist die Planung als umweltverträglich einzustufen. Der Verlust lokalklimatischer Funktionen wird im Rahmen von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen überwiegend ausgeglichen.

6.3.7 Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (z.B. historischer Dorfkern von Schönberg).

Die Ortsstruktur von Schönberg stellt in ihrer Wertigkeit ein Denkmalschutzgebiet im Sinne des §21 SächsDSchG dar. Auf Grund der fehlenden Rechtsverbindlichkeit, d.h. der dazu noch nicht erlassenen gemeindlichen Satzung, kann dieser Bereich nicht als bestehendes Schutzgebiet gelten. Eine Ersatzvornahme durch eine entsprechende Rechtsverordnung der höheren Denkmalschutzbehörde liegt nicht vor. Aufgrund der Häufung von denkmalgeschützten Umgebendehäusern in Schönberg, auch im Nahbereich des Plangebietes sind die Belange des Umgebungsschutzes von besonderer Bedeutung.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Maßstabslose, überdimensionierte Neubauten ohne Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente können Baudenkmale in ihrer Wirksamkeit nachhaltig beeinträchtigen und als Störfaktoren in dem harmonisch gewachsenen Ortsbild wirksam werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderungen ergeben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Umgebungsschutzes von denkmalgeschützten Umgebendehäusern werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Neubauten (u.a. Material, Dimensionierung, Gebäudehöhen) getroffen. Diesem Ziel dient auch eine zum Straßenraum hin orientierte Grünfläche, welche die Funktion einer Abstandsfläche übernimmt und damit die Neubebauung bewusst von der straßenraumwirksamen Bebauung des Ortes absetzt.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ist die Planung als umweltverträglich zu bezeichnen.

6.3.8 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

In den Absätzen 6.3.1 bis 6.3.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Bei derzeitigem Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

6.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens. Sie kommt für die Belange nach §1 Abs.(6) Nr.7a-d BauGB zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut	Bewertung des Vorhabens
Mensch (Lärm)	<i>Umweltverträglich</i> Überschreitung der Grenzwerte ist nicht zu erwarten
Tiere und Pflanzen	<i>Umweltverträglich</i> Im Nahbereich verbleiben deutliche Auswirkungen auf den überplanten Naturraum, durch Überbauung, Versiegelung sowie durch den Eingriff in ein Schutzgebiet, die durch zusätzliche Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege ausgeglichen werden sollen und insgesamt nicht als verbleibende erhebliche nachteilige Auswirkungen angesehen werden.
Boden	<i>Umweltverträglich</i> Ausgleich nur im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme möglich
Wasser	<i>Umweltverträglich</i> Die Ausweisung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen lässt sich der Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser begrenzen.
Luft	<i>Umweltverträglich</i> Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten
Klima	<i>Umweltverträglich</i> Die Beeinträchtigung des Lokalklimas wird im Rahmen von Minderungs- und externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen
Landschaft	<i>Erhebliche Auswirkungen</i> Sensibler Standort mit Erholungspotential, umfangreiche Begrünungsmaßnahmen werden die visuellen Veränderungen nicht vollständig ausgleichen können
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Umweltverträglich</i> Planungsrechtliche Festsetzungen sollen Beeinträchtigung mindern.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen der Planungen. Ihnen sind die bauleitplanerischen Abwägungen aller anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

7 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird die Kategorie Sondergebiet – Ferienhausgebiet gem. §10 BauNVO festgesetzt, da sich die beabsichtigte Nutzung von den §§2-9;11 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Gem. §10 Abs. 2 dienen Ferienhausgebiete überwiegend und auf Dauer der Erholungsnutzung. Auf Dauer beinhaltet die Vermietung der Freizeitwohngelegenheiten an einen wechselnden, Erholung im weitesten Sinne suchenden Personenkreis.

