

## **Gemeinde Cunewalde**

### **Ergänzungssatzung „Schönberg“**

## **Begründung**

Fassung Satzungsbeschluss 16.02.2022

Gemeindeverwaltung Cunewalde

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

## INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Grünplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>

Anlage 1: Liste gebietsheimischer Gehölze

Anlage 2: Biotopkartierung, Landschaftsarchitekturbüro Schütze und Partner

## 1 VORBEMERKUNGEN

### Anlass und Erforderlichkeit

Der OT Schönberg in Cunewalde stellt einen hangaufwärts in die Czorneboh-Bergkette verlaufenden, baulichen Ausläufer aus dem Cunewalder Tal dar.

Losgelöst von der eigentlichen Talbebauung wird der Ortsteil mit ca. 200 Einwohnern, als Außensiedlung vom Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland eng umgrenzt. Mit seiner dichten Bebauung hat es den Charakter eines Straßendorfes und erhält durch eine Vielzahl gut erhaltener Umgebendhäuser seine Prägung. Am Ortsausgang in Richtung Pielitz ist eine kleinräumige, bauliche Abrundung geplant. Das Vorhaben besteht in der geplanten Einbeziehung einer Fläche von ca. 2.800m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll die Möglichkeit einer baulichen Abrundung durch ein Wohngrundstück eröffnet werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Entwicklung für diesen Bereich ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) erforderlich.

Anlass zur Aufstellung der Satzung ist ein Grundstückserwerb durch eine junge Familie aus Schönberg, die ein Einfamilienhaus errichten möchte. Das bereits auf diesem Grundstück befindliche Umgebendhaus ist durch die betagte Voreigentümerin selbst bewohnt und steht für diese Belange nicht zur Verfügung.

Die geplante Bebaubarkeit des Bereiches stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar und ist auszugleichen. Um den gesetzlichen Anforderungen nach einem qualifizierten Ausgleich nachzukommen, ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. In ihm wird der Eingriff ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls ein Antrag auf Ausgliederung des Satzungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland erforderlich.

## 2 AUSGANGSSITUATION

Der unbebaute Satzungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 170/3 und 170/4 der Gemarkung Schönberg in einer Größe von 2.852 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch ein Wochenendgrundstück an der Schönberger Straße;
- im Osten: durch die Verkehrsfläche der Schönberger Straße als Kreisstraße nach Pielitz;
- im Süden: durch das Wohngrundstück Schönberg Nr.33b;
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das gesamte Flurstück 170/3 ist derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt.

### *Standortbeschreibung*

Am Ortsausgang von Schönberg markiert ein denkmalgeschütztes Umgebendhaus die Straßen- und Wegegabelung nach Pielitz und Cosul. Zu dem zugehörigen Wohngrundstück gehört ein rückwärtiger, auf einer Anböschung gelegener alter Obstbaumbestand. Bis vor kurzem standen hier noch Nadelbäume, die inzwischen gefällt wurden. Hinter dem Streuobstbestand öffnet sich ein kleines, räumlich abgegrenztes Areal mit einem vergleichsweise geringen Höhenunterschied. Dieses wird nach Osten zur Schönberger Straße durch eine gehölzbestandene Böschung begrenzt. Nach Norden schließt den Standort ein in den 70iger Jahren angelegtes Wochenendgrundstück ab, welches dicht mit Koniferen abgeschirmt ist.

Nur in westlicher Richtung öffnet sich der Planbereich zum freien Landschaftsraum.

Die Umgebung des Standortes ist im Nahbereich der ortsauswärts verlaufenden Schönberger Straße kleinräumig mit einzelnen Wochenendgrundstücken und einer Kleingartenanlage am gegenüberliegenden Waldrand gegliedert. Nach Süden schließt sich die Ortslage von Schönberg an, die durch Wohnnutzung und kleingewerbliche Handwerksbetriebe geprägt ist.

#### *Erschließung*

Das Plangebiet liegt am öffentlichen Straßenraum der Schönberger Straße in Richtung Pielitz an und ist damit verkehrstechnisch erschlossen.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen mit den entsprechenden Anschlussmöglichkeiten (Wasser, Abwasser und Telekommunikation) wurden im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum verlegt. Davon ausgehend können die erforderlichen Grundstücksanschlüsse erfolgen.

#### *Eigentumsverhältnisse*

Die Flächen des Planbereiches befinden sich überwiegend in Privateigentum.

### **3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582) sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Darunter wird im LEP 2013 folgendes aufgeführt:

#### Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

#### zu Ziel 2.2.1.4

Dieses Ziel richtet sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung. Da die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches.

Bei der Festsetzung von Bauflächen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen mitgenutzt werden können sowie eine vorteilhafte Anbindung an den SPNV oder ÖPNV beziehungsweise an bestehende Rad- und Fußwegenetze besteht. Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktureinrichtungen.

#### G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet, . . . . .

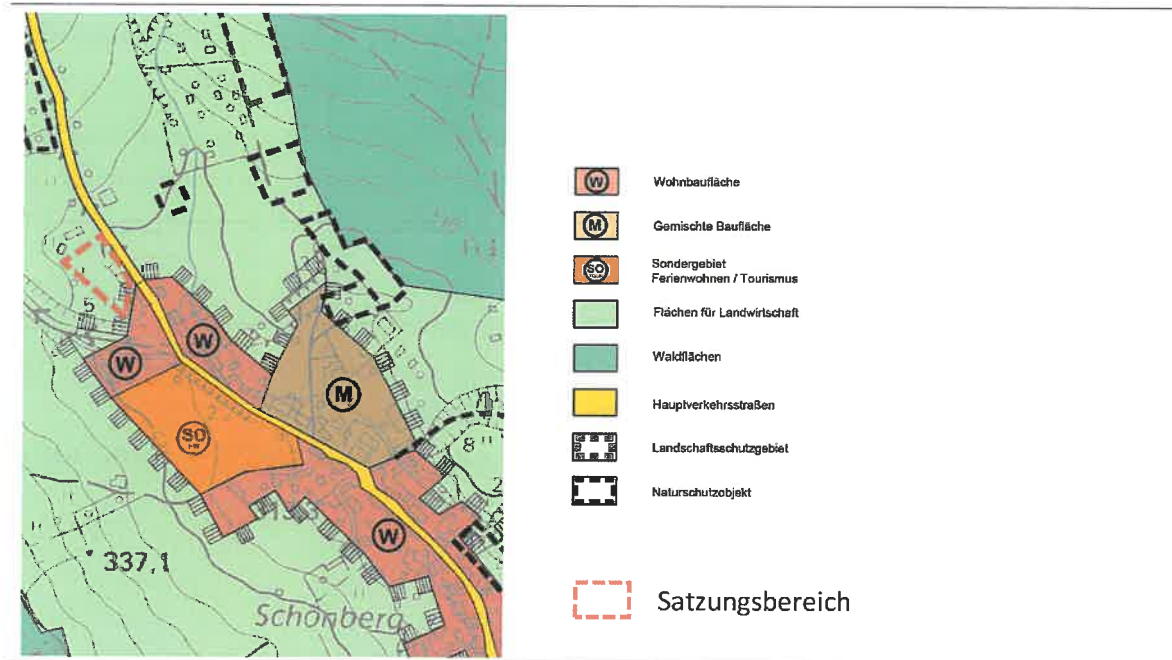
werden.

## Bauleitplanung

### Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne

Die Gemeinde Cunewalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung vom 16.01.04. Dieser weist für das Satzungsgebiet selbst keine Baufläche aus. Südlich grenzen Wohnbauflächen an. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Abb. 1: Auszug aus wirksamen Flächennutzungsplan



## 4 ZIEL UND ZWECK DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

Durch die Satzungsermächtigung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wird es ermöglicht im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich einzelne Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile von Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Damit kann vorhandene Bebauung arrondiert und ergänzt werden.

