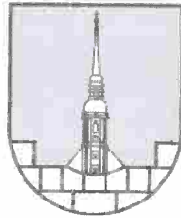


# **GEMEINDE CUNEWALDE**



## **Bebauungsplan mit Grünordnung „Weigsdorfer Hof“ OT Weigsdorf-Köblitz**

### **Begründung**

Beigefügter Teil

Fassung Satzungsbeschluss 21.09.2016

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b> .....	<b>1</b>
2.1	Abgrenzung .....	1
2.2	Bestandssituation .....	2
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2	planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
5.1.3	Geh- und Fahrrechte .....	7
5.1.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	7
5.1.5	Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen .....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
7.1	Kurzdarstellung Ziele und Inhalte .....	14
7.1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	14
7.1.2	Angaben zum Standort .....	14
7.1.3	Art und Umfang des Vorhabens .....	15
7.2	rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung .....	15
7.2.1	Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen .....	15
7.2.2	Rechtliche und fachliche Grundlagen .....	15
7.3	Bestandssituation der Umwelt .....	16
7.3.1	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete .....	16
7.3.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	17
7.3.3	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes .....	22
7.4	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	22
7.4.1	Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	22
7.4.2	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen .....	25
7.5	Planungsalternativen, Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen .....	25
7.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	26
7.6.1	Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	26
7.6.2	Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	26
7.6.3	Ersatzmaßnahmen .....	27
7.7	Zusätzliche Angaben .....	27
7.7.1	Überwachung (Monitoring) .....	27
7.7.2	Zusammenfassung Umweltbericht .....	27

Anlage 1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Bebauungsplanung ist der geplante Abbruch des sogenannten Weigsdorfer Hofes im Ortsteil Weigsdorf-Köblitz der Gemeinde Cunewalde. Die großvolumigen Baustrukturen des ehemaligen Wirtschaftshofes des Weigsdorfer Schlosses stehen seit langem leer. Eine Nachnutzung konnte trotz intensiver Bemühungen nicht gefunden werden. Inzwischen sind die Gebäude baufällig, beeinträchtigen das Ortsbild und stellen ein Gefahrenpotential für die vorbei führende Hauptverkehrsstraße der Gemeinde dar. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Cunewalde den eigentumsrechtlich aufgesplitteten Bereich erworben und plant die Beseitigung der Brachfläche. Zusammen mit der zugehörigen ehemaligen Gärtnerfläche soll in Umsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes eine längerfristige bauliche Entwicklung des Bereiches geplant werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der Planbereich im Anschluss an den Weigsdorfer Hof als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zu bewerten ist und diese Entwicklung baurechtlich nicht zuließe.

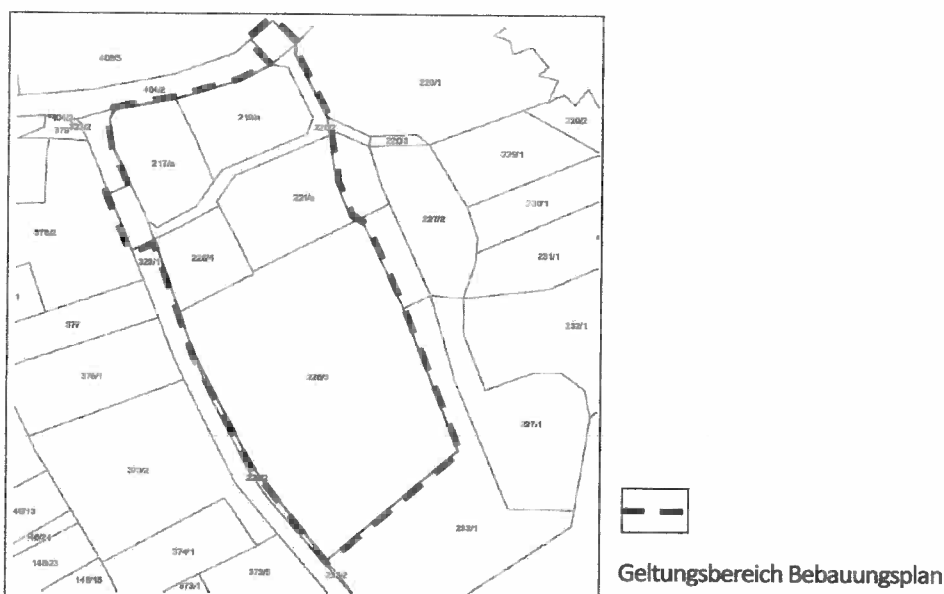
## 2 Charakteristik des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Bautzen, Gemeinde Cunewalde OT Weisdorf-Köblitz.

Als Planungsgrundlage dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS).

Abb.1 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos



Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Weigsdorf mit den Nummern 404/2 teilweise; 323/1 teilweise; 217a; 219a; 220/2; 226/4; 221a und 226/3.

Begrenzt wird das Plangebiet mit einer Fläche von 1,46 ha wie folgt:

im Norden durch den Verlauf der Oberlausitzer Straße als Staatsstraße S 115,

im Osten durch die Zuwegung aus Richtung Oberlausitzer Straße zum Weigsdorfer Hof sowie zum dahinter liegenden Freizeit- und Erholungsgrundstück am Wiesenteich,

im Süden durch eine private Grünfläche, genutzt als Freizeit- und Erholungsgärten,  
im Westen durch den Verlauf der Wurbisstraße.  
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

## 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet, das vor dem Zweiten Weltkrieg der Wirtschaftshof für das Weigsdorfer Schloss war und zu DDR-Zeiten für Landwirtschaft und Gärtnerei genutzt wurde, liegt seit vielen Jahren brach. Lediglich an der Wurbiser Straße, auf dem Flurstück 226/4, wird noch ein Gebäudeteil für Wohnzwecke genutzt. Daran schließen sich jenseits der Straße ebenfalls wohngenutzte Grundstücke an.

Inzwischen beeinträchtigt das einsturzgefährdete Gebäudeensemble des Weigsdorfer Hofes das Ortsbild erheblich, da es direkt an der innerörtlichen Haupteinfahrtsstraße sowie gegenüber dem Naherholungsraum Weigsdorfer Teich liegt.

**Abb. 2** Einordnung in die Siedlungsstruktur, Auszug aus TOP Karte, maßstabslos



● Standort Plangebiet

Der rückwärtige, sich südlich anschließende Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde inzwischen aufgelassen und einer Grünlandnutzung zugeführt. Wesentliche Gewächshäuser und Nebenanlagen sind abgebrochen.

Den südlichen Gebietsrand markieren eine Laubgehölzgruppe an der Wurbisstraße sowie eine größere Anpflanzung von Blaufichten. Der angrenzende Nahbereich außerhalb des Plangebietes dient als weitläufiges privates Freizeitgrundstück mit untergeordneter Kleingartennutzung. Gleiches lässt sich für den östlich anschließenden Bereich feststellen, der vorrangig zur Teichbewirtschaftung genutzt wird. Hier erstreckt sich der westliche Randbereich des Teilwassers mit einer Abfolge von Teichen. Eingebettet in den begleitenden Grünzug sowie in indirekter Nachbarschaft zum Plangebiet hat das ebenfalls seit langem leer stehende Weigsdorfer Herrenhaus hier seinen Standort.

### *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der Oberlausitzer Straße und im Westen durch die Wurbisstraße begrenzt. Beide Straßenverkehrsflächen verfügen jeweils über einen einseitigen Fußweg, der jedoch nicht entlang der Plangebietsgrenze verläuft.

Durch den Weigsdorfer Hof, mit Anbindungen an die umgebenden Straßenräume, verläuft ein

Wirtschaftsweg, von dem in südliche Richtung ein Fahrweg zum Freizeitgrundstück am Wiesen-  
teich abzweigt.

#### *Medientechnische Erschließung*

Das Plangebiet verfügt über eine äußere Medienerschließung in den angrenzenden Straßenräu-  
men (Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation). Eine innergebietliche Erschließung ist außer  
einer den Wirtschaftshof querenden Mitteldruckgasleitung nicht vorhanden. Im Bereich des  
vorhandenen Wirtschaftsweges befindet sich ein frischwassergespeister Brunnentrog, dessen  
Zuflussleitung ungeklärt ist.

#### *Eigentumsverhältnisse*

Eigentümer der Flächen ist außer dem Flurstück 226/4 die Gemeinde Cunewalde.

#### *Altlasten*

Nach Angaben des LRA Bautzen, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind die Flurstücke  
217a; 219a; 221a und 226/4 als archivierter Altlastenstandort unter „Stallungen“, SALKA-Nr. 72  
200 315 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass  
schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S. § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesboden-  
schutzgesetz) vorgefunden werden können. In diesem Fall ist durch den Verpflichteten gem. § 10  
Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz), das Landratsamt  
Bautzen, Umweltamt als zuständige Behörde umgehend zu informieren.

Es wird empfohlen Baumaßnahmen in diesem Bereich ingenieurtechnisch begleiten zu lassen.