Die Begrifflichkeit überwiegend besagt, dass die für eine Vermietung, häufig durch eine entsprechende Trägergesellschaft vorgesehenen Ferienhäuser/ Ferienwohnungen auch von dem Eigentümer selbst genutzt werden dürfen, zum anderen dürfen Ferienhäuser auch Räume / Wohnungen für die zum Betrieb gehörigen Personen enthalten.

Bei Bedarf sollen Anlagen und Nutzungen zur Versorgung des Gebietes selbst zulässig sein, die jedoch in ihrem Nutzungszweck und Störgrad begrenzt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß bestimmt.

Nach §17 Abs.1 sind für Ferienhausgebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dieselbe Obergrenze von 0,4 wie für Wohngebiete zulässig. Jedoch dürfen gem. §17 Abs.2 diese Obergrenzen für Ferienhausgebiete nicht überschritten werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und damit des Grenzwertes für Ferienhausgebiete stellt in seinem Maß auf die vorhandene Bebauungsdichte der Umgebung ab und erfährt aus diesem Grund keine Unterschreitung.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen soll entlang der Höhenlinien erfolgen, um die Gebäude möglichst harmonisch in den Hangverlauf einzufügen. Dabei sind die Häuser an den Hang und nicht der Hang an die Häuser anzupassen.

Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Maßgebliches Kriterium zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen soll die Wirkung der geplanten Bebauung auf das Ortsbild hangabwärts gerichtet sein.

Typisch für das Siedlungsbild ländlicher Orte, so auch in Schönberg, sind liegende Fassadenformate (Verhältnis Höhe / Breite entspricht 1/2). Die Festsetzung maximal zulässiger Firsthöhen, die sich an den Gebäudehöhen umliegender Bebauung orientieren, dienen diesem Planungsziel.

Der Grad der zulässigen Dachneigungen wurde in Ergänzung dessen entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

Auf die höhenmäßige Einbindung der Gebäude in die vorhandenen topographischen Gegebenheiten ist größte Sorgfalt zu verwenden. Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Geländeveränderungen sollten nur durchgeführt werden, wenn sie in großflächiger, weicher Modellierung ausgeführt werden, gleitende Anschlüsse an die Bebauung sind anzustreben
- behutsamer Erhalt der topographischen Eigenart des Grundstücks
- Garagen, überdachte Stellplätze sind in die Hauptebene des Hauptbaukörpers zu integrieren bzw. als eigenständige Anlage anzugliedern
- Gebäudeanschlüsse auf das bestehende Gelände abstimmen (besonders Eingangs- und Terrassenbereich), künstliche Anböschungen, Stützmauern, Geländeeinschnitte u.a. an herausragenden Sockelbereichen, Terrassen u.ä. nehmen sich fremd, unnatürlich und künstlich aus. Der natürlich Hangverlauf ist nicht mehr ablesbar.

7.1.3 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzte Verkehrsfläche. Aufgrund des vor kurzem erfolgten Ausbaus sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Der sich anschließende und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Wirtschaftsweg dient dem Anliegerverkehr sowie dem Verkehr zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Herrnsberges. Geringe Veränderungen hinsichtlich seines Verlaufes sind insbesondere im Bereich des Wohngrundstücks Nr.33 geplant, um einen Mindestabstand zur Wohnnutzung zu wahren.

Gem. §12 Abs.2 sind in Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

7.1.4 Grünordnerische Maßnahmen (§9 Abs.1 BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Anreicherung des Landschaftsraumes mit ökologisch wirksamen Funktionen und sind in ihrer Vernetzungsfunktion als Strukturelemente bedeutsam. Sie sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft angemessen ausgleichen.

So nimmt die geplante Wildheckenpflanzung entlang der westlichen Baugebietsgrenze neben der Begrenzung des Baugebietes die landschaftsprägende Vegetationsstruktur des nordwestlich gelegenen Hohlweges auf und dient durch ausgewiesene Baumstandorte als Trittstein für Vögel, im Sinne der Vernetzung der gegenüberliegenden Waldgebiete des Herrnsberges und des Czorneboh. Damit soll die Interaktionsfunktion des Planungsraumes aufgewertet werden.