Schönberg ist ein ehemaliges Waldhufendorf, dessen Bebauung ergänzt durch siedlungsbegleitende Gehölzstrukturen sich hangaufwärts, eng entlang der Dorfstraße zieht. In diese straßenraumbezogene, gegebene Bau- und Grünstruktur fügt sich, in eine kleinräumige Lücke, der Satzungsgebiet, ebenfalls straßenanliegend, am Ortausgang städtebaulich ein.

Die nähere Umgebung des Satzungsgebietes ist sowohl vorgeprägt durch Wochenendgrundstücke (baulich und grün-/gehölzstrukturell) als auch durch die südliche, baulich aufgelockerte Wohnbaustruktur, die gemeinsam städtebaulich-räumlich begrenzend wirksam sind.

Damit grenzt sich der Bereich siedlungsstrukturell gegenüber den ansonsten bebauungsfreien und überwiegend strukturarmen Freiräumen der Cunewalder Talhangbereiche ab.

Aus diesem Grund begründet die Satzung keine baulichen Auswüchse in die freie Landschaft, etwa in Form einer unerwünschten Nasenbildung und ist deshalb im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vertretbar.

Vorgesehen ist Teilflächen der Flurstücke 170/3 und 170/4 der Gemarkung Schönberg (2.800m<sup>2</sup>) in den Bebauungszusammenhang des Ortes einzubeziehen. Dadurch soll der vorhandene Siedlungsbereich eine kleinräumige Ergänzung erfahren. In diesem Zusammenhang wird angestrebt, die vorhandenen, einbindenden, landschaftsprägenden Gehölzstrukturen mit einem Flächenanteil von 700 m<sup>2</sup> satzungsimtern zu erhalten und zu ergänzen.

Der Ortsrand, d.h. der angrenzende Bereich der Ergänzungssatzung wird durch die Wohnbebauungen Nr. 33a; b; c und Nr.34 einschließlich ihrer bauakzessorischen Flächen (z.B. Nr.33b incl. nördlicher Gartenfläche mit Streuobstbestand) gebildet. Deren räumlicher Bezug ist charakterisiert durch die besondere topografische Situation im Oberdorf, d.h. der Situierung in Hanglage und damit verbunden der höhengestaffelten Versetzung der angesprochenen Bebauung.

Damit lassen sich aufgrund der vielfältigen Verschränkungen von Sichtbeziehung die vorhandenen Gebäude in Beziehung zueinander setzen (u.a. durch Aufsichten aus dem Landschafts- und Siedlungsraum), die damit die städtebauliche Situation charakterisieren und den Satzungsbereich rahmengebend prägen.

In Hinblick auf den Bedarf an Grundstücken insbesondere für Einfamilienhäuser ist die Gemeinde Cunewalde bemüht, auf geeigneten kleinen Flächen kurzfristig Baurecht zu schaffen. Der Planbereich soll die Möglichkeit für ein Wohngrundstück eröffnen.

Die Ergänzungssatzung bildet die Grundlage für die beabsichtigte Ausgliederung des Satzungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland.

## 5 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB

Innerhalb der im § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Bedingt durch die exponierte Lage des Satzungsbereiches am Ortseingang von Schönberg sowie eingebettet im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ werden in Ergänzung zu § 1 der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen.

### **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zeichnerisch, textliche Festsetzungen § 3 Nr. 2, 3

*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.*

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen soll mit der Hauptfirstlinie parallel zum Straßenverlauf erfolgen, um ein harmonisches Einfügen des Hauptbaukörpers in den Landschaftsraum und die dreiseitig umgebenden Gehölzstrukturen zu ermöglichen.

### **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zeichnerisch Planz. 6.4

Im Bereich der Straßenböschung an der östlichen Grenze des Plangebietes wird entsprechend dem Bestand eine Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich soll keine Grundstücksein- und -ausfahrt erfolgen. Ziel ist die Sicherung der markanten Böschung als unbebauter, begrünter Bereich und als straßenraumprägende Freiraumstruktur und Ortsauftakt. Damit verbunden ist die indirekte Eingrenzung der Straßenanbindung in einem flachen Böschungsabschnitt. Die Festsetzungen dienen der Beibehaltung der räumlichen Ausprägung des Straßenraumes (Ortsbild).

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO), textliche Festsetzungen § 3**

Bedingt durch die Lagebesonderheit am Ortseingang von Schönberg werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

#### *Fassadengestaltung*

*Fassadenflächen sind ausschließlich mit matten Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbinintensität und Farbreinheit aufweisen (mittlere bis hohe Helligkeitswerte). Ein reinweißer Fassadenfarbton ist nur als Gliederungs- oder Absetzfarbe zulässig.*

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

#### *Dachgestaltung*

*Als Dachdeckung sind nur kleinformatische Materialien in Anthrazittönen zulässig. Anlagen der Photovoltaik sowie der Solarthermie sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen. Bei baulichen Hauptanlagen sind nur Satteldächer zulässig.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Ortes. Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen. Aufgrund der Bedeutung des Plangebiets als Ortsauftakt sowie als exponierter Standort sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Gestaltungsform von Bedeutung. Als ortstypisches 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.

### **Flächen mit Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, textliche Festsetzung § 3, zeichnerisch Planz. 13.2.2**

*Gebietsheimischer Gehölzbestand ist auf der ausgewiesenen Fläche dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind nachzupflanzen, gebietsfremder Gehölzbestand zu entfernen. Die baumüberstandene Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften.*

Auf der Fläche oberhalb des Umgebendehauses Nr. 33b existiert ein alter Obstbaumbestand. Dieser ist in seiner eher extensiven Bewirtschaftung zu erhalten, da er einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und zahlreiche Insekten darstellt. Gehölzbestände dieser Ausprägung bereichern zudem das typische Landschaftsbild und fördern den Erholungswert einer Landschaft. Zusätzliche Nistkästen auf der Streuobstwiese würden das Brutgeschehen unterstützen.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die künftige Bebauung stellt nach SächsNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Um den gesetzlichen Anforderungen nach einem qualifizierten Ausgleich nachzukommen, ist die Aufstellung eines grünplanerischen Fachbeitrages erfolgt. In ihm wird der Eingriff ermittelt, dargestellt, bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde festgestellt, dass das Vorhaben die Beeinträchtigung eines nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 21 Abs. 1

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) gesetzlich geschützten Biotops verursacht oder verursachen kann.

Zur sachgerechten Beurteilung dieses Sachverhaltes wurde eine detaillierte Erfassung des betroffenen Biotops hinsichtlich Ausdehnung und Zustand durchgeführt. Diese Biotopkartierung umfasst gleichzeitig die Betrachtung möglicher Ausgleichspotentiale im Nahbereich (siehe Anlage 2).

Auf dieser Grundlage wurde die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft überarbeitet. Diese Überarbeitung ergab, dass eine Ausgleichbarkeit des Eingriffs gegeben ist und nach Durchführung entsprechender Maßnahmen die Kompensation des Eingriffs hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, Artenschutz (Lebensraum) möglich ist.

In der Gesamtbetrachtung wird der Eingriff aus landschaftsplanerischer Sicht daher für vertretbar gehalten, da die Eingriffe im Nahbereich kompensiert werden können.

Der Ausgleich wird innerhalb und im Nahbereich des Satzungsgebietes vorgenommen.