#### *Kulturdenkmale*

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege berührt das Plangebiet denkmalpflegerische  
Belange. Herrenhaus und Gutspark von Weigsdorf-Köblitz, im Nahbereich gelegen, sind als  
Kulturdenkmale gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) ausgewiesen. Gemäß  
§ 2 Abs. 3 S. 1 SächsDSchG ist die Umgebung eines Kulturdenkmals Gegenstand des Denkmal-  
schutzes, sofern sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist.  
Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur  
mit Genehmigung der Denkmalbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

#### *Archäologie*

Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Darüber hinaus tangiert es ein  
archäologisches Kulturdenkmal (mittelalterliche Befestigung, D-57620-02). Damit wird die hohe  
archäologische Relevanz des gesamten Plangebietes unterstrichen. Nach Angaben des Landes-  
amtes für Archäologie ist damit das Plangebiet nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmal-  
schutzes.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft  
auch Einzelgesuche – muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für  
Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde  
sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013  
(SächsGVBl. S.582), sowie des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Gesamtfort-

schreibung vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2013 beinhaltet, dass brachliegende und brachfallende Bauflächen insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet keine siedlungsklimatische Funktion aus. (Raumnutzungskarte, Karte „integriertes Entwicklungskonzept des Anhangs 4 – Fachplanerische Inhalte des Landschaftsrahmenplanes).

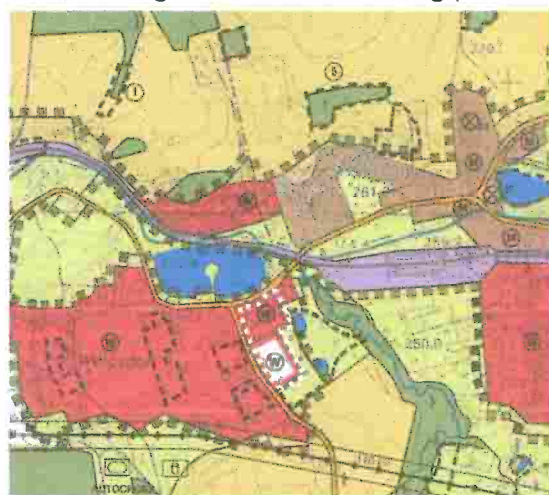
#### *Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungspläne*


Für das Plangebiet liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

### **3.2 planerisch beachtliche Tatbestände**

#### *Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung*

**Abb. 3** Auszug aus dem Flächennutzungsplan Cunewalde, maßstabslos



 Planungsbereich „Weigsdorfer Hof“

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, Stand 2004.

Dieser weist eine ausgedehnte Wohnbaufläche auf der Gemarkung Weigsdorf aus, deren östlichster Randbereich durch das Plangebiet gebildet wird.

Daran schließen sich nördlich und südlich im Zuge des Weigsdorfer Teiches und des Teilwassers markante Grünzüge an. In südlicher Richtung erfolgt mit den ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft der Übergang zum freien Landschaftsraum.

### **4 Planungsziele**

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Ansiedlung einer dorftypischen Wohn- und Kleingewerbenutzung. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen sollen der städtebauliche Ordnung sowie dem Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Vermessung, Erschließung und Bebauung des Gebietes dienen.



Besonders zu berücksichtigen sind die Belange des östlich angrenzenden Fauna-Flora-Habitat- sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Hieraus ergibt sich für die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen die Profilierung der Landschafts- und Vegetationstypologie durch Entwicklung aus der Landschaft, der Erhaltung landschaftlicher Qualitäten und der Stärkung von Biotopvernetzungen.

Der zum ehemaligen Rittergut Weigsdorf gehörende Wirtschaftshof steht seit langem leer und weist einen schlechten Bauzustand auf. Auch die zugehörige, südlich angrenzende ehemalige Gärtnerfläche liegt brach.

Aufgrund der öffentlichkeitswirksamen Lage an der innerörtlichen Hauptstraße und der fehlenden Nachnutzung ist bis auf ein untergeordnetes Gebäudeteil der Abbruch des Gesamtkomplexes durch die Gemeinde Cunewalde geplant.

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan soll der Bereich einschließlich der Gärtnerfläche für eine bauliche Wiedernutzung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte des Cunewalder Talraumes, der Begrenzung des Siedlungsraumes durch das umgebende Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland stehen nur begrenzt Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. 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.

Aus diesem Grund stellt die Brachfläche am Weigsdorfer Hof eine geeignete Baufläche für innerörtliche Entflechtungs- und Erweiterungsmaßnahmen dar.

### *Städtebauliches Konzept*

#### *Baulich-räumlich*

Mit Herrenhaus und zugehörigem Gutsark von Weigsdorf-Köblitz grenzen an das Plangebiet Kulturdenkmale an. Das Gebiet ist somit hinsichtlich des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmälern von Bedeutung.

Aus diesem Grund orientiert sich die geplante Wiederbebauung des Weigsdorfer Hofes an wesentlichen Merkmalen der historischen Baustruktur und sieht zwei parallel zueinander verlaufende Baufenster vor. Die Gebäudekubaturen der Bestandsgebäude sind maßstabsbildend für die ausgewiesene zweigeschossige Bebauung.

Zur räumlichen Fassung der Wurbisstraße wird straßenbegleitend ein langgestrecktes Baufenster ausgewiesen. Die Eingeschossigkeit begründet sich in der Ausbildung des Siedlungsrandes und der damit verbundenen Verringerung von Gebäudehöhen.

#### *Verkehr, Medien*

Zur Verkehrserschließung des Baugebietes sollen vorrangig die anliegenden Straßenräume der Oberlausitzer- und Wurbisstraße genutzt werden. Hier verlaufen ebenfalls die Hauptver- und Entsorgungsleitungen zur Anbindung der geplanten Baugrundstücke. Für das in Bezug zur Wurbisstraße rückwärtig gelegene Baufenster ist nach Angaben des Abwasserzweckverbandes „Obere Spree“ keine zentrale Regenwassererschließung möglich.

Der Bereich des Weigsdorfer Hofes wird als gesamtheitlicher Baukomplex betrachtet, dessen Außenerschließung gesichert und eine mögliche Innenerschließung späteren eigentumsrechtlichen Regelungen durch den Eigentümer, die Gemeinde Cunewalde, vorbehalten bleibt.

Zur Erschließung des Einzelbaufensters (geplantes Einzelgrundstück) in rückwärtiger Lage soll die vorhandene Zuwegung zum vorhandenen Freizeitgrundstück am Wiesenteich mitgenutzt werden. Unter Berücksichtigung des angrenzenden FFH-Gebietes wird eine leichte Verswenkung des Fahrweges aus dem Schutzgebiet in das Baugebiet vorgenommen.

#### *Löschwasser*

Die Löschwasserbereitstellung hat auf der Grundlage des DVGW Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405 (Ausgabe Februar 2008) Nr. 1 (Anwendungsbereich Bebauungsgebiete) zu erfolgen.

Nach den landesrechtlichen Regelungen über den Brandschutz (SächsBRKG, Sächsisches Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz) ist die Löschwasservorhaltung durch die Gemeinde Cunewalde zu erbringen. Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband „Oberlausitzer Wasserversorgung“ die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität.

#### *Freiraum*

Zur Harmonisierung und Ausprägung des ländlichen Straßenraumes werden bebauungsfreie Grünflächen entlang der Verkehrsflächen vorgesehen. Sie dienen als Übergangzone zwischen öffentlichem und privatem, wohnbezogenem Raum und sollen den dörflichen Charakter mit einem hohen Grünanteil unterstreichen.

Die vorhandene Gehölzfläche im Nahbereich des Wiesenteiches wird beibehalten und im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme aufgewertet.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr. 1.1, zeichnerisch Planz 1.2.2**

##### *1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

*Von den Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Aufgrund der hohen Standortgunst, d.h. der zentralen, öffentlichkeitswirksamen Lage sind in dem Allgemeinen Wohngebiet bestimmte Nutzungen durch textliche Festsetzungen gem. § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt.

Dies betrifft Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO), die sich schon allein wegen ihres hohen Flächenverbrauchs in Verbindung mit dem Planungsziel ausschließen. Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr.5 BauNVO) werden aufgrund der mit dieser Nutzungen regelmäßig verbundenen negativen immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auch im Zusammenhang mit dem An- und Abfahrtsverkehr, den verkehrsorganisatorischen Bedingungen sowie wegen der nachteiligen gestalterischen Wirkungen, die von Nutzungen dieser Art auf die Umgebung ausgehen, ebenfalls ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden aus dem städtebaulichen Leitbild abgeleitet und berücksichtigen die gegenwärtige Bebauung und den angestrebten Charakter der zukünftigen Bebauung.



**Maß der baulichen Nutzung, §§ 16; 17 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.2, zeichnerisch Planz 2.5; 2.7 Grundflächenzahl, § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

(1) *Siehe Einschriebe im Planteil.*

*Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Angabe der Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.*

*Geschossigkeit, §§ 16; 20 BauNVO*

(2) *Die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ist im Planteil zwingend festgesetzt.*

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal überbaut werden kann. Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Konzept und legt entlang der Oberlausitzer Straße in Anlehnung an die Höhe der vorhandenen Baukubaturen als straßenbegleitende Bebauung eine Zweigeschossigkeit zwingend fest. Zum Ortsrand hin soll die Geschossigkeit abnehmen und wird deshalb auf dem rückwärtigen Gärtnerareal mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Damit folgen die so umschriebenen „Baufenster“ dem städtebaulichen Konzept und den vorgesehenen Baustrukturen. Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Strukturen.

**Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO, Festsetzungen textlich Nr.1.3, zeichnerisch Planz 3.1**

(1) *Gemäß Planeintrag sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.*

(2) *Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.*

*Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen nicht betroffen.*

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ordnung soll sich die Ausrichtung der baulichen Anlagen am orthogonalen Straßensystem ausrichten, d.h. parallel zu diesem angeordnet sein. Von der in der Planzeichnung eingetragenen Stellung baulicher Anlagen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden.

Im Sinne der Weiterentwicklung der vorhandenen, angrenzenden Siedlungsstrukturen, wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt

**5.1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.4, zeichnerisch Planz15.5**

*Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der anliegenden Flurstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Geringfügige räumliche Abweichungen sind zulässig.*

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherung der vorhandenen Erschließung des Freizeitgrundstücks am Wiesenteich sowie eines rückwärtigen, nicht direkt vom öffentlichen Straßenraum erschließbaren Baugrundstücks. Dazu wird die derzeitige Wegeführung aus dem Geltungsbereich des FFH-Gebiets verlagert und entlang der Grenze geführt.

**5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB**

**Grünflächen, § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.5.1, zeichnerisch Planz 9**

*Die festgesetzten privaten Grünflächen können auf einer Breite von bis zu 3,5 m je Baugrundstück für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.*

Die Festsetzung dient der Sicherung notwendiger Grundstückszufahrten ohne die grundsätzliche Funktion der festgesetzten Grünfläche in Frage zu stellen.

*Zweckbestimmung –Freizeit- und Erholungsgarten-, Festsetzung zeichnerisch, Planz 9*

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird ein Nutzungsrahmen über die einer ausschließlich begrünter Fläche hinaus ermöglicht. Dabei muss der Grüncharakter dominieren und bauliche Anlagen sich deutlich unterordnen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich danach, was nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehört.

**Pflanzmaßnahmen; Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB, Festsetzungen textlich Nr.1.5.2**

(1) *Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit Bäumen von mindestens 14-16 cm Stammumfang auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.*

(2) *Verwendung gebietsheimischer Arten.*

*Bei allen textlich und zeichnerisch festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß der textlichen Festsetzungen gebietsheimische Gehölzarten der folgenden Listen entsprechend der zugeordneten Größengruppen bzw. Wuchsstärken zu verwenden. Mehrfach genannte Arten können in allen zugeordneten Größengruppen verwendet werden. Anstelle von Baumarten 2. und 3. Ordnung können mittel- und hochstämmige Obstbäume der in der Liste „Obstbäume“ empfohlenen Sorten verwendet werden.*

Die Verwendung gebietsheimischer Arten sowie bestimmter Mindestpflanzqualitäten begründet sich mit dem Ziel der Nachhaltigkeit der Begrünungsmaßnahmen sowie der optimalen Wirksamkeit hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion. Entsprechend der Tabelleneinträge sind die für die jeweilige Standorttypik am besten geeigneten Arten auszuwählen.

(3) *Erhalt von Gehölzbestand*

*Vorhandener Bestand an gebietsheimischen Gehölzen ist im gesamten Gebiet zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Dies betrifft alle Neupflanzungen unabhängig von der Größe*

*sowie Baumbestand mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 1 Meter Höhe vom Erdboden aus. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend.*

*Ist die Erhaltung aus dringenden Gründen nicht möglich, nicht zumutbar oder sind Gehölze abgängig, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.*

Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist als Lebens- und Rückzugsraum wildlebender Tierarten entsprechend dem Grundsatz der Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen soweit als möglich zu erhalten.

#### *(4) Begrünung privater Kfz-Stellplätze*

*Je 6 zusammenhängend errichtete oberirdische Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass die Stellplatzflächen durch die Baumkronen überdacht werden.*

Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Begrünung privater Kfz-Stellflächen und Grundstücke sowie von Mindestqualitäten für Baumpflanzungen dienen der Sicherung einer Mindestbegrünung und des optimalen Begrünungserfolges des Standortes.

#### *(5) Bepflanzung privater Grundstücke*

*Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind Gehölzpflanzungen zu mindestens 30% mit gebietsheimischen Arten zu realisieren.*

#### *(6) Einzelpflanzgebote für Bäume*

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote für Bäume sind mit standortheimischen Baumarten mindestens 2. und 3. Ordnung oder mit hochstämmigen Obstbäumen empfohlener Sorten (Liste Obstbäume) zu bepflanzen.*

Es wird eine Begrünung der nichtüberbauten Flächen sowie ein Mindestmaß an Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen festgelegt.

Die Regelung ist zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere der Ortsrandausbildung sowie zur Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes erforderlich und führt gleichfalls zur Aufwertung der kleinklimatischen Verhältnisse. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft gemindert.

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 1a BauGB ) Festsetzungen textlich Nr. 1.5.3, zeichnerisch Planz. 13.1; 13.2**

Soweit sich Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermeiden lassen, ist der Vorhabensträger zum Ausgleich und/oder Ersatz der Beeinträchtigungen durch räumlich und funktional geeignete Naturschutzmaßnahmen verpflichtet (Verursacherprinzip, Kompensationsgebot).

Bei der Ausweisung von Ausgleichsräumen und -flächen wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Bündelung einzelner Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- räumliche Nähe der Ausgleichsräume bzw. -flächen zu den künftigen Eingriffsschwerpunkten
- Einbindung in räumliche Verbünde und funktionale Vernetzung von Freiräumen
- Integration artenschutzrechtlicher Belange in Gesamtmaßnahmen

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt sind in Text und Planzeichnung mit A1 bis A3 bezeichnet.

**(1) befestigte Flächen**

*Die Befestigung von Stellplätzen, Terrassen und Wegen auf Privatgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).*

Die Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigter Flächen zielen ebenfalls auf die Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf Kleinklima, Wasserhaushalt und Boden ab. Damit verbunden können diese Flächen auch Lebensraumfunktionen und biotopvernetzende Funktionen erfüllen, insbesondere wenn sie an Grünflächen angrenzen.

**(2) Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen**

*Entwicklung zu Extensivgrünland mit Gehölzgruppen (mit A1 bezeichnete Fläche)*

*Die Flächen sind zu artenreichem Dauergrünland mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Dazu erfolgt eine extensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen. Vorhandener standortfremder Gehölzaufwuchs ist zu entfernen; gebietsheimische Gehölze sind zu erhalten. Anschließend sind auf insgesamt 30% der Fläche Gruppen gebietsheimischer Gehölze anzupflanzen.*

*Insgesamt sind dabei mindestens 2 Bäume 1. Ordnung und 5 Bäume 2. und 3. Ordnung, ergänzt durch Straucharten, anzupflanzen.*

**(3) Vermeidungsmaßnahmen**

*Entwicklung zu Ufergehölz (mit A3 bezeichnete Flächen)*

*Die Fläche liegt zum Teil innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Spreegebiet oberhalb Bautzen“. Vorhandener gebietsheimischer Gehölzbestand (westliches Ufergehölz des Siedeteiches) ist zu erhalten. Flächen ohne bisherigen Gehölzbewuchs sind ergänzend zu einer Gehölzrandzone mit lockerem Strauchbewuchs gestufter Höhe zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen mit gebietsheimischen Gehölzarten so zu bepflanzen, dass nach Abschluss der Maßnahme je 200m<sup>2</sup> Pflanzfläche insgesamt mindestens 30 Sträucher vorhanden sind.*

**(4) Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

*Neuanlage Gehölzstreifen (mit A2 bezeichnete Flächen)*

*Die Flächen sind durch Pflanzung gebietsheimischer Arten zu 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 sowie 30 Sträucher vorhanden sind.*

Die Maßnahmen dienen der Förderung des Struktureichtums und der Biotopvernetzung im Plangebiet sowie der Unterstützung eines naturnahen, vielfältigen Artenspektrums innerhalb vorhandener Biotopstrukturen und damit der Verbesserung ihrer Lebensraumfunktionen.

Neben der gestalterischen Funktion kommen den Maßnahmen erforderliche Ausgleichsfunktionen hinsichtlich Kleinklima, Wasserhaushalt sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

Die als Vermeidungsmaßnahme bezeichnete, außerhalb des Plangebietes liegende Maßnahme A3 dient vorrangig der Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes durch das Vorhaben.

### **5.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen, Verkehrslärm, § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

*In der mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichneten Fläche sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit ausschließlich Fenster an der West-, Nord- oder Ostfassade mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.*

Im Nahbereich der S 115, Oberlausitzer Straße werden nachts die für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 zur Einhaltung empfohlenen Schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) überschritten. Damit ist auch bei teilweise geöffneten Fenstern ungestörtes Schlafen nicht möglich. Aus diesem Grund werden Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume festgesetzt.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteils bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese sollen der Architektur- und Freiraumgestaltung dienen, um eine zusammenhängende Siedlung zu entwickeln, die ihre Identität aus einer gemeinsamen Architektursprache der Gebäude und einem stimmigen Freiraum bezieht.

#### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO**

##### **Fassadengestaltung, Festsetzungen textlich Nr.2.1.1**

- (1) Fassadenflächen haben sich hinsichtlich ihrer Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einzufügen. Es sind ausschließlich stumpfe, matte Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.*
- (2) Baulich zusammenhängende Gebäude sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, Bauflucht und Baustruktur (Dachform, Dachüberstand, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (z.B. Material und Farbe der Fassaden) einheitlich auszuführen.*

Die Gebäudefarbigkeiten und -materialien sollen sich harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einzufügen. Ausgehend von der Typik des Standortes sind Farbigkeiten in ihrer Intensität und Sättigung zu mindern, d.h. gebrochene, pastellige Farbtöne mit mittleren und hohen Helligkeitsgraden zu verwenden. Dominanz erzeugende Material- und Oberflächenwirkungen wie z.B. Glanz, Reflektion sind aufgrund ihrer unerwünschten Wirkung (Standortaufsicht, Fernwirkung, Ortsrandlage) nicht zulässig.

##### **Dachgestaltung, Festsetzungen, zeichnerisch, textlich Nr.2.1.2**

- (1) Als Dachdeckung sind nur stumpfe und matte Materialien im anthrazitfarbigen Farbspektrum zulässig.*
- (2) Dauerhaft glänzende engobierte und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.*
- (3) Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie sind nur im Neigungswinkel des Daches zulässig. Sie sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen.*
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer (<15° Dachneigung) sind vorzugsweise extensiv zu begrünen.*
- (5) Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -deckung auszuführen.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Ortes.



Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit überwiegend geschlossenen Dachflächen und ähnlichen Gestaltungsmerkmalen.

Auch aufgrund der Standortaufsicht von der Wurbiser Straße aus sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Gestaltungsform von Wichtigkeit. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt deshalb reflektierende, glänzende und helle Materialien aus. Hinsichtlich der Farbigkeit orientiert sich die Festsetzung an der ortstypischen anthrazitfarbenen Schieferdeckung, welche den Gebäudekomplex des Weigsdorfer Hofes und dessen nähere Umgebung prägt. Damit soll das Siedlungsbild homogenisiert und der zusammenhängende Gebietscharakter gestärkt werden. Die Regelungen für Anlagen der Photovoltaik und der Solarthermie dienen ebenfalls diesen Zielen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte auf Kleinklima und Wasserhaushalt haben, wie z.B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand können diese durch Dachbegrünungen gemindert werden, da diese

- die kleinklimatischen Verhältnisse verbessern (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung),
- Regenwasser speichern, Niederschlagsabflussspitzen reduzieren und zu einer zeitverzögerten Abgabe in die Kanalisation führen,
- anfallendes Niederschlagswasser durch die Substratpassage vorreinigen,
- Flächen für zahlreiche Pflanzen, Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere sind und damit in gewissem Ausmaß den Verlust von Lebensräumen kompensieren können.

Für das WA 3 werden aufgrund der rückwärtigen Lage keine Festsetzungen zu Dachform und -neigung getroffen.

**Werbeanlagen, Firmierung, Warenautomaten § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.2**

- (1) *Werbeelemente und Firmierungen sind in der Dimensionierung den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterzuordnen und dürfen pro Gebäudeseite max. 25% der Fassadenfläche einnehmen.*
- (2) *Werbeelemente dürfen nicht oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude errichtet werden.*
- (3) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- (4) *Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.*
- (5) *Warenautomaten sind nur fassadenintegriert und- bündig zulässig.*

Zielsetzung ist es, die Gestaltung der Werbeanlagen so zu steuern, dass sie sich in die Architektur und den städtebaulichen Raum harmonisch einfügen und zu deren Qualität beitragen.

Werbeanlagen sollen einen Bezug zum Ort und zum Gebäude sowie zu der angebotenen Leistung haben, da Anderes die Orientierung und Zuordnung sowie die Identität des Ortes stören würde.

Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohnnutzung zulässig ist, soll der Ausschluss von bewegten und dominierenden Lichtanlagen Konflikte mit dem Wohnen insbesondere in den Nachstunden vorbeugen. Bedingt durch die naturräumliche Einbindung des Plangebietes soll



ebenfalls die Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten durch Lichtemissionen begrenzt werden.

**Einfriedungen, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.3**

*Einfriedigungen sind nur transparent oder als Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit der Zäune von mindestens 10 cm für ungehindertes Passieren durch Kleintiere zu gewährleisten.*

Es werden gestalterische Mindestfestlegungen für Einfriedungen getroffen. Dabei ist, bedingt durch die naturräumliche Einbindung des Plangebietes, eine Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren (Kleinsäuger, Reptilien) zu gewährleisten.

Angestrebt wird die städtebauliche Kontinuität des Siedlungsgebietes, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes. Hohe nicht überblickbare Mauern oder Zäune sind in diesem Kontext städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedigungen auf eine Höhe von 1,3 m begrenzt und nur als Heckenpflanzungen oder transparente Zäune zugelassen.

**Gestaltung, Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Abfallbehälter, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO, Festsetzungen textlich Nr.2.4**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur ausnahmsweise für funktionell begründbare Geländeanpassungen zulässig.*
- (2) Vorzonen und -gärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Eine Vorzone ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.*
- (3) Flächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.*
- (4) Die Beleuchtung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen und zugehöriger Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und so auszuführen, dass bei der Wahl der Lichttechnik, Lichtstärke und Lichtfarbe phototaktisch reagierende Tierarten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

**Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Ziel ist die grundsätzliche Beibehaltung der prägenden Relieftypik als harmonisch abfallendes Gelände in Richtung Teilwasser. Die Festsetzung dient der Unterbindung willkürlicher Geländemodellierungen sowie der Errichtung von Stützmauern und soll Negativauswirkungen auf das vorhandene Geländere Relief des Standortes unterbinden.

**Vorzonen, -gärten, Abfallbehälter**

Abfallbehälter, Wertstoffcontainer sowie Lager- und Arbeitsflächen beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und haben Störwirkungen auf das Siedlungsbild. Die Festsetzungen dienen der Harmonisierung des öffentlichen Raumes.

**Beleuchtung**

Aus Gründen des Artenschutzes im Zusammenhang mit dem angrenzenden FFH-Gebiet und der Ortsrandlage werden Festsetzungen zur Minderung von Beeinträchtigungen phototaktisch reagierender Tierarten durch Beleuchtungen getroffen.

## 6 Flächenbilanz

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

<b>Größe Plangebiet</b>	<b>14.585 m<sup>2</sup></b>
davon Ausgleichsflächen	2.264 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	10.129 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	403 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	4.053 m <sup>2</sup>
<b>Flächengröße externe Kompensationsmaßnahme</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

## 7. UMWELTBERICHT

### 7.1 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

#### 7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In Umsetzung des Flächennutzungsplanes und aufgrund der notwendigen Abbruchmaßnahmen mit nachfolgender städtebaulicher Neuordnung im Bereich des „Weigsdorfer Hofes“ in der Gemeinde Cunewalde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Zur Beurteilung der umwelterheblichen Auswirkungen der Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ihrer Betroffenheit von den Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung ermöglichen. Des Weiteren dient der Umweltbericht der fachlichen Vorbereitung der Abwägung umweltrelevanter Belange im Planverfahren.

#### 7.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet wird durch zwei anliegende Straßen begrenzt (Oberlausitzer Straße im Norden, Wurbisstraße im Westen). Direkt anschließend an den Kreuzungsbereich liegt das seit vielen Jahren im wesentlichen ungenutzte, einsturzgefährdete Bauensemble der Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Weigsdorfer Schlosses, welches den nördlichen Teil des Plangebietes bildet.

Südlich anschließend umfasst das Plangebiet die Flächen der ehemaligen Gärtnerei des Weigsdorfer Hofes und eine Grünlandfläche im südlichen Ortsrandbereich.

Das Gebiet wird durch seine Lage an den markanten örtlichen Grünzügen um den Weigsdorfer Teich sowie im westlichen Randbereich des Teilwassers (Zufluss zum Cunewalder Wasser) mit mehreren Teichen geprägt. Südlich grenzt an das Plangebiet eine Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung an.

Historisch wurde das Plangebiet als Wirtschaftshof des Weigsdorfer Schlosses sowie als Erwerbsgartenfläche mit Gewächshäusern und als Grünlandfläche genutzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,46 ha und ist im Mittel ca. 180 m lang und 80 m tief. Aktuell ist der nördliche Teilbereich des Gebietes durch die großen ein- und zweigeschossigen Bauvolumen des Wirtschaftshofes mit ihren Erschließungsflächen geprägt. Die

Gebäude stehen seit längerem leer und sollen aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes abgebrochen werden. Die Gebäude und Flächen der ehemaligen Gärtnerei sind auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> in den zurückliegenden Jahren durch die Gemeinde Cunewalde abgebrochen worden; die Fläche wurde beräumt und in die sich anschließende Grünlandnutzung einbezogen. Der südliche Gebietsrand wird durch eine Laubgehölzgruppe an der Wurbisstraße sowie eine größere Anpflanzung von Blaufichten im Randbereich zum FFH-Gebiet geprägt.

Östlich schließt sich der Biotopkomplex am Teilwasser mit Feuchtwiesen, Teichen und Ufergehölzbestand an. Dieser Bereich ist Bestandteil des FFH-Gebietes (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie – FFH-RL)) „Spreegebiet oberhalb Bautzen“, welches mit mehreren Teilflächen in verschiedenen Gemeinden südöstlich von Bautzen bestimmt worden ist.