Die wegbegleitende Baumpflanzung entlang der Anliegerstraße und des Wirtschaftsweges dient ebenfalls der Vernetzung in Ost-Westrichtung und findet eine Anknüpfung an die südwestlich gelegene alten Obstbaumreihe. Unterstützt wird die Linearität der Maßnahmen durch naturräumliche Strukturelemente entlang des Wegenetzes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Die Ausweisung einer wechselfeuchten Grabenfläche bietet sich als reichhaltiger Kleinlebensraum für die Vergesellschaftung von Flora und Fauna an.

Diesem Ziel dient auch die Umwandlung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Mähwiesenflächen, die sich westlich an das Baugebiet anschließen, in eine extensiv zu bewirtschaftende Frischwiese, die ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme planungsrechtlich festgesetzt ist.

Die Übergangs- bzw. Abstandsfläche entlang der Schönberger Str. soll eine lockere Bepflanzung erhalten. Gestaltungsziel ist hierbei die einbindende Funktion der Begrünung nicht die abgrenzende im Sinne einer Barrierebildung.

Zur Begrünung des Baugebietes (hausnahe Freiflächen) wird eine Pflanzung mit geeigneten standortheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß der textlichen Festsetzungen (Gehölzliste)

vorgegeben. Damit soll die Eingrünung und Einbindung der Baukörper in das Siedlungsbild gefördert sowie die Anreicherung im Sinne der Strukturvielfalt sowie der Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers sollen Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer vorzugsweise als begrünte Dächer ausgeführt werden. Auch optisch trägt die Dachbegrünung zu einem angenehmen Erscheinungsbild der Dachlandschaft bei.

Die Eingriffe, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Maßnahme außerhalb des Plangebietes erforderlich, die auf einer gemeindeeigenen Fläche umgesetzt werden soll. Entlang einer Wegeverbindung im Hangbereich des Bieleboh soll ein Feldgehölzstreifen angelegt werden.

7.1.5 Immissionsschutz

Nach §1 Abs.5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die fast allseitig um das Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen sind in ihrem Schutzanspruch entsprechend zu berücksichtigen. Das schließt andererseits mit ein, dass auf das Erholungsgebiet selbst ebenfalls keine Belästigungen oder Störungen von außen einwirken dürfen, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind.

Ferienhausgebiete ähneln, nach ihrer Zweckbestimmung und den infolgedessen nach der jeweiligen Eigenart des Gebietes allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen, weitgehend WA-Gebieten. Es ist daher von einer Verträglichkeit der Planung hinsichtlich des Schutzanspruches der Nutzungen im Umfeld des Vorhabens auszugehen. Zudem lässt die Plangebietsgröße nur ein geringes Nutzungsmaß zu (max. 6 Einzelhäuser).

Zum Schutz vor Lärmauswirkungen dürfen Nutzungen gem. der planungsrechtlichen Festsetzung Pkt.1.1 das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Der unbestimmte Rechtsbegriff „nicht wesentlich stören“ entspricht dabei dem Begriff „nicht erheblich belästigen“ i.S. von §3 Abs.1 BImSchG.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen (Baukörpergestaltung, Einfriedungen, Werbung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Beleuchtung)

Die Regelungen tragen den besonderen Standortbedingungen Rechnung, so dem Erfordernis einer harmonischen Einordnung in das dörfliche Umfeld und der Berücksichtigung der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten.

Um der Typik dörflicher Dachlandschaften zu entsprechen, die sich in ihrem Erscheinungsbild traditionell geschlossen und ruhig darstellen (Kaltdächer, geringer Ausbaugrad), werden Regelungen zur Gestaltung der Dachflächen getroffen.

Dachaufbauten werden in ihrem Ausmaß begrenzt, Dacheinschnitte sowie Unterbrechungen der Traufkanten ausgeschlossen. Versetzte Pultdächer als Sonderform des Satteldaches werden unter Würdigung der topographischen Situation zugelassen.