**Kompensationsmaßnahmen,** Festsetzungen textliche Festsetzungen § 4, zeichnerisch Planz. 13.1.

*Im Satzungsgebiet sind mindestens 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume sowie 15 Sträucher neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind aus der Liste gebietsheimischer Gehölzarten auszuwählen.*

Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung des Satzungsgebietes mit gebietsheimischen und landschaftstypischen Gehölzen sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

*Die dem Satzungsgebiet zugeordnete, externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 167; 168/1, Gemarkung Schönberg) ist durch weitere Extensivierung der Bewirtschaftung, zu einer mageren Frischwiese zu entwickeln. Dazu wird die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut beräumt. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Erhöhung der Artenvielfalt durch Mahdgutübertragung durchzuführen.*

Mit der weiteren Nutzungsextensivierung wird die Aushagerung des Standortes gefördert und damit die Voraussetzungen für die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbestandes verbessert. Die Mahdgutübertragung soll die Entwicklung eines artenreichen Bestandes innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (ca. 2-5 Jahre) und damit den adäquaten Ausgleich für die Beseitigung eines geschützten Biotops sichern.

#### *Verwendung gebietsheimischer Gehölze*

Pflanzungen im Bereich der festgesetzten Grünordnungs- und Kompensationsmaßnahmen sind mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten auszuführen.

Diese Festsetzung dient allgemein der Erhaltung der biologischen Vielfalt. Zum einen wird dadurch die Verwendung der von Natur aus regional vorkommenden Arten gestärkt, welche in besonderem Maß an die regionalen Umweltbedingungen angepasst sind, und der Einsatz gebietsfremder Arten eingeschränkt. Regional vorkommende Arten bieten zudem einheimischen Tierarten Lebensraum und fördern auch auf diese Weise die Erhaltung der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze stellt außerdem sicher, dass verwendetes Pflanzenmaterial seinen genetischen Ursprung in dem Gebiet hat, in welchem die Pflanzung vorgenommen wird. Damit wird die Verwendung von standortangepasstem Pflanzenmaterial gesichert, welches seine Funktion im Ökosystem optimal wahrnehmen kann. Diese Festlegung setzt geltendes Naturschutzrecht um (§40 Abs. 1 BNatSchG).



### *Umsetzung der Kompensationsmaßnahme*

Verantwortlich für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist der Eingriffsverursacher gemäß § 135a BauGB. Auf der Grundlage der Zuordnungsfestsetzung sind der Eingriffsverursacher und seine Rechtsnachfolger verpflichtet, die Maßnahmen zu realisieren sowie die Kompensationsflächen dauerhaft und fachgerecht zu erhalten.

Die Durchführung der Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 167 und 168/1 der Gemarkung Schönberg und der Gemeinde Cunewalde gesichert. Beide Grundstücke sind eigentumsrechtlich dem Satzungsgebiet zugehörig (ein Eigentümer.)

## **6. GRÜNPLANERISCHER FACHBEITRAG**

### **zur Ermittlung, Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**

#### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Grundlagen der Bewertung**

##### *Lage des Vorhabens in der Ortsstruktur*

Der Satzungsbereich ist am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Schönberg (Ortsteil der Gemeinde Cunewalde) gelegen. Die Fläche befindet sich im direkten Anschluss an die Ortslage und die Schönberger Dorfstraße und umfasst einen Bereich von ca. 0,285 ha. Dieser setzt sich aus Teilflächen der Flurstücke 170/3 und 170/4 der Gemarkung Schönberg zusammen. Das Flurstück 170/3 wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich, als Dauergrünlandfläche genutzt. Auf dem Flurstück 170/4 befindet sich der gehölzbestandene Böschungsbereich der Schönberger Straße.

##### *Art und Umfang des Vorhabens*

Das Vorhaben besteht in der geplanten Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll die Möglichkeit einer Erweiterung der Ortslage um 1 Wohnanwesen vorbereitet werden. Zur eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Entwicklung für diesen Bereich ist daher die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) erforderlich. Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“.

##### *Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen*

Durch das Vorhaben wird ca. 0,15 ha landwirtschaftliche Fläche (Wirtschaftsgrünland) in den Siedlungszusammenhang einbezogen.

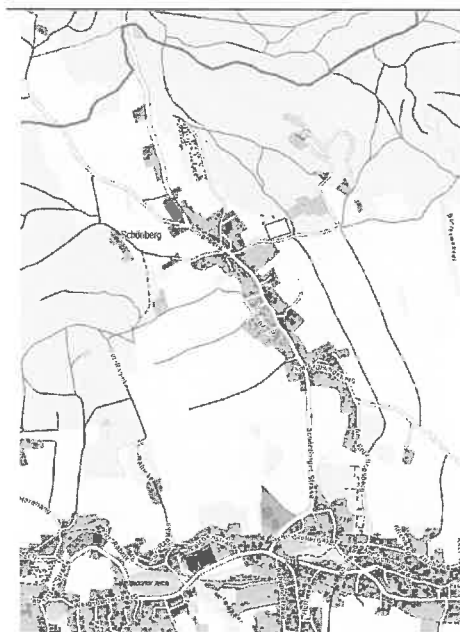


Abb. 2: Lage des Satzungsgebietes in der Siedlungsstruktur von Schönberg (Quelle: Kartengrundlage: Landkreis Bautzen)

Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 5.155 m<sup>2</sup> (0,52 ha) im Nahbereich des Satzungsgebietes für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Die zu erwartenden Emissionen sind gering, da sie lediglich aufgrund der Erschließung eines einzelnen zusätzlichen Wohngrundstückes entstehen.

#### *Flächenbilanz des Vorhabens*

<b>Gesamtfläche Plangebiet: 2.852 m<sup>2</sup></b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Submontane Goldhafer-Frischwiese (geschütztes Biotop)	1.400 m <sup>2</sup>	-
Dauergrünland mit Gehölzbestand (vorwiegend Obstbäume)	1.452 m <sup>2</sup>	1.340 m <sup>2</sup>
Wohnbebauung (Einzelanwesen)	-	1.512 m <sup>2</sup>
<i>Externe Kompensationsmaßnahme (FlSt. 167 und 168/1):</i>		
Sonstige extensiv genutzte Frischwiese	5.155 m <sup>2</sup>	-
Magere Frischwiese	-	5.155 m <sup>2</sup>

#### *Gesetzliche und methodische Grundlagen für die Eingriffsbewertung*

Die Satzung als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 SächsNatSchG dar. Sie dient jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs und besitzt demnach auch vorbereitenden Charakter für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Nach Erlass der Satzung regelt sich die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben nach § 34 BauGB; diese unterliegen dann im Regelfall nicht mehr den Regelungen des SächsNatSchG bezüglich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Pflicht zur Plan-UP (Strategische Umweltprüfung) ist für das Vorhaben nicht gegeben, da Satzungen nach § 34 BauGB nicht zu den in der Anlage 3 zum UVPG oder in Anlage 2 zum SächsUVPG benannten Plänen und Programmen gehören.

Eine Ermittlung und Bewertung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie die Festlegung entsprechender Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür wird die Methodik der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (im folgenden Handlungsempfehlung genannt) angewandt.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und des konkreten Bezugs auf die Entwicklung eines Einzelanwesens kann die bilanzierende Betrachtung von Eingriff und Ausgleich vorhabenbezogen erfolgen. Zur Beurteilung wird daher eine verbal-argumentative Bilanzierung als geeignet angesehen.

## **6.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum**

### *Untersuchungsraum*

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 84 m Länge und durchschnittlich 35 m Breite westlich der Schönberger Straße ein. Diese Fläche entspricht dem Untersuchungsraum für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung; ergänzend wird ein Umgriff von ca. 50 m im angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum in die Betrachtung einbezogen. Als Ausgangssituation liegt überwiegend landwirtschaftliche Nutzung in Form von Wirtschaftsgrünland vor.