Östlich und südlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ an.

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

Planungsziel ist die Entwicklung des Standortes zu einem dörflichen Wohngebiet mit dorfüblicher Wohn- und Kleingewerbenutzung. Dazu sollen die Flächen des ehemaligen Weigsdorfer Hofes nach dem Abbruch städtebaulich neu geordnet und durch eine bauliche Erweiterung auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche in Richtung des südlichen Ortsrandes ergänzt werden. Diese Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für diese bauliche Entwicklung werden Dauergrünlandflächen in einer Größe von ca. 7.200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Davon werden ca. 1.350 m<sup>2</sup> als Grünflächen und für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (ca. 630 m<sup>2</sup> Freizeit-, Erholungsgarten und ca. 715 m<sup>2</sup> Teilfläche der Maßnahme A2). Einen Überblick über die vorhandene und geplante Flächennutzung gibt folgende Tabelle:

<b>Gesamtfläche Plangebiet: 14.585 m<sup>2</sup></b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Siedlungsflächen, Erschließungsflächen, Wege	5.795 m <sup>2</sup>	10.864 m <sup>2</sup>
Dauergrünland, intensiv bewirtschaftet	7.192 m <sup>2</sup>	-
<i>Davon: in den letzten Jahren entsiegelte, vorher baulich genutzte Flächen</i>	<i>1.100 m<sup>2</sup></i>	
Baumgruppen; wertvoller Gehölzbestand	211 m <sup>2</sup>	2.474 m <sup>2</sup>
Gehölzflächen mit standortfremdem Bewuchs	929 m <sup>2</sup>	-
Sonstige Grünflächen	458 m <sup>2</sup>	1.247 m <sup>2</sup>

Emissionen aus dem Vorhaben ergeben sich aus der Zunahme vorhandener wohngebietstypischer Lärmemissionen durch die Neuerschließung von ca. 5.845 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche.

## **7.2 rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung**

### **7.2.1 Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen**

Unter Beachtung der Größe des Gebietes und dessen Lage im Randbereich des FFH-Gebietes wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung wie folgt vorgeschlagen:

Die geografische Abgrenzung für die Umweltprüfung soll dem Plangebiet zuzüglich eines Streifens von ca. 30 m Breite entlang der östlichen Grenze (Grenzbereich zum FFH-Gebiet) entsprechen.

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf örtlichen Bestandsaufnahmen und der Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen und öffentlich zugänglichen Datenmaterials. Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Methodik der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ angewendet.

### **7.2.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen**

#### **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. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht zusammengefassten Belange stehen in der Abwägung neben allen anderen in der Begründung dargestellten Belangen.

Der Bebauungsplan als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Er dient jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs bzw. hat diesen zur Folge. Zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind das BNatSchG §§ 13-16 und das SächsNatSchG §§ 9-12 anzuwenden. Grundsatz des BNatSchG ist es, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen und zu ihrer Umsetzung Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich des Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen ist insbesondere § 44 Bundesnaturschutzgesetz von Bedeutung (sogenannte Zugriffsverbote auf besonders und streng geschützte Arten).

#### **Fachliche Grundlagen**

Zusätzlich zu den unter Punkt 3 der Begründung benannten planerischen Rahmenbedingungen sind folgende fachliche Grundlagen von Belang:

*Landesentwicklungsplan mit Landschaftsprogramm Sachsen, relevante Grundsätze:*

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Vorrang der Entsiegelung bei Kompensationsmaßnahmen für Neuinanspruchnahmen von Flächen

- Aufwertung der Lebensqualität und der natürlichen biologischen Vielfalt durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges
- Sicherung der freien Zugängigkeit zu Gewässern
- 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
- Verstärkte Umsetzung von Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung bei Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen

### **7.3 Bestandssituation der Umwelt**

#### **7.3.1 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sonstige Schutzgebiete**

Schutzgebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturparke, Biosphärenreservate, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete) werden durch den Geltungsbereich der Planung nicht berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ grenzt östlich sowie mit einigem Abstand südlich an das Plangebiet an.

Der östliche Randbereich des Plangebietes grenzt auf einer Länge von ca. 80 m an eine Teilfläche des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Spreegebiet oberhalb Bautzen“.

Diese direkt angrenzende Fläche des FFH-Gebietes beinhaltet Grünlandfläche, einen wasser-durchlässig befestigten Zufahrtsweg sowie Gehölzbestand im Uferbereich des Siedeteiches. Mögliche Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Schutzgebietsflächen sind nicht von vornherein auszuschließen und somit im Umweltbericht zu untersuchen.

#### **7.3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

##### **Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)**

###### *Beschreibung*

Innerhalb des Gebietes befindet sich ein genutztes Wohngrundstück. Aktuell gehen von dem Gebiet keine Emissionen aus, welche die Wohnfunktion beeinträchtigen können.

Die auffälligen Gebäude des ehemaligen Weigsdorfer Hofes stellen ein Gefahrenpotential für die vorbei führende Hauptverkehrsstraße der Gemeinde dar.

Nach Angaben des LRA Bautzen, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind die Flurstücke 217a; 219a; 221a und 226/4 als archivierter Altlastenstandort unter „Stallungen“, SALKA-Nr. 72 200 315 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S. § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgefunden werden können.

Westlich angrenzend an das Gebiet befindet sich dörfliche Wohnbebauung, welche durch die Wurbisstraße als Durchgangsstraße und Ortsteilerschließung vom Plangebiet getrennt ist. Nördlich des Gebietes verläuft die örtliche Hupterschließungsstraße (Oberlausitzer Straße). Jenseits der Straße schließt sich der Naherholungsbereich um den Weigsdorfer Teich an.

###### *Bewertung*

Aufgrund Lage, Größe, angrenzender Nutzungen und der geplanten Nutzung als Wohngebiet kommt dem Gebiet eine mittlere Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche



Gesundheit zu. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Störungsempfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen wie Lärm und Luftverunreinigungen.

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

#### *Biotoptypen und Lebensraumpotential*

##### *Beschreibung*

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes Nördliches Oberlausitzer Bergland.

Ca. 40% des Plangebietes ist durch bauliche Mischnutzung, in geringem Umfang mit Gehölzaufwuchs, und Erschließungsflächen geprägt. Hinzu kommen siedlungsbezogene Grünflächen (Gartenfläche, Anpflanzungen), tlw. mit standortfremdem Bewuchs. Standortheimischer und wertvoller Gehölzbestand befindet sich in geringem Umfang entlang der Wurbisstraße am südlichen Ortsausgang.

Der hauptsächliche Gegenstand der geplanten Bebauung ist eine Grünlandfläche, die annähernd 50% des Gebietes einnimmt. Diese wird intensiv bewirtschaftet; gehäuft vorkommende Arten wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) zeigen Bodenverdichtungen, Nährstoffreichtum und damit die Tendenz Übernutzung der Fläche an. Grünlandflächen dieser Ausprägung sind infolgedessen als eher artenarm einzuschätzen. Die Eignung der Grünlandfläche als Lebensraum und Nahrungsreservoir für wildlebende Tiere und Pflanzen ist somit aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nur in begrenztem Maß gegeben.

Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes mit Kleingewässer, Feuchtgebüsch und Feuchtgrünland, den Großgehölzbestand an der Wurbisstraße und die Gartenfläche am südlichen Ortsrand in den Biotopverbund eingebettet. Südöstlich grenzt mit etwas Abstand der Wiesenteich mit Ufergehölzbestand und umgebendem Feuchtgrünland an, der ebenfalls in den Biotopkomplex des FFH-Gebietes überleitet.

#### *Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet*

Zur Einschätzung von Artenvorkommen wurde neben eigenen Erhebungen vor Ort die Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde über Artenvorkommen lt. der zentralen Artdatenbank des LfULG für den Messtischblatt-Quadranten 4952 NO sowie über direkt im Plangebiet zuzüglich eines Umgriffs von 200 m beobachtete besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten genutzt.

Im Plangebiet ist von den Lebensraumtypen dörflicher Siedlungsbereich und intensiv genutztes Grünland auszugehen. Dabei wird der dörfliche Siedlungsbereich im Ergebnis des Vorhabens erhalten; die Grünlandfläche wird ebenfalls zu einem dörflichen Siedlungsbereich entwickelt.

Die in der Artenauskunft benannten möglichen Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb des Lebensraumtyps „intensiv genutztes Grünland“ als wenig wahrscheinlich einzuschätzen bzw. von einer besonderen Bedeutung des Plangebiets für den Erhalt dieser Arten ist nicht auszugehen. Grund dafür ist die bereits beschriebene Arten- und Strukturarmut der Fläche. Zum einen bietet das geringe Artenspektrum des Intensivgrünlands nur wenigen und häufig vorkommenden Tierarten Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Zum anderen wird durch intensive Bewirtschaftung die Vegetationsdecke niedrig gehalten, es fehlen Strukturelemente wie hochwachsende Gräser und Stauden, welche einer größeren Vielfalt an Tierarten Lebensraum, Schutz oder z.B. Ansitzmöglichkeiten zur Nahrungssuche bieten könnten. Bei der zur baulichen Neuerschließung vorgesehenen Fläche ist daher von einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auszugehen.