Als besonderes Gestaltungsmerkmal soll die prägnante Dachfarbigkeit des Ortes aufgenommen werden. Der anthrazitfarbene Schieferfarbton findet nicht nur in den Fassadenverkleidungen der Schönberger Häuser seine Anwendung sondern auch im Dachdeckungsmaterial.

Bedingt durch die geringe Größe der Anlage kommt der Einheitlichkeit wichtiger Gestaltungsmerkmale eine besondere Bedeutung zu, um ein prägnantes und nachhaltiges Gesamt-

erscheinungsbild zu erzielen, ohne auf eine Differenzierung im Detailbereich zu verzichten.

Die Fassadengestaltung sollte ortstypische Materialien aufgreifen z.B. Holz, ohne jedoch unzeitgemäßes Nachahmen von Umgebenden o.ä. anzustreben. Gestaltungsansätzen, die heutigen Nutzungsanforderungen entsprechen, sind dabei Priorität einzuräumen.

Einfriedungen sind auf ihr funktionelles Mindestmaß zu begrenzen. Die angestrebte Transparenz zielt auf eine Minderung der optischen Barrierewirkung. Damit soll dem Einfügen des Vorhabens in den dörflichen Siedlungsraum Vorrang vor der Abgrenzung gegeben werden.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, geändert im Rahmen des Verfahrens zur Ausgliederung von Teilflächen des Bebauungsplanes, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 10.06.2010 im Sächsischen Amtsblatt Nr.23/2010, wurden nachrichtlich übernommen, ebenfalls der Verlauf der Niederspannungsfreileitung der ESAG Strom AG sowie der Telekom AG.

8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

Größe Plangebiet	26.584 m²
Sondergebiet	9.870 m ²
<i>max. überbaubarer Flächenanteil</i>	<i>3.948 m²</i>
Flächen zur Entwicklung von Natur / Landschaft (Landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen)	11.002 m ²
Grünflächen	4.683 m ²
Verkehrsfläche	1.029 m ²

9 Hinweise

Bodenordnung

Die Gemeinde Cunewalde ist Eigentümer von Teilflächen des Plangebietes und beabsichtigt den Erwerb weiterer Grundstücke. Zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Flächen an einen geeigneten Investor zwecks Umsetzung des Bebauungsplanes als Gesamtvorhaben veräußert werden.

In diesem Zusammenhang werden auch eigentumsrechtliche Problemstellungen des Wirtschaftsweges zum Herrnsberg auf zivilrechtlicher Basis zu klären sein.

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Cunewalde (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Am Herrnsberg“. Ebenfalls parallel wurde die Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ durchgeführt.

Mit Wirksamkeit der geänderten Darstellung soll die derzeitige Ausweisung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit verlieren.