## Schutzgebiete

### FFH-Gebiete

Das nächst gelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet „Czorneboh und Hochstein“. Der Abstand zum Vorhaben beträgt mindestens 750 m (Quellbereich des Butterwassers am Rand der Czornebohketten, östlich des Gebiets).

FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind aufgrund des Abstands und des lokal begrenzten Charakters mit dem Vorhaben nicht verbunden.

### Landschaftsschutzgebiet

Teile des Satzungsgebietes sowie der umgebende Landschaftsraum sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“.

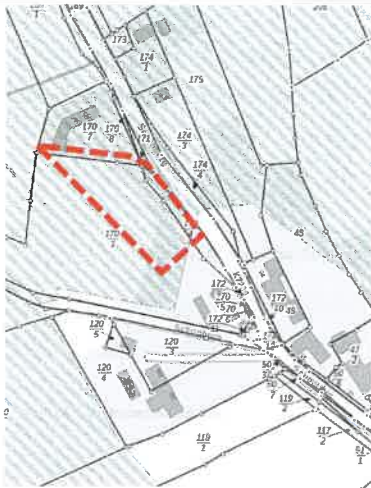


Abb. 3: Abgrenzung LSG „Oberlausitzer Bergland“, (Quelle Kartengrundlage / Luftbild: Landkreis Bautzen)

Da die Ziele der Ergänzungssatzung nicht mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung in Einklang stehen, ist eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

### Geschützte Biotope






-  in Biotopkartierung untersuchte Flächen
-  gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 SächsNatSchG)
-  Grenze Satzungsgebiet

Abb. 4: Geschützte Biotope im Satzungsgebiet und dessen Nahbereich (Quelle Kartengrundlage: Anlage)

Für die offenen Grünlandflächen im Geltungsbereich der Satzung (Teilfläche von Flst. 170/3) wurde im Rahmen einer im August 2021 durchgeführten Biotopkartierung des Landschaftsarchitekturbüros Schütze und Partner (Anlage) der Status gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG bestätigt. Die Satzung ist demnach mit Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope verbunden. Diese werden im Weiteren näher dargestellt und hinsichtlich Ausgleichbarkeit und Ausgleichsbedarf untersucht.

Ein weiteres, nahegelegenes geschütztes Biotop ist ca. 180 m entfernt (Streuobstwiese am östlichen Siedlungsrand von Schönberg). Auf dieses Biotop gehen vom Vorhaben keine Auswirkungen aus.

#### Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmäler) sind im Geltungsbereich der Satzung und deren Nahbereich nicht vorhanden. Es werden somit keine sonstigen Schutzgebiete von Vorhaben berührt.

#### *Ausgangszustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum*

Das Plangebiet ist Teil des Nördlichen Oberlausitzer Berglandes, welches der Naturregion Mittelgebirgsschwelle zugeordnet ist (Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Fassung 1. Gesamtfortschreibung 2010).



Abb. 5: Übersicht des Untersuchungsraumes (Quelle Kartengrundlage / Luftbild: GeoSN 2021)

#### Biotoptypen

Das Satzungsgebiet ist Teil eines durch ein Mosaik aus Acker- und Grünlandflächen geprägten Offenlandkomplexes im flach bis mäßig geneigten Hangfußbereich der Czornebohketten und des Herrnsberges. Im Bestand ist das Plangebiet durch zwei verschiedene Biotoptypen geprägt.

Im südlichen Teil des Satzungsgebietes sowie auf der Böschung zur Schönberger Straße ist Dauergrünland, überwiegend mit Baumbestand, anzutreffen. Dabei handelt es sich um einen Obst- und Laubgehölzbestand, der teilweise lückig und teilweise mit nicht gebietsheimischen Arten (Ziergehölze, Koniferen) durchsetzt ist. In diesem Bereich sind keine Nutzungsänderungen vorgesehen, so

dass hier kein unmittelbarer Eingriff stattfindet. Der Erhalt der Gehölze wird zeichnerisch festgesetzt.

Bei der nordwestlichen Fläche, auf der der unmittelbare Eingriff in Form der Neuanlage einer Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, handelt es sich um eine Teilfläche eines gesetzlich nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG geschützten Biotops (Kartiereinheit 4852-1 der Biotopkartierung, Anlage 2). Diese Fläche in einer Größenordnung von ca. 1.400 m<sup>2</sup> gehört gemäß Handlungsempfehlung zum Wirtschaftsgrünland. In ihrer Ausprägung ist sie als Submontane Goldhafer-Frischwiese anzusprechen.

Gemäß Biotopkartierung handelt es sich bei dem gesetzlich geschützten Biotop „Submontane Goldhafer-Frischwiese“ um eine mäßig artenreiche Frischwiese, die vor allem von verschiedenen Gräserarten (z.B. Goldhafer, Rotschwengel, Rotstraußgras sowie Kammgras und Wiesen-Fuchsschwanz) geprägt ist. Der Kräuteranteil liegt bei etwa 25%, wobei neben einem relativ hohen Anteil von Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) auch viele Magerkeitsanzeiger vertreten sind.

Diese sind gemäß Verwaltungsvorschrift Biotopschutz kennzeichnend für den Typus der mageren Frischwiesen. Die Klassifizierung als gesetzlich geschütztes Biotop gründet sich somit auf der Artenzusammensetzung, den Standortgegebenheiten und der aktuellen Nutzung.

Bei den Wirtschaftsgrünländern handelt es sich um typische Kulturbiotope, die durch menschliche Bewirtschaftung entstanden und in ihrem Bestand auch von regelmäßiger Bewirtschaftung und bestimmten Bewirtschaftungsformen abhängig sind. Die gegenwärtige Ausprägung des Grünlandbiotops ist als Folge fortdauernder Aushagerung durch Nutzungsextensivierung einzuordnen.

Es wird eingeschätzt, dass der Standort sich aus einem vor 1990 offensichtlich intensiv bewirtschafteten Dauergrünland durch Extensivierung (z.B. Verzicht auf hohe Stickstoffdüngung, Umbruch und Einsaat) hin zu einem artenreicheren Grünlandtypus entwickelt hat. Dafür spricht auch, dass der Standort in der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung 2004 noch als artenarmes Intensivgrünland kartiert ist. Die gegebenen Nährstoff- und Feuchteverhältnisse des Bodens treten aktuell aufgrund der extensiveren Nutzung stärker in Erscheinung und spiegeln sich in einer an typischen Wiesengräsern und -kräutern reicheren Wiesengesellschaft (gegenüber dem Zustand vor 1990) wider.