#### *Angrenzende Flächen des FFH-Gebietes*

Teilflächen des FFH-Gebietes „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ grenzen östlich an das Plangebiet an. Im Nahbereich der Plangebietsgrenze befinden sich ein ca. 11 m breiter gärtnerisch gepflegter Grünlandstreifen mit Zufahrtsweg sowie daran anschließend der fischwirtschaftlich genutzte Siedeteich mit Ufergehölz.

Das Gebiet selbst ist eine von 6 Teilflächen des benannten Schutzgebietes, die alle südlich von Bautzen gelegen sind und die Reste einer historisch genutzten naturnahen Flussauenlandschaft bilden. Das Gebiet ist aufgrund seiner Standort- und Strukturvielfalt entlang der Spree und ihrer Zuflüsse sowie des naturnahen Charakters der hier vorhandenen Bachläufe als artenreicher Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten wertvoll. Die Teilfläche 5 – Cunewalde ist durch ihre Lage innerhalb des dörflichen Siedlungsbereiches, verbunden mit entsprechender Bewirtschaftung und Frequentierung, geprägt.

Die prägenden Lebensraumtypen der Cunewalder Teilfläche des FFH-Gebietes sind: Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Teilwasser), Feuchte Hochstaudenfluren sowie Erlen-Eschen- und Weichholzauwälder; sie haben lokale bzw. regionale Bedeutung. Diese Lebensraumtypen sind erst in einigem Abstand zum Plangebiet anzutreffen (Fließgewässer / Hochstaudenfluren ca. 70-80 m, Auwald ca. 150 m Abstand); ihr Erhaltungszustand wird im Managementplan für das FFH-Gebiet insgesamt als gut eingeschätzt.

#### *Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im angrenzenden FFH-Gebiet*

Die Artdatenanfrage an die Untere Naturschutzbehörde ergab den direkten Nachweis folgender besonders schützenswerter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet inklusive 200m Umgriff:

- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Flusssaal (*Anguilla anguilla*)
- Weiße Seerose (*Nymphaea alba*)

Da alle Arten an den Lebensraum Oberflächengewässer gebunden sind, ist ihr Vorkommen innerhalb des angrenzenden FFH-Gebietes zu verorten. Weitere wertgebende bzw. besonders schützenswerte Tierart innerhalb des FFH-Teilgebietes ist die Fledermausart Großes Mausohr (*Myotis myotis*).

Die von den genannten Tierarten besiedelten und für ihre Erhaltung grundlegenden Habitatkomplexe befinden sich im Wesentlichen im Bereich des Teilwassers und der uferbegleitenden Gehölze und damit in ca. 70 m Abstand vom Plangebiet, was den Einfluss vom Vorhaben ausgehender möglicher Störwirkungen auf ihren Erhaltungszustand begrenzt.

Die Weiße Seerose kommt innerhalb der Wasserfläche des Siedeteiches vor. Negative Beeinflussungen des Bestandes durch das Vorhaben sind nicht anzunehmen.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich das Feuchtgebüsch um das ehemalige Weigsdorfer Schloss (Teil des Lebensraumkomplexes des Großen Mausohrs) und der Siedeteich (Teil des Fischotter-Lebensraumes). Die Teilfläche ist innerhalb der Gesamtfläche des FFH-Gebietes die einzige mit nachgewiesenem Vorkommen des Großen Mausohrs. Sie hat insbesondere als Nahrungshabitat (Gehölze, Wald und Grünlandflächen am Teilwasser) und teilweise als Lebensraum (höhlenreiche Altbaumbestände) für die Art Bedeutung.

Die Lebensraumvoraussetzungen für den Fischotter werden als günstig eingeschätzt, u.a. auch weil ausreichend Vernetzungs-Lebensräume im Umfeld des Schutzgebietes vorhanden sind. Eine Bedeutung des Standortes als Vermehrungshabitat ist aufgrund des mit der Siedlungsnähe bereits

vorhandenen Störpotentials als eher unwahrscheinlich anzunehmen.

Die Vorkommen des Bachneunauges, des Flussaals und des Eisvogels sind an das ca. 80 m vom Plangebiet entfernte Teilwasser gebunden.

Der Erhaltungszustand wird für die drei wertgebenden Tierarten des FFH-Teilgebiets Großes Mausohr, Bachneunauge und Fischotter im FFH-Managementplan als günstig bewertet; die Notwendigkeit besonderer Erhaltungsmaßnahmen besteht lt. dieser Quelle nicht.

#### **Bewertung**

Hinsichtlich der potentiellen natürlichen Vegetation ist vom Typ des hügelaltypischen Eichen-Buchen-Waldes auszugehen.

Im Ausgangszustand werden im Gebiet Lebensräume vorgefunden, welche durch bauliche Nutzung und intensive Bewirtschaftung geprägt sind. Bei der neu zu erschließenden und zu bebauenden, bisher intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche handelt es sich im Ausgangszustand um einen Bereich geringer bis mittlerer Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen. Wichtige „Trittsteine“ im Biotopverbund befinden sich vor allem angrenzend an das Plangebiet.

Dem östlich angrenzenden FFH-Gebiet kommt eine besonders hohe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Damit verbunden ist eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen wie Lärmemissionen und Verunreinigungen.

#### **Topografie und Boden**

##### **Beschreibung**

Das Cunewalder Tal wird der Bodenregion und Bodengroßlandschaft des Oberlausitzer Berglandes zugeordnet und ist Teil des oberen Einzugsgebietes der Spree. Aus geologischer Sicht ist es Teil des Granit-Granodioritmassivs zwischen Elbe und Neiße. Typisch für die Tallagen des Spreetales ist die Überdeckung dieses Grundgesteins mit feinerdereichen Schuttdecken bis 1,5 m Mächtigkeit. Die Böden sind als mäßig nährstoffhaltige Granit-Braunerden sowie Granit-Staugleye ausgebildet und besonders in Bereichen mit stärkerer Hangneigung häufig als Waldflächen genutzt.

Die Geländeoberfläche fällt leicht in Richtung Nordosten. Der Höhenunterschied beträgt von der südwestlichsten bis zur nordöstlichsten Stelle des Plangebietes fast 10 m. Die mittlere Geländeneigung liegt bei 7-8%.

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. Die potentielle Gefährdung durch Wassererosion ist – wie für die Hanglagen des Cunewalder Tals typisch – als mittel bis hoch zu bewerten.

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets ist mit der historischen Bebauung des Weigsdorfer Hofes und den inzwischen abgebrochenen Gewächshauskomplexen bereits eine Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Bebauung und Versiegelung erfolgt, so dass hier die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Bestand nicht mehr im vollen Umfang gegeben sind.

##### **Bewertung**

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind die Bodenverhältnisse im nördlichen Teil des Plangebiets bereits durch Bebauung und Versiegelung geprägt. In diesem Bereich sind die biotischen

Lebensraumfunktionen sowie die natürliche Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als eher gering zu bewerten.

Im südlichen Teil sind Böden mit mittlerer Bedeutung hinsichtlich ihrer Lebensraum- und Ertragsfunktion vorhanden. Zu beachten ist hier auch die erhöhte Empfindlichkeit für die Wassererosion. Aktuell besteht aufgrund der Nutzung als Grünland und Gehölzflächen und der damit gegebenen dauerhaften Vegetationsdecke ein guter Erosionsschutz.

## **Wasser**

### *Beschreibung*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 100 m Entfernung fließt östlich des Gebietes das Teilwasser, welches als Zufluss zum Cunewalder Wasser dem Einzugsbereich „Obere Spree“ zuzuordnen ist. Der Gewässerkörper des Cunewalder Wassers wird in diesem Bereich als natürlich eingestuft. In geringer Entfernung befinden sich östlich des Plangebiets mit dem Siedeteich und dem Wiesenteich zwei kleinere Stillgewässer. Der fischwirtschaftlich genutzte Siedeteich und das Teilwasser sind Teil des FFH-Gebietes „Spreegebiet oberhalb Bautzen“.

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 eher gering ist.

### *Bewertung*

Das natürliche Oberflächen- und Grundwasserregime ist im nördlichen Teil des Plangebiets durch Bebauung und Versiegelung bereits verändert worden. Der Standort wird hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser als eher gering bewertet. Zu beachten sind ev. mögliche Auswirkungen auf die östlich des Gebietes liegenden Oberflächengewässer.

## **Klima / Luft**

### *Beschreibung*

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. Der östlich angrenzende Talraum des Teilwassers hat Bedeutung für den örtlichen Kaltluftabfluss und Luftaustausch.

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

### *Bewertung*

Der Standort ist hinsichtlich Luftqualität und Bedeutung für die klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen von mittlerer, östlich angrenzende Flächen von hoher Wertigkeit.

## **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

### *Beschreibung*

Der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien benennt den Gesamtbereich des Lausitzer Berglandes als Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung. Die festgesetzten Grenzen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ beziehen das Plangebiet jedoch nicht ein. Das Gebiet ist nicht durch Wanderwege erschlossen, der landschaftsbezogenen Erholung kommt hier eine eher untergeordnete Bedeutung zu. Größere Bedeutung für die Naherholung besitzt der nördlich des Gebietes liegende Bereich um den Weigsdorfer Teich, der von den Planungen nicht berührt wird.