ANLAGE

Abb. 5: Karte Standortübersicht

- 1 Plangebiet
- E Ersatzmaßnahme Zieglerthal

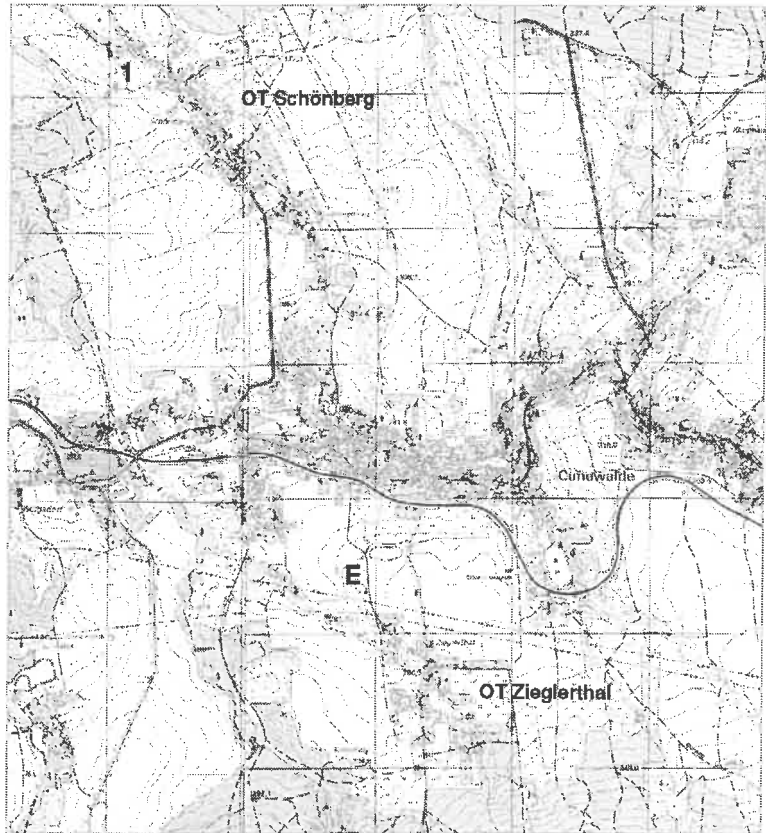
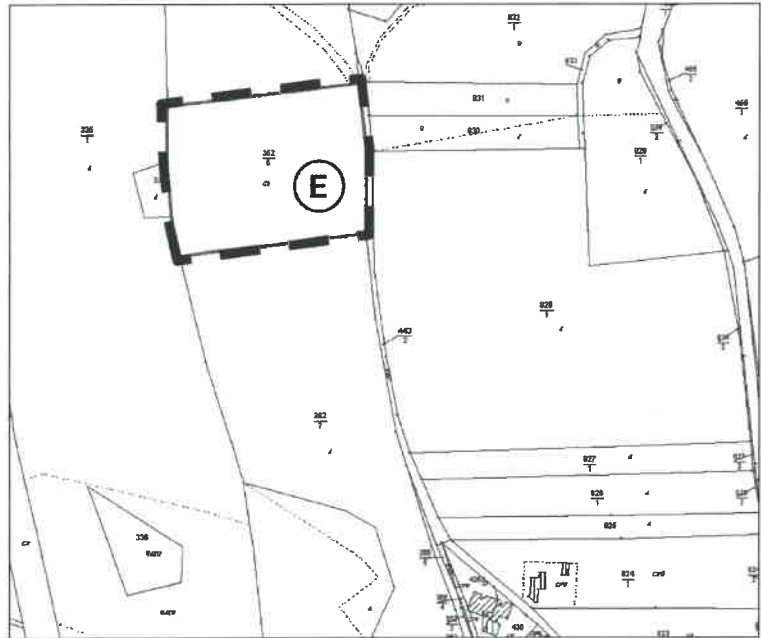


Abb. 6: Ersatzmaßnahme Zieglerthal,
Auszug Flurkarte



Abb. 7: Ersatzmaßnahme Zieglerthal



GRENZE ERSATZMASZAHME



FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND BÄUMEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Abb. 8: Plan Biotoptypen