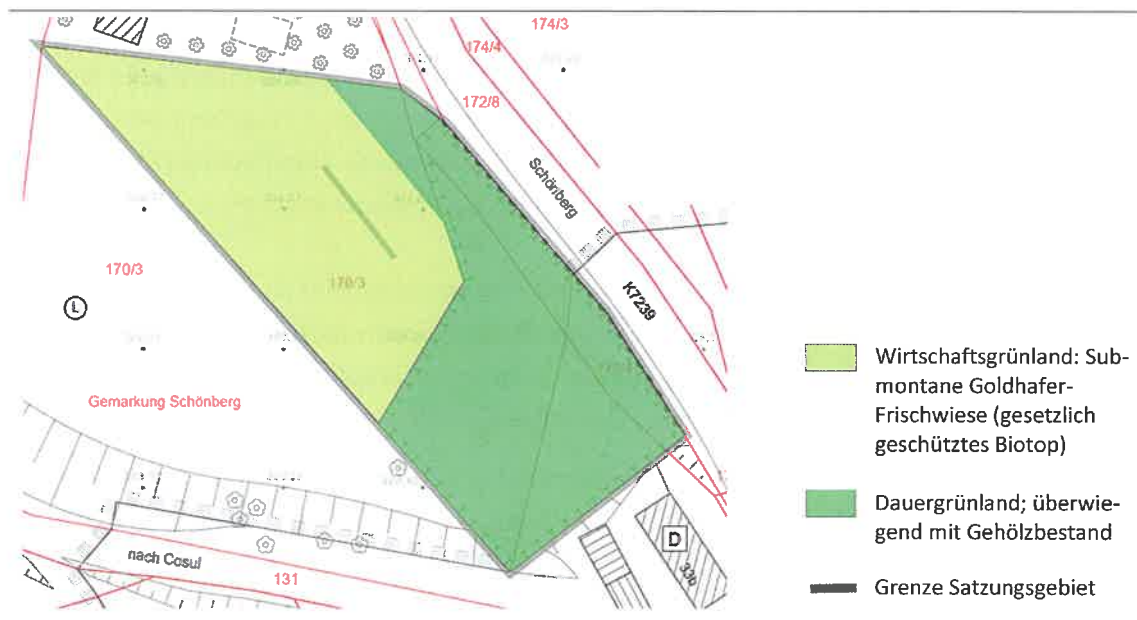


Abb. 6: Biotoptypen im Satzungsgebiet (Bestand)

Aufgrund der konkreten Artenzusammensetzung und des mäßigen Artenreichtums kann für diesen Bestand eingeschätzt werden, dass die Charakterisierung als geschützter Biotoptyp erreicht ist, jedoch weiteres Entwicklungspotential hinsichtlich des typischen Artenreichtums besteht. Die aktuelle naturschutzfachliche Wertigkeit des Bereichs kann damit innerhalb des Biotoptyps der Submontanen Goldhafer-Frischwiese eher als mittel bezeichnet werden.

In der durchgeführten Biotopkartierung werden neben dem Bestand der Submontanen Goldhafer-Frischwiese weitere Grünlandbestände im Nahbereich der Satzung beschrieben.

Dabei wird der Bereich südwestlich des Satzungsgebietes einschließlich der Böschung als Magere Frischwiese mit Übergängen zu einem Silikatmagerrasen charakterisiert (Kartiereinheit 4852-2 der Biotopkartierung). Dieser Bereich ist ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop zu klassifizieren. Gegenüber dem innerhalb des Satzungsgebietes befindlichen Bestand wird er als struktur- und artenreicher sowie trockener und flachgründiger beschrieben. Aufgrund des hier stärker prägenden Vorkommens an Magerkeits- und Trockenheitszeigern, des Artenreichtums insgesamt und des Vorkommens gefährdeter Pflanzenarten ist er naturschutzfachlich besonders wertvoll.

Demgegenüber werden die Flächen der nördlich gelegenen Flurstücke 167 und 168/1 (Kartiereinheit 4852-3) als sonstige extensiv genutzte Frischwiese charakterisiert. Die Flächen sind artenärmer ausgeprägt und in ihrem Artenbestand noch deutlicher durch die frühere intensive Grünlandnutzung geprägt. Dies zeigt sich z.B. am Vorkommen von Arten des Ansaatgrünlandes wie Weidelgras (*Lolium perenne*) und Weiß- und Rotklee (*Trifolium repens*, *Trifolium pratense*) sowie von Störungs- und Nährstoffzeigern wie Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Magerkeitszeiger fehlen dagegen weitgehend.

Aufgrund der Artenzusammensetzung ist diese Fläche nicht als geschütztes Biotop zu klassifizieren, besitzt jedoch Entwicklungspotential für die Entwicklung zu einer mageren Frischwiese.

#### Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Anhaltspunkte zur Betroffenheit besonders geschützter Tierarten durch das Vorhaben ergaben sich während des Verfahrens nicht. In diese Einschätzung fließen Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbegehungen, der durch ein externes Büro durchgeführten Biotopkartierungen und eventuell gegebener Hinweise der unteren Naturschutzbehörde ein. Eine artbezogene faunistische Erfassung wurde aus diesem Grund zum Vorhaben nicht durchgeführt. Daher wird, ausgehend von vorliegenden Daten und der vorhandenen Naturausstattung, eine allgemeine Potentialabschätzung zu den Artengruppen Insekten, Reptilien und Gehölzbrüter als angemessen angesehen.

Offenlandbiotope sind fast immer (außer auf Extremstandorten) an menschliche Bewirtschaftung gebunden. Da in der heutigen Landbewirtschaftung die intensive bzw. industriell geprägte Landnutzung dominiert und historische, kleinteilige Bewirtschaftungsformen immer mehr abnehmen, sind tendenziell magere Offenlandbiotope zunehmend bedroht.

Etwa ein Drittel der heimischen Pflanzenarten sind auf die Existenz von Grünland angewiesen, darunter eine Vielzahl gefährdeter Arten. Auch sehr viele heimische Tierarten wie z.B. blütenbesuchende Insekten und Reptilien sind an Offenlandbiotope gebunden und damit in ihrer Existenz direkt oder indirekt vom Grünland abhängig. Wiesen und Weiden wie die im Gebiet vorhandenen Wiesenflächen besitzen daher grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung für die Biotopvielfalt und den Artenschutz.

Mit dem mäßigen Reichtum an blühenden Kräuterarten (insbesondere der benannten Magerkeitsanzeiger) ist der Eingriffsbereich ein Nahrungs- und Fortpflanzungsbiotop für heimische Bienen- und Falterarten, dessen Bedeutung gegenüber intensiver bewirtschafteten Grünlandtypen erhöht ist.

Die zu betrachtenden Grünlandflächen bieten, bedingt durch die gegenwärtige Bewirtschaftung, trotz der durch Boden- und Klimaverhältnisse gegebenen grundsätzlich guten Voraussetzungen eher wenig Lebensraumpotential für das Vorkommen einheimischer Reptilienarten. Lockere, sandige und vegetationsfreie Flächenanteile sind dadurch kaum vorhanden, so dass die entsprechenden Fortpflanzungsbiotope, wie sie z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) benötigt, nicht gegeben sind. Mit einer Betroffenheit entsprechender Arten ist daher vordergründig nicht zu rechnen.

Auch der im östlichen und südlichen Teil des Satzungsgebietes vorhandene Gehölzbestand ist als wertvoller Lebensraum zu klassifizieren. Im Zusammenhang mit angrenzenden Gehölz- und Grünlandflächen außerhalb des Satzungsbereichs stellen diese Fläche insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, aber auch Nahrungshabitate dar. Die Fläche bleibt erhalten, wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert und wird somit auch in ihrer Funktion im Rahmen des Biotopverbunds weitgehend erhalten.

#### Boden, Fläche, Topografie

Regionalgeologisch befindet sich die Satzung im Bereich des Lausitzer Granodioritmassivs. Unter dem Oberboden sind bindige Deckschichten aus pleistozänen Gehängelehmen (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lößlehm, z.T. kiesig) vorhanden. Darunter können evt. noch Schmelzwassersande/-kiese der Elster-Kaltzeit verbreitet sein, bevor das Grundgebirge aus Biotit-Granodiorit ansteht. Diese Sedimente werden im südlichen Bereich der Planungsfläche von der Quellaue des Schönberger Baches überprägt, so dass hier nun geringer tragfähige Auelehme und Auesande der kleinen Täler anstehen.