Die zur Bebauung vorgesehene Grünlandfläche ist Teil des Landschaftsbild-Mosaiks im Einzugsbereich des Teilwassers, welches mit Still- und Fließgewässern, Auen, Grünlandflächen und waldbestockten Bereichen das strukturreiche Landschaftsbild einer historisch genutzten Flusslandschaft am Siedlungsrand bzw. innerhalb der dörflichen Siedlungsfläche bildet. Die zu bebauende Fläche weist als intensiv genutztes Grünland selbst jedoch keine nennenswerte Strukturierung auf. Die Landschaftsbildwirkung des südlich angrenzenden Ortsrandes kann mit vorhandenen Gartenflächen und Gehölzbeständen als dörflich intakt bewertet werden.

### *Bewertung*

Das Plangebiet ist Teil eines intakten Orts- und Landschaftsbildes und befindet sich in Randlage zu strukturreichen Landschaftsbildeinheiten von hoher Wertigkeit. Das Plangebiet selbst besitzt dabei untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

### *Beschreibung*

Mit Herrenhaus und Gutspark von Weigsdorf-Köblitz grenzen an das Plangebiet Kulturdenkmale an. Das Gebiet ist somit hinsichtlich des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmalen von Bedeutung. Weiterhin ist aufgrund der Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal (mittelalterliche Befestigung, ehemaliger Rittersitz) auch eine erhöhte archäologische Relevanz des Plangebietes gegeben.

### *Bewertung*

Die Wertigkeit des Plangebietes im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter ist als hoch einzuschätzen.

### **7.3.3 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes**

Der nördliche Teil des Gebietes ist durch Bebauung und Versiegelung vorgeprägt. Bei dem für bauliche Neuerschließung vorgesehenen südlichen Teil handelt es sich um eine strukturarme und intensiv genutzte Grünlandfläche mit nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt.

Hervorzuheben ist die erhöhte Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter und die erhöhte Empfindlichkeit für Wassererosion.

Weiterhin zu beachten ist für das Vorhaben die Randlage zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher

Bedeutung – FFH-Gebiet „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ mit einer besonders hohen Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und damit auch einer erhöhten Störimpfindlichkeit gegenüber möglichen Auswirkungen der Planung wie z.B. Lärmemissionen und Verunreinigungen. Die Planung muss mit geeigneten Maßnahmen sicherstellen, dass die geplanten baulichen Maßnahmen keine Verschlechterung der Lebensraumqualität im angrenzenden FFH-Gebiet nach sich ziehen.

#### **7.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

##### **7.4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter**

###### **Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)**

Während der Bauphase ist mit Lärm- und Staubbelastungen im Gebiet zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die Verkehrsbelegung der Wurbisstraße und der Hauptstraße geht davon jedoch keine signifikante Erhöhung vorhandener Beeinträchtigungen der Wohnqualität aus. Gesundheitliche Beeinträchtigungen vorhandener schutzwürdiger Wohnnutzungen sind aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten.

Mögliche schädliche Bodenveränderungen und Altlasten werden während der Abbrucharbeiten des Weigsdorfer Hofes im Rahmen der ingenieurtechnischen Begleitung näher untersucht, dokumentiert und beseitigt, so dass gesundheitliche Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung, die aus der Einstufung als Altlastenstandort „Stallungen“ resultieren könnten, ausgeschlossen sind.

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

Temporäre Störungseffekte auf ansässige Tierarten sind ebenfalls durch Lärm- und sonstige Störwirkungen während der Bauphase zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen Biotopverbundes innerhalb des Gebietes und darüber hinaus können diese Störwirkungen durch Ausweichen in angrenzende Biotope kompensiert werden. Störungen von Tierarten z.B. während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten sind durch ein angepasstes Zeitmanagement der Bauarbeiten vermeidbar (Einhaltung von Schutzfristen).

Dauerhafte betriebsbedingte Störungen (Beunruhigungen und Scheuchwirkungen z.B. infolge von Bewegung, Lärm oder Licht) können durch Ausdehnung der vorhandenen Siedlungsfläche in bisher unbebaute Bereiche hinein entstehen.

Die Planung sieht die bauliche Neuerschließung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Grünlandfläche vor. Diese Fläche besitzt aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung als Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen keine ausgeprägte Bedeutung. Gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ wird dieser Fläche ein Biotopwert von 10 zugeordnet, was auch innerhalb der dort benannten Bedeutungsklassen einer nachrangigen Bedeutung für den Naturhaushalt entspricht. Die geplante Nutzung als ländlich geprägtes Wohngebiet mit einem Biotopwert von 7 wird in die gleiche Bedeutungsklasse eingeordnet.

Die Habitate besonders schutzwürdiger Tierarten im angrenzenden FFH-Gebiet sind überwiegend zwischen 70 und 150 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Aufgrund der Kleinstrukturierung und Lebensraumvielfalt im FFH-Gebiet und vorhandener weiterer Elemente der Biotopvernetzung sind Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Bereiche gegeben. Der Bereich des FFH-Gebietes ist nicht durch Fußwege erschlossen, aufgrund der Eigenart der Biotope (Feuchtwiesen, Gebüsch) schwer zugänglich und somit für eine gewohnheitsmäßige Nutzung als Naherholungsbereich anliegender Bewohner wenig attraktiv. Eine signifikante Erhöhung ev. vorhandener Störwirkungen durch



regelmäßiges Frequentieren des Gebietes durch Bewohner ist wenig wahrscheinlich.

Eine geringfügige Erhöhung vorhandener Lärmbelastungen durch wohngebietstypischen Erschließungsverkehr und nutzungsbedingte Emissionen aufgrund des Heranrückens der Siedlungsflächen an die FFH-Grenze kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dafür ist eine Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme vorzusehen.

Die direkt angrenzenden Randbereiche des Schutzgebietes sind allerdings in ihrem Lebensraumwert für die weiter vorn benannten besonders geschützten Tierarten weniger prioritär und ein Ausweichen der Tierarten innerhalb des Gebietes ist möglich.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele und der Lebensraumqualität innerhalb des FFH-Gebietes ist aufgrund des Vorhabens daher nicht zu erwarten.

### **Topografie und Boden**

Die mit den Baumaßnahmen verbundenen Erdmassenbewegungen, das Befahren mit Baumaschinen und sonstiges Verdichten von Flächen sowie möglicher Eintrag von Fremdstoffen stellen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen dar. Diese möglichen Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Südteil des Plangebietes.

Aufgrund der Hanglage und der Wassererosionsgefährdung ist bei Abtrag der schützenden Vegetationsdecke im Zuge von Baumaßnahmen mit der Möglichkeit von Bodenerosion durch Abschwemmung zu rechnen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Teil der Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Damit ist der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf den entsprechenden Teilflächen verbunden.

### **Wasser**

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 Bebauung und Erschließung von ca. 4-5 neuen Wohngrundstücken erhöht.

### **Klima / Luft**

Baubedingte Beeinträchtigungen bestehen in einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden mit Lärm- und Staubentwicklung während der Bauzeit.

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

Lokalklimatische Veränderungen durch die Baumaßnahmen sind im Zusammenhang mit Versiegelungen und dem Wegfall der natürlichen Boden- und Wasserfunktionen gegeben. Diese bestehen vor allem in der stärkeren Aufheizung von Flächen und der Verminderung des Verdunstungspotentials, sind jedoch aufgrund des Vorhabenumfanges als insgesamt nicht als erheblich einzuschätzen. Eine Beeinträchtigung der Luftaustauschfunktion des angrenzenden Talraumes ist aufgrund des Vorhabenumfanges ebenfalls nicht zu erwarten.

### **Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

Der Bereich des ehemaligen Weigsdorfer Hofes wird durch das Vorhaben baulich und gestal-



terisch neu geordnet. Durch das Vorhaben wird weiter ein zusammenhängender Freiraum von ca. 6.100 m<sup>2</sup> (Grünlandfläche abzüglich der in den letzten Jahren abgebrochenen Gewächshausbebauung) in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die geplante Bebauung wird als ländlich geprägtes Wohngebiet mit dem entsprechenden Überbauungsgrad und als Einzelhausbebauung gestaltet. Angrenzendes Großgrün und Gartenbereiche bleiben erhalten und gewährleisten im Verbund mit den grünordnerischen Festsetzungen eine gute Einbettung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Funktionen der landschaftsgebundenen Erholung werden nicht beeinträchtigt.

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

Die Erhaltung von Kulturdenkmälern ist durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Aufgrund der baulichen Neuordnung des ehemaligen Wirtschaftshofes des Weigsdorfer Schlosses im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Umgebung jedoch in ihrem Charakter verändert. Die textlichen Festsetzungen gewährleisten, dass die Belange des Denkmalschutzes dabei nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere bleibt die geplante Bebauung innerhalb des historisch bebauten Bereiches.

Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Plangebietes ist bei Bodeneingriffen im Rahmen der Bautätigkeit mit entsprechenden Funden zu rechnen. Daher wird vor Baubeginn eine archäologische Grabung mit entsprechender Dokumentation durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt.

Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **7.4.2 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen**

Durch das Vorhaben werden ca. 6.100 m<sup>2</sup> bisher nicht baulich genutzter Flächen in den dörflichen Bebauungszusammenhang einbezogen.