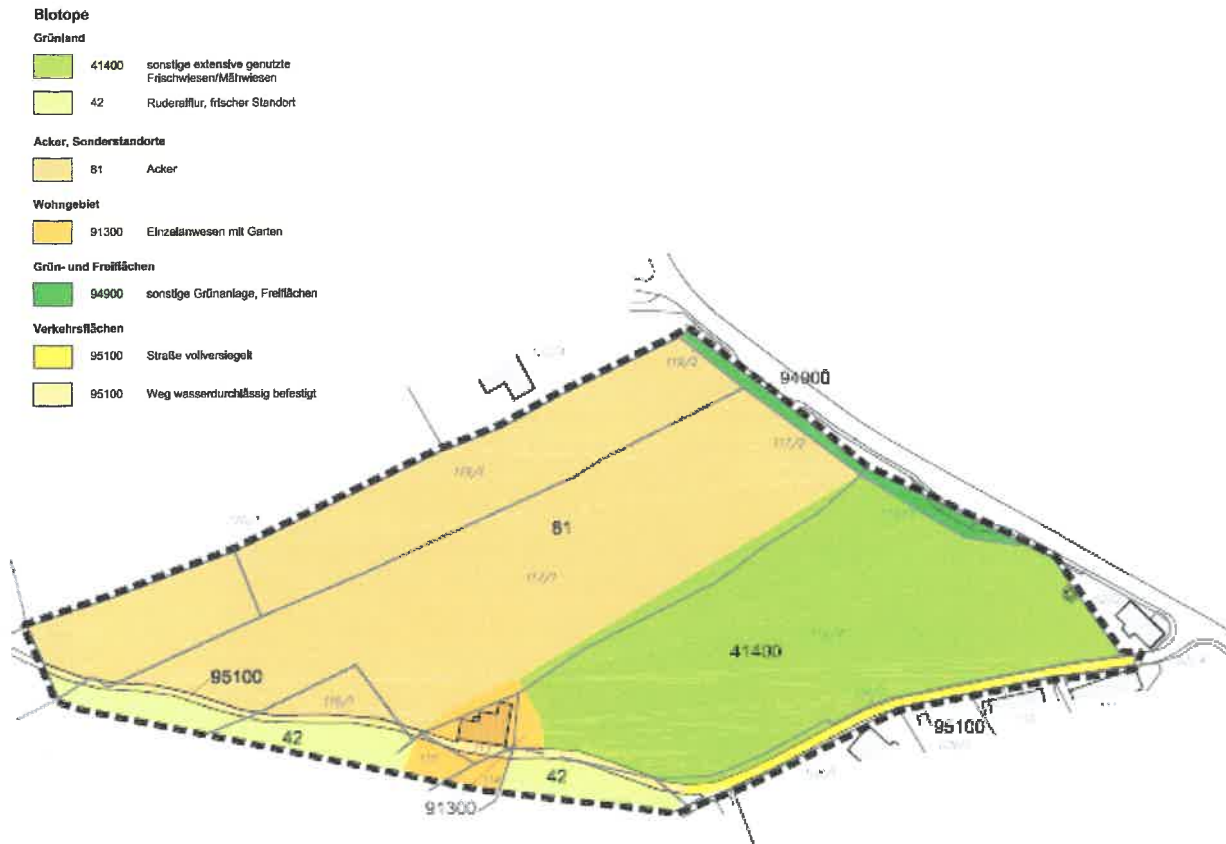
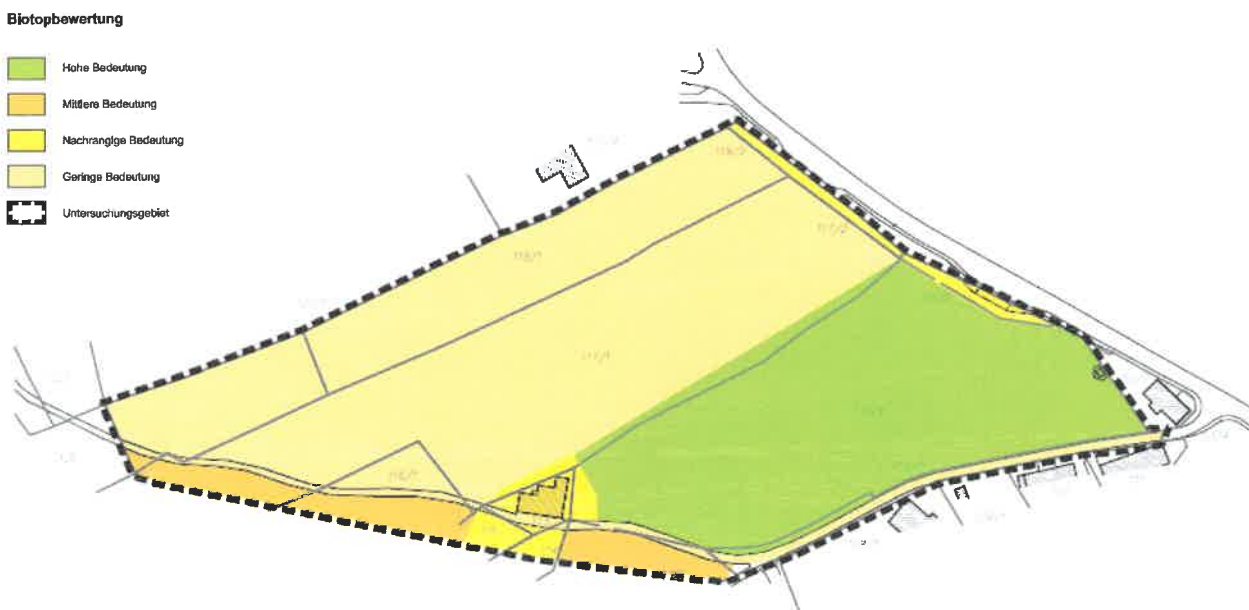