Eine anthropogene Beeinflussung/Veränderung des natürlichen geologischen Untergrundes ist eher nicht zu erwarten.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Gehängelehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Insbesondere durch die nahegelegene Aue sind Aufweichungen in den Gehängelehmen anzunehmen. Eine Grundwasserführung ist in den Aueablagerungen, den evt. unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. in den sandig-kiesigen Zersatzbildungen des Biotit-Granodiorits (= Porengrundwasserleiter) möglich. Im Grundgebirge (Biotit-Granodiorit) selbst zirkuliert Grundwasser als Kluftgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des verwitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten.

Die Versickerungsverhältnisse werden aufgrund des oberflächlich anstehenden Gehängelehmes und der Aue im südlichen Planungsbereich eher als ungünstig bewertet.

Die Böden im Gebiet gehören zum Übergangsbereich zwischen den Bodenlandschaften des Bautzener Lösshügellandes und des Oberlausitzer Berglandes. Als Bodenform ist der in Sachsen am häufigsten vorkommende Bodentyp der Braunerden vertreten.

Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein mittleres Wasserspeichervermögen sowie eine geringe Filter- und Pufferkapazität des Bodens aus.

Die Standortverhältnisse sind als frisch bis mäßig trocken zu bezeichnen, wobei der Südteil trockener und flachgründiger ausgeprägt ist. In den südlichen und tlw. auch nördlichen Randbereichen zeigen sich Ausmagerungstendenzen, die sich auch am Vegetationsbestand ablesen lassen

Die Bodennutzung im Satzungsgebiet ist als Dauergrünland ausgeprägt, womit die dauerhafte Vegetationsdecke grundsätzlich einen verhältnismäßig guten Schutz gegen Wind- und Wassererosion bietet.

Der Standort liegt im Hangbereich des Schönberger Taleinschnittes zwischen Herrnsberg und Czornebohkette. Er ist höhenmäßig gegenüber den anliegenden Straßen (Schönberger Straße, Weg nach Cosul) exponiert und weist eine mäßige Hangneigung in Richtung Südosten auf.

Insgesamt fällt das Gelände von Nordwest nach Südost auf ca. 105 m Länge um ca. 9 m, wobei die stärkste Neigung mit ca. 19% auf der südöstlichen, gehölzbestandenen Teilfläche besteht.

Die Einordnung des Baukörpers kann somit auch aus topografischer Sicht nur im nördlichen Grundstücksbereich erfolgen, wogegen auf den stark geneigten Flächen am südlichen Gebietsrand auf eine dauerhafte Vegetationsbedeckung zu achten ist.

#### Wasser

Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich eine niedrige Grundwasserneubildungsrate sowie ungünstige Verhältnisse der Deckschichten aus, so dass dem Gebiet als potentielles Grundwasserentstehungsgebiet kaum Bedeutung zukommt.

Im Satzungsgebiet und dessen direktem Nahbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Schönberger Bach, welcher östlich parallel zur Schönberger Straße verläuft, im Nahbereich des Vorhabens jedoch verrohrt ist.

#### Klima

Das Oberlausitzer Bergland gehört zum Klimabezirk des deutschen Berg- und Hügellandklimas. Dieses ist gegenüber den anderen Klimabezirken Sachsens durch mittlere Temperatur- und Niederschlagswerte gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für das Gebiet einen hohen Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht aus. Auf diesen wird ebenfalls im Regionalplan-Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung (Fassung zur Beteiligung vom 06.12.2019) hingewiesen (Integriertes Entwicklungskonzept; Ziel K1 des sektoralen Zielkonzeptes). Eine Sicherung der Fläche im Rahmen der Grundsätze und Ziele des Regionalplanes als regionaler Grünzug mit Bedeutung für das Siedlungsklima ist für die Fläche hier jedoch nicht erfolgt.

Landwirtschaftsflächen, insbesondere Grünlandflächen kommt aus klimatischer Sicht grundsätzlich die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und somit als Ausgleichsraum für das Siedlungsklima zu. Abhängig von der Geländeausformung (hier als Hangbereich) kann die Bedeutung für den Kaltluftabfluss hinzukommen. Innerhalb der Hangflächen des Schönberger Taleinschnittes kommt dem Satzungsgebiet eine mittlere Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsfläche (Zufuhr von Frischluft und Kaltluft) für das angrenzende Siedlungsgebiet zu.



## Orts- und Landschaftsbild



Abb. 7: Orts- und Landschaftsbild im Vorhabenumfeld (Quelle GeoSN 2021)

Der Ortsrand des Ortsteils Schönberg weist im Nahbereich der Satzung eine aufgelockerte Struktur mit Einzelanwesen und dazwischenliegenden größeren Freiflächen und Gehölzbeständen (teilweise als Streuobstwiesen ausgeprägt) auf.

Prägende Landschaftselemente im näheren Umfeld des Vorhabens sind die beschriebenen Grünlandkomplexe, der Gehölzbestand im Südostteil des Geltungsbereichs und die Gebüschstruktur entlang des Weges nach Cosul im südwestlichen Nahbereich. Der nordwestliche Teil des Plangebietes einschließlich eines Teils der Gehölzstrukturen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“.

Sowohl die vorhandene Ortsrandbebauung als auch der geplante Baustandort sind durch linienhafte und tlw. flächige Gehölzstrukturen gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet. Trotz der relativ exponierten Lage auf einem Böschungsbereich ist die Fernwirkung des Standortes somit eingeschränkt (sh. Abb. 8).



Abb. 8: Blick vom Herrnsberg zum geplanten Standort (rot markiert); Quelle: google maps

## Kultur- und Sachgüter

Sonstige Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Kulturdenkmale, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

## Fotografien des Plangebietes



Abb. 9: Blick von der Schönberger Straße in Richtung Plangebiet mit dem denkmalgeschützten Umgebendehaus Nr.33b an der Straßen- und Wegegabelung sowie dem abzweigenden Hohlweg in Richtung Cosul



Abb. 10: Landschaftsbild aus Richtung Süden; Standort rot markiert



Abb. 11: Ortseingang Schönberg aus Richtung Pielitz, rechts das dem Satzungsbereich vorgelagerte Wochenendgrundstück, gleiches auf der linken Seite

## 6.3 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

### Beschreibung des Eingriffs



Abb. 12: Biotoptypen im Satzungsgebiet (Planung)

Die Satzung dient der Vorbereitung einer kleinräumigen Siedlungserweiterung um ein Wohngrundstücke in Form von Einzelhausbebauung. Damit soll die Siedlungsfläche um ca. 1.500 m<sup>2</sup> in den Landschaftsraum hinein erweitert werden.

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßensystem, so dass ein Neubau oder Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Das Vorhaben dient somit auch der besseren Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur.

Im Bereich der Straßenböschung an der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine Grünfläche festgesetzt. Somit ist die vorhandene topografische Situation zu erhalten.

### *Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt*

#### Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen in der Umwandlung von ca. 0,15 ha Wirtschaftsgrünland, welches überwiegend als gesetzlich geschütztes Biotop ausgeprägt ist, in Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter und Einzelhausbebauung.

Das Vorhaben ist mit der geplanten Beseitigung von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> eines gesetzlich geschützten Wiesenbestandes (submontane Goldhafer-Frischwiese) verbunden. Eine grundsätzliche Ausgleichbarkeit des Verlustes ist möglich, da es sich um ein Kulturbiotop handelt (d.h. durch Bewirtschaftungsmaßnahmen wieder herstellbar ist) und der Artenreichtum im Bestand als mäßig angegeben wird. Zudem weisen die Standortvoraussetzungen keine wesentlichen Besonderheiten auf, die der Möglichkeit zum Ausgleich entgegenstehen. Auch sind mit den Wiesenflächen auf FlSt. 167 und 168/1 Ausgleichspotentiale im näheren Umfeld gegeben.