Von den Auswirkungen des Vorhabens gehen Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Weiter ist für das östlich angrenzende FFH-Gebiet die besondere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie seine Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen zu beachten. Einer möglichen Verschlechterung der Lebensraumqualität dieses Bereiches ist mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft beziffert sich auf etwa 1,9 Werteinheiten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

#### **7.5 Planungsalternativen; Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen**

##### **Planungsalternativen**

Grundsätzliche Alternativen zur Beplanung des Standortes wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde für den Standort die kleinteilige bauliche Erweiterung der Siedlungsstruktur mit Wohnnutzung vorgesehen.

##### **Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

###### *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).

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

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

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

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).

#### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Temporäre Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sind dadurch zu vermeiden, dass der Abtrag von Vegetationsdecken und Boden sowie Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen auf den baubedingt erforderlichem Umfang und Zeitraum begrenzt wird. Des Weiteren sind Begrünungsmaßnahmen möglichst zeitnah zur Baumaßnahme durchzuführen, so dass mögliche Angriffspunkte für Wassererosion minimiert werden.

Zur Minimierung der dauerhaften Funktionsminderung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird für Stellplätze, Terrassen und Wege auf Privatgrundstücken sowie die öffentlichen Parkstellflächen die Befestigung mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt. Dem gleichen Ziel dienen auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung.

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

Zur Vermeidung von biotopbezogenen Eingriffsfolgen wurde im Plangebiet die Möglichkeit des Erhalts von Flächen höherer Wertigkeit für den Naturhaushalt geprüft. Dies betrifft insbesondere vorhandenen wertvollen Gehölzbestand.

- Erhalt und Entwicklung von Gehölzbestand an der Wurbisstraße (südwestlicher Gebietsrand)

Zur Minimierung möglicher Auswirkungen durch das Heranrücken der Siedlungsflächen an die FFH-Grenze wird die Anlage einer Gehölzfläche zwischen dem Siedeteich und der Plangebietsgrenze vorgesehen (externe Kompensationsmaßnahme). Damit können Beunruhigungen und Scheuchwirkungen durch Bewegung und Licht, in geringem Umfang auch Lärmeinwirkungen, im Randbereich des FFH-Gebietes eingeschränkt werden.

- Anlage einer Gehölzfläche zwischen Siedeteich und Plangebietsgrenze (Maßnahme liegt innerhalb des FFH-Gebietes)

## **7.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **7.6.1 Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der

Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen innerhalb des Gebietes keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Innerhalb des Gebietes wurden in den zurückliegenden Jahren auf einer Fläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> durch den Eigentümer, die Gemeinde Cunewalde, Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Damit wurde ein Beitrag zur Kompensation des durch geplante Bebauung und Neuversiegelung vorgesehenen Eingriffs geleistet. Diese Flächen wurden in die Ausgleichsbilanzierung vorerst nicht einbezogen (bei ihrer Berücksichtigung ergäbe sich rechnerisch eine Reduzierung des Eingriffsumfangs).

Ein Teil der entsiegelten Flächen bleibt unbebaut und wird als Grünfläche festgesetzt (Teil der Ausgleichsmaßnahme A2).

### **7.6.2 Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleich für die Verminderung des Biotopwertes durch die Neuerschließung derzeit nicht baulich genutzter Gebietsteile wird der Biotopwert bzw. die Lebensraumfunktion in Teilen des Gebietes erhöht bzw. aufgewertet (siehe Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung sowie Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen). Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ersatz des standortfremden Blaufichtenbestandes durch Extensivgrünland mit Gehölzgruppen (A1) – 929 m<sup>2</sup>
- Anpflanzung eines lockeren Gehölzstreifens entlang der Wurbisstraße (Maßnahme A2) – in Weiterführung des Gehölzstreifens am südlichen Ortsausgang – 1.335 m<sup>2</sup>

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen ausführlich dargestellt und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Anlage 1) zusammengefasst. Die Flächen der zulässigen Grundstückseinfahrten innerhalb der Maßnahme A2 sind in der Flächengröße von 1.335 m<sup>2</sup> nicht enthalten, da sie nicht als Ausgleichsflächen wirken.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist mit etwa 1,9 Werteinheiten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ beziffert. Demgegenüber kann durch die biotopbezogenen Ausgleichsmaßnahmen eine Wertsteigerung von ca. 2,5 Werteinheiten und damit eine Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

### **7.6.3 Ersatzmaßnahmen**

Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffsfolgen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 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 zum einen den Anwacherfolg von Neupflanzungen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Des Weiteren ist im 4. Jahr nach der Pflanzung der Entwicklungserfolg der Bestände insgesamt zu kontrollieren und ggf. korrigierende Maßnahmen durchzuführen.

### 7.7.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung von Cunewalde soll der ehemalige „Weigsdorfer Hof“ baulich neu geordnet und südlich angrenzend eine Fläche von ca. 5.845 m<sup>2</sup> Wirtschaftsgrünland für Bebauung neu erschlossen werden. Geplant ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Der Naturraumausstattung des Standortes kommt insgesamt eine mittlere Wertigkeit zu. Aufgrund der Lage direkt angrenzend an einen Teilbereich des FFH-Gebietes „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ (Biotopkomplex Teilwasser) muss jedoch gewährleistet werden, dass durch die Planung keine Verschlechterung der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere in diesem Gebiet eintritt.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens betreffen vor allem die Naturraumfaktoren Wasser, Boden und Lokalklima. Sie bestehen u.a. in

- Wegfall von Grünlandfläche mittleren Ertragspotentials durch Erschließung und Bebauung
- Dauerhafte Überbauung und Versiegelung belebter Bodenflächen mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Stärkere Aufheizung von Flächen, Verminderung von Verdunstungspotential

Belange des Umweltschutzes wurden in das planerische Konzept von Anfang an als Planungsgrundsätze einbezogen. Daher kann durch die festgesetzten Maßnahmen ein Ausgleich der Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen sind:

- Festsetzung luft- und wasserdurchlässiger Flächenbefestigung
- Anlage einer Gehölzfläche angrenzend an das Plangebiet zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Gehölzflächen
- Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Wurbisstraße
- Förderung der naturnahen Artenzusammensetzung im Gebiet

Im Gesamtergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen (siehe hierzu auch Anlage 1).

F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotopie

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biototyp (vor Eingriff) / Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (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	41 300	Dauergrünland, intensiv genutzt	10	92 200	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	3	0,5596	1,6788	A	1,6788	
				95 100	Straße, Weg, vollversiegelt	0	10	0,0249	0,2490	A	0,2490	
					Summe			0,5845	1,9278		1,9278	0
WE Mind. E Gesamt												0,0000





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 Kompensations 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	Lebensraumfunktion benachbarter Gebiete	0,5	0,1000	0,0500	A3	Aufwertung und Ergänzung Ufergehölzstreifen	0,5	0,1000	0,0500	0,0000	0,0000	
				Summe WE Mind. A					Summe WE Aufwert. Funkt. A	0,0500		
											Summe WE Funkt. A	0,0000
<b>ERSATZ</b>												
				Summe WE Mind. E					Summe WE Aufwert. Funkt. E	0,0000		
											Summe WE Funkt. E	0,0000
											Summe WE Aufwert. Funkt. E	0,0000
											Summe WE Funkt. E	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	Maßn. Nr.	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Ausgangswert (AV)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.
FE1	41 300	Dauergrünland, intensiv genutzt	1,9278	A 1	94 900	Sonstige Grünfläche, standortfremder Gehölzaufwuchs	10		10	0,0929	0,9290	
					94 000	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand, Extensivgrünland mit Gehölzgruppen		20				
				A 2	41 300	Dauergrünland, intensiv genutzt	10		10	0,0715	0,7150	
					94 000	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand, gestufter Gehölzriegel		20				
				A 2	92 200	Dörfliches Mischgebiet	6		14	0,0620	0,8680	
					94 000	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand, gestufter Gehölzriegel		20				
			Summe WE Mind. A						Summe WE Ausgleich		2,5120	0,5842
												0,5842

Summe WE Ausgleich Über./Def.



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

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungs-faktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. A bzw. E	Funktionsraum Kompensations Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungs-faktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E
<b>AUSGLEICH</b>												
FR1	Lebensraumfunktion benachbarter Gebiete	0,5	0,1000	0,0500	A3	Aufwertung und Ergänzung Ufergehölzstreifen	0,5	0,1000	0,0500		0,0000	
				Summe WE Mind. A			Summe WE Aufwert. Funkt. A		0,0500	Summe WE Funkt. A		
<b>ERSATZ</b>												
				Summe WE Mind. E					Summe WE Aufwert. Funkt. E		Summe WE Funkt. E	
				0,0000					0,0000		0,0000	
				0,0000					0,0000		0,0000	
				0,0000					0,0000		0,0000	
Summe WE Funkt. E												
0,0000												





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	Übertag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertag WE Punkt. A	Übertag WE Punkt. E	Übertag WE Ausgleich Über./Def.	WE Ersatz Gesamt	
						keine Ersatzmaßnahmen					0,0000	0,0000	0,0000	0,5842	0,5842	
Summe WE Ersatz											0,0000	0,0000	0,5842	0,5842		
Werte annähernd gleich groß																
											0,0000					0,5842