Abb. 8: Plan Biotopwertigkeiten



Fotodokumentation



Blick vom Wirtschaftsweg
auf das Plangebiet



Luftbild



Blick von der Schönberger Straße
auf das Plangebiet

Tab.1: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FF-Nr.	Code	Biotyp (vor Eingriff)	Ausgangswert	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZM)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche in ha	WE Wertminderung (WE Mind. Sp. 8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
1	41400 GMY	Sonstige extensiv genutzte Frischwiese/ Mähwiese	25	91200	Wohngebiet ländlich geprägt	7	18	0,4888	8,7984	ja	8,7984	-
				94900	Sonstige Grünanlage	10	15	0,2041	3,0615	ja	3,0615	-
2	81	Acker	5	91200	Wohngebiet ländlich geprägt	7		0,4982				
3	91300	Einzelanwesen mit Garten	7	94900	Sonstige Grünanlage	10		0,0757				
4	95100	Straße, vollversiegelt	0	91300	Einzelanwesen mit Garten	7		0,0783				
5	95100	Weg wasserdurchlässig befestigt	3	95100	Straße	0		0,0433				
6	94900	Sonstige Grünanlage, Freifläche	10	95100	Weg wasser-durchlässig befestigt	3		0,0607				
7	42	Ruderalflur frischer Standorte	15	94900	Sonstige Grünanlage, Freifläche	10		0,0468				
				42	Ruderalflur frischer Standorte	15		0,1429				
WE Mind. E (Gesamt)											000o	

Tab.2: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [ha]	WE Mind. Funkt.A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Nr. Kompensation	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [ha]	WE Aufwert. Funkt. A (Sp. 21 x 22)	WE Aufwert. Funkt. E (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+ bzw. -defizit (-) WE Funkt. A (Sp. 23-18A))	WE Funktionersatzüberschuss (+ bzw. Defizit (-) WE Funkt. E (Sp. 24-18E))
Ausgleich				18A								
F 4	Biotopentwicklungsfunktion	1,0	0,9870	0,9870	A 2	Wildhecke	1,5	0,0863	0,12945			
					A 3 A 4	Rauhbetmulden /Gräben Baumreihe	1,5	0,1912	0,2868		-0,57075	
Ersatz				18E								
F 8	Bioklimatische Ausgleichsfunktion	1,0	0,9870	0,9870	E 1	Waldaufforstung mit Saumausbildung	1,5	2,2		3,3		+2,313

Tab. 3: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FF-ausgleichbar	Code	Biototyp	Übtrag WE Mind. A (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis X)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) Über./Def. (Sp. 38-30)
1	41400 GMY	Sonstige extensiv genutzte Frishwiese/ Mähwiese	8,7984 3,0615	A1	81	A= Acker Z= Sonstige extensiv genutzte Frishwiese / Mähwiese	5	22	17	0,7161	12,1737	+ 0,3138
											Σ WE Mind. A	12,8599
											Σ	+ 0,3138

Tab. 4: 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	Biototyp	Übtrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (E1 bis X)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop/ Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [ha]	WE Ersatz	Übtrag WE Funkt. A (Sp 25)	Übtrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übtrag WE Ausgleich Über./ Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt.) (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)
			0									-0,57075	+2,313	+ 0,3138	+ 2,05605