Der Verlust von gesetzlich geschützter Biotopfläche soll durch die Entwicklung der o.g. Flurstückflächen zu geschützten Biotopflächen ausgeglichen werden. Diesbezüglich ist parallel zum Planverfahren eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Verbot der Zerstörung oder Beeinträchtigung geschützter Biotope) erforderlich.

Eine Betroffenheit besonders geschützter Tierarten durch das Vorhaben wurde im Rahmen der Potentialabschätzung nicht festgestellt. Für auf der Eingriffsfläche anzutreffende Tierarten der Artengruppen Insekten und Reptilien bestehen durch das direkte Angrenzen grundsätzlich ähnlicher Biotope, die durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen weiter aufgewertet werden sollen, ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Die Möglichkeiten bzw. Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, wie ggf. gestaffelter Mahdzeiten o.ä., sind im Rahmen der notwendigen Verfahren zu Ausnahmen bzw. Befreiungen nach Bundesnaturschutzgesetz (Biotopschutz, Landschaftsschutz) zu untersuchen und festzulegen.

Weiterer wertvoller Lebensraum, insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten, ist der einheimische Gehölzbestand im südlichen und südöstlichen Satzungsbereich. Dieser bleibt erhalten und wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Die Zunahme der Störwirkung im Rahmen der geplanten Wohnnutzung ist gegenüber der Bestandsituation als gering einzuschätzen. Mit einer Betroffenheit von Gehölzbrütern durch das Vorhaben ist somit nicht zu rechnen.

#### Boden, Fläche, Wasser, Klima

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche bestehen im Einbezug von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grünlandfläche in den Siedlungszusammenhang. Hinzu kommt der Flächenbedarf für eine externe

Kompensationsmaßnahme in einer Größenordnung von ca. 0,52 ha, wobei die hier vorhandene Bodennutzung als Wirtschaftsgrünland bestehen bleibt und lediglich eine weitere Extensivierung erfolgt. Damit werden ca. 0,15 ha Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die mögliche Neuversiegelung für einen Wohnstandort kann auf ca. 200-250 m<sup>2</sup> geschätzt werden (gemäß vorliegender Vorplanung). Demgegenüber steht die bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur durch das Vorhaben.

Die eintretende Neuversiegelung wirkt sich kleinräumig auch auf die Schutzgüter Klima und Wasser negativ aus. Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Fähigkeit natürlicher Böden zur Aufnahme und Speicherung von Oberflächenwasser und zum klimatischen Ausgleich durch Wasserverdunstung gehen durch Bodenversiegelung grundsätzlich verloren.

Aus klimatischer Sicht erfolgt durch den Einbezug von Offenlandfläche in den Siedlungsraum eine geringfügige flächenmäßige Erweiterung des Siedlungsklimas und im gleichen Umfang ein Wegfall potentieller klimatischer Ausgleichsfläche.

Dazu ist einzuschätzen, dass aufgrund des im Nahbereich vorhandenen aufgelockerten schmalen Siedlungsbandes mit hohem Freiflächenanteil negative Folgen siedlungsklimatischer Ausprägungen (wie z.B. starke sommerliche Aufheizung von Siedlungsflächen) eher gering sind bzw. seltener auftreten. Der Bedarf an klimatischen Ausgleichsflächen im Umgriff des Standortes ist somit wenig ausgeprägt.

Ein eintretender Verlust an klimatischer Ausgleichsfläche in lokal stark begrenztem Ausmaß für einen Wohnstandort kann somit toleriert werden. Dem unter 6.2. angesprochenen hohen Freiflächensicherungsbedarf des Gebietes aus klimatologischer Sicht gemäß Regionalplan (Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung) wird durch Erhalt von Teilen der Freiflächen im Satzungsgebiet entsprochen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und Kleinteiligkeit des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter insgesamt als gering zu bewerten.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Siedlungserweiterung im Ortsrandbereich und im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets kleinräumig verändert.

Die höhenmäßig exponierte Lage verlangt nach einer sorgfältigen Einordnung der Neubebauung hinsichtlich der räumlichen und höhenmäßigen Einordnung. Ergänzend sollten Festsetzungen zur baugestalterischen Einordnung getroffen werden (gedeckte Farbtöne, ortstypische Dachform).

Die im südlichen Teil der Vorhabenfläche vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten und bilden in Richtung Schönberger Straße bereits eine gute Eingrünung des Standortes. Ebenso sind die linienhaften und flächigen Gehölzgruppen südlich und westlich des Standortes nicht vom Vorhaben betroffen.

#### Zusammenfassung

Die Auswirkungen des Vorhabens bestehen in erster Linie im Verlust von gesetzlich geschützter Biotopfläche. Auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima sowie Orts- und Landschaftsbild hat das Vorhaben eher geringe und lokal sehr begrenzte Auswirkungen.

Eine Kompensation der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen wird als möglich eingeschätzt.

## 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen

### *Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen*

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der flächenmäßigen Begrenzung der möglichen Neubebauung auf eine Teilfläche des Satzungsgebietes. Die südöstliche, gehölzbestandene Teilfläche bleibt als Grünfläche erhalten. Die Inanspruchnahme des geschützten Biotops erfolgt nur in der für das Vorhaben unbedingt notwendigen Größenordnung.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird auch durch die Erhaltung der vorhandenen Topografie (Regelung Zufahrtsbereich) und Nutzung der vorhandenen Erschließung minimiert.

Diese Festsetzung dient auch der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild. Die Zufahrtsmöglichkeit ist durch entsprechende Festsetzungen auf einen kleinen Teilbereich am nördlichen Ende der Straßenböschung begrenzt. Die Böschung läuft hier zunehmend aus, so dass der für die Zufahrt vorzunehmende Einschnitt geringer ausfällt.

Von einer Festsetzung von Gehölzpflanzungen entlang des Weges nach Cosul wurde in der überarbeiteten Fassung der Satzung abgesehen, um das geschützte Wiesenbiotop auf der südlichen Böschung des FlSt. 170/3 nicht durch zusätzlichen Schattenwurf zu beeinträchtigen.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone wird durch die Einhaltung der geltenden Gesetzlichkeiten gesichert (sh. u.a. § 39 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz). Mögliche Maßnahmen wie z.B. die wasserdurchlässige Gestaltung zu befestigender Flächen sind im Hinweisteil der Satzung benannt.

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 erforderlichen Umfang und Zeitraum begrenzt wird. Baulich temporär in Anspruch genommene Flächen sind zeitnah wieder zu begrünen.

### **Geplante Ausgleichsmaßnahme**

#### *Geplante Ausgleichsmaßnahmen*

Im Rahmen allgemeiner grünordnerischer Festsetzungen ist eine Mindestbegrünung des Baustandortes mit gebietsheimischen und landschaftstypischen Gehölzen umzusetzen.

Als externe Kompensationsmaßnahme wird die Entwicklung der Grünlandflächen auf den FlSt. 167 und 168/1 zu einer mageren Frischwiese festgesetzt.

Dazu wird die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut beräumt. Damit wird die Aushagerung des Standortes gefördert, was die Voraussetzungen für die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbestandes schafft bzw. verbessert.

Durch Mahdgutübertragung wird zusätzlich die Erhöhung der Artenvielfalt gezielt gefördert. Damit soll erreicht werden, dass sich der Wiesenbestand innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes (ca. 2-5 Jahre) zu einer mageren Frischwiese entsprechend den Kriterien der Verwaltungsvorschrift Biotopschutzs und somit zu einem gesetzlich geschützten Biotop entwickelt. Auf diese Weise soll ein Ausgleich für die Beseitigung einer Teilfläche eines geschützten Biotops durch Neuanlage eines eng verwandten Biotoptyps geschaffen werden.

Diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit der weiteren naturschutzgerechten Bewirtschaftung der geschützten Biotope südlich und westlich des Satzungsgebietes, da eine Bewirtschaftung der Flächen im Gesamtzusammenhang erfolgt.

Möglichkeiten der Mahdgutübertragung sind z.B. das Aufbringen von Heumulch oder Heudrusch auf die Zielflächen, auf denen zuvor eine teilweise Entfernung bzw. ein Aufbruch (z.B. in Form von Streifen, vorzugsweise quer zur Bewirtschaftungsrichtung) der Grasnarbe erfolgen muss. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Wiesenbiotope (Kartiereinheiten 4852-1 und 4852-2) als Spenderflächen für die Mahdgutübertragung geeignet sind.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuerschließung des Baustandortes kann ergänzend auch die Möglichkeit einer insel- bzw. mosaikhaften Verpflanzung von Grassoden aus der zu beseitigenden Biotopfläche auf die Entwicklungsfläche geprüft werden.

Die Maßnahme ist in geeigneter Weise fachlich vorzubereiten und zu begleiten. Der Erfolg der Maßnahme ist durch erneute Biotopkartierung spätestens fünf Jahre nach der Realisierung zu überprüfen. Eine frühere Überprüfung hat den Vorteil der Möglichkeit einer zeitnahen Nachsteuerung der Maßnahmen bei Bedarf.

#### *Verbal-argumentative Ausgleichsbilanzierung*

##### Funktionsbezogene Betrachtung

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Fläche wurde gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung geprüft. Derzeit bestehen innerhalb des Gebietes und im Nahbereich keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen. Geprüft wurde in diesem Zusammenhang eine Altablagerung in der Gem. Niedercunewalde Flst. Nr. 889 zwecks Beräumung und Abdeckung. Ein Zugriff durch den Satzungsgeber konnte nicht ermöglicht werden.

Eine Schutz- bzw. Ausgleichswirkung auf Teilaspekte des Schutzgutes Boden kann der mit der externen Ausgleichsmaßnahme angestrebten Aushagerung des Standortes zugesprochen werden. Damit wird der Erhalt bzw. die Ausprägung von Bodentypen gefördert, deren Anteil in der gegenwärtigen Kulturlandschaft eher rückläufig und damit bedroht ist (Magerstandorte).

Als weitere Maßnahme wurde die durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgeschlagene Beräumung einer Altablagerung auf Flst. 889 der Gemarkung Niedercunewalde geprüft. Dabei handelt es sich um ein Flurstück in Privateigentum, so dass eine Umsetzung der Maßnahme durch einen anderen Privateigentümer (Eingriffsverursacher) nicht möglich bzw. stark erschwert und daher nicht praktikabel ist.

Eine Kompensation der Funktionsminderung im Bereich der Schutzgüter Boden und Fläche aufgrund der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung ist somit nicht im Rahmen eines funktionsbezogenen Ausgleichs durchführbar. Der Bedarf und ggf. geeignete Maßnahmen zum Ersatz sind zu prüfen.

Auf die Schutzgüter Wasser und Klima hat die externe Kompensationsmaßnahme eine ausgleichende Wirkung. Das angestrebte Mähregime (2schürige Mahd) begünstigt zumindest teilweise bzw. temporär eine höhere Bestockung der Grünfläche gegenüber einem intensiv bewirtschafteten Grünland. Damit wird die Wasserrückhaltung in der Fläche günstig beeinflusst, die Verdunstungsrate gefördert und der Wasserabfluss verlangsamt. Diese Wirkungen sind gegenüber dem jetzigen

Bewirtschaftungszustand zwar prozentual gesehen gering; aufgrund der Flächengröße der Maßnahme mit 5.155 m<sup>2</sup> kann jedoch gegenüber der geplanten klima- und wasserwirksamen Neuersiegelung von ca. 250 m<sup>2</sup> ein Ausgleichseffekt erreicht werden.

Das Landschaftsbild wird im Ortsrandbereich neugestaltet. Die Auswirkungen der Neubebauung werden dabei durch gestalterische Festsetzungen minimiert. Im Übrigen ist bei der Gestaltung der Neubebauung das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 zu beachten.

Vorhandener gliedernder raumwirksamer Großgehölzbestand wird erhalten und ergänzt (Schutzgut Landschaftsbild). Im Rahmen allgemeiner grünordnerischer Festsetzungen wird eine Mindestbegrünung des Baustandortes mit gebietsheimischen und landschaftstypischen Gehölzen gesichert. Diese Maßnahme besitzt gleichzeitig Ausgleichswirkung für den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, indem sie das geplante Einzelanwesen in den Ortsrand einbindet.

Auch die vorgesehene externe Kompensationsmaßnahme besitzt ausgleichende Wirkung für den Eingriff in das Landschaftsbild, indem durch die Entwicklung einer arten- und blütenreichen Magerwiese die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes gefördert wird.

#### Biotopbezogene Betrachtung

Bei der biotopbezogenen Betrachtung steht der Ausgleich für die Minderung von Lebensraumfunktionen durch den Teilverlust eines geschützten Biotops im Vordergrund der Überlegungen. Der Ausgleich erfolgt durch die Neuschaffung eines nah verwandten Biotoptyps in unmittelbarer Nähe, welche ebenfalls zum Status eines geschützten Biotops führen soll.

Aufgrund der Unsicherheiten, die mit der Neuanlage eines geschützten Biotops grundsätzlich verbunden sind, wird bei Neuschaffung meist eine gegenüber dem Biotopverlust doppelt so große Fläche als angemessen betrachtet. Da die Entwicklungsfläche in Teilbereichen bereits Tendenzen zur Extensivierung und damit Entwicklung einer höheren Artenvielfalt zeigt (aktuell als sonstige extensiv genutzte Frischwiese charakterisiert), erscheint hier ein etwas höherer Faktor angemessen. Der Ansatz eines Faktors von 2,5 ergibt einen Flächenbedarf von ca. 3.500 m<sup>2</sup> für die Neuanlage einer mageren Frischwiese. Die Gesamtfläche der Maßnahme umfasst ca. 5.155 m<sup>2</sup>.

#### Ersatzmaßnahmen

Wie bei der funktionsbezogenen Betrachtung ausgeführt, besteht für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Fläche ein verbleibender Ersatzbedarf, da geeignete funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen.

Ausgehend von der Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahme ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss für die Neuanlage eines geschützten Biotops auf einer Fläche von ca. 1.655 m<sup>2</sup>.

Dieser wird den verbleibenden Eingriffen in das Schutzgut Boden als biotopbezogener Ersatz gegenübergestellt.

#### Fazit

In der Gesamtbetrachtung kann eine Kompensation des Eingriffs durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erreicht werden. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine vom Vorhaben ausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## **8 HINWEISE**

### Archäologie

Gemäß § 20 SächsDschG besteht die Meldepflicht von Bodenfunden. Des Weiteren bedarf gem. § 14 SächsDschG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei archäologischen Grabungen besteht eine angemessene Kostenbeteiligung.

### Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Im Satzungsgebiet sind derzeit keine im SALKA registrierten Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen und Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich dem SG Abfallrecht / Bodenschutz beim LRA Bautzen (Umweltamt) anzuzeigen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontaminationen verhindern.

### Belange Wasser

Um die Grundwasserneubildung nicht wesentlich zu beeinträchtigen, sollte die Flächenversiegelung im Satzungsgebiet auf das notwendige Mindestmaß reduziert (z. B. mittels wasserdurchlässiger Gestaltung zu befestigender Flächen) und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) bei geeigneten Untergrund- und Standortverhältnissen möglichst vollständig und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert bzw. als Brauchwasser verwendet werden.