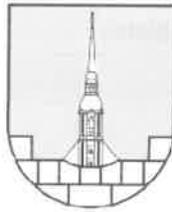


# **GEMEINDE CUNEWALDE**



## **1. Änderung Bebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“**

### **Begründung**

Beigefügter Teil

Fassung Satzungsbeschluss 15.03.2017

---

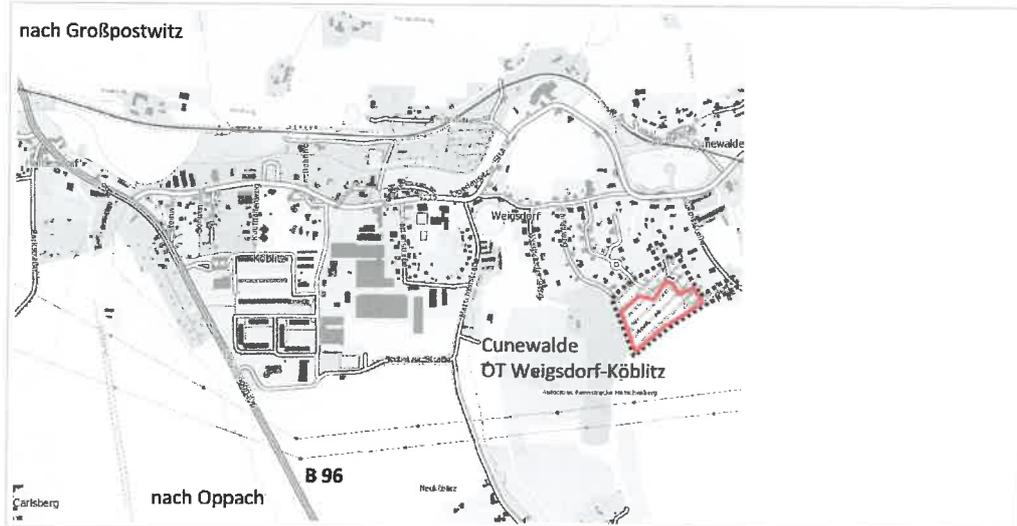
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristik des Plangebietes</b>	
2.1	Abgrenzung	1
2.2	Beschreibung	2
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht, übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ziel und wesentliche Auswirkungen der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
6.1	Kurzdarstellung Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung	6
6.2	Rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung	7
6.3	Bestandssituation der Umwelt	8
6.4	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	12
6.5	Geprüfte Alternativen zur Planung; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	14
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
6.7	Zusätzliche Angaben	16

Anlage 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

## 1 PLANUNGSANLASS

Nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Weigsdorfer Berg III“ wurde im Zusammenhang mit der Neutrassierung der 110 kV-Leitung Hirschfelde-Schmölln die Hochspannungsfreileitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgebaut. Infolge dessen sind die damit verbundenen Einschränkungen des Baugebietes nicht mehr notwendig und eine kleinräumige Nachverdichtung des Baugebietes möglich.

Abb.1: Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Änderungsbereich

## 2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung

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

Als Planungsgrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) des Staatsbetriebes für Geobasisinformation und Vermessung.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,81 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Fußweg zwischen den Straßen Bergsiedlung und Heiterer Blick,
- im Osten: durch die Straßen- und Wegeführung Heiterer Blick
- im Süden: durch Ackerlandfläche
- im Westen: durch den Gehölzsaum an der Böschung zum Spielplatz Matschenberg.

Im Geltungsbereich der Planänderung liegen die Flurstücke der Gemarkung Weigsdorf mit den Nummern:

146/17	146/26	146/35	324/4 tw.
146/18	146/27	146/36	382/2
146/19	146/28	146/37 tw	365/2

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb. 2 Übersichtsplan Flurkarte, maßstabslos



- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Änderungsbereich

## 2.2 Beschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Weigsdorf-Köblitz einem Ortsteil von Cunewalde. Es ist Teil eines ausgedehnten Wohngebietes zwischen der Wurbisstraße im Osten und der Straße Weigsdorfer Berg im Westen. Nach 1989 wurden in diesem Bereich u.a. im Rahmen von drei Bebauungsplänen zahlreiche Einfamilienhäuser neu errichtet, deren Standortvorteil auch in der erhöhten, hochwassersicheren Lage innerhalb des Cunewalder Talraumes besteht. Das Plangebiet wurde verkehrs- und medientechnisch neu erschlossen und ist in Umsetzung des Bebauungsplanes vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Zuge einer Leitungsverlegung wurde inzwischen die gebietsquerende 110 kV – Freileitung abgebaut.

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

Ein Abzweig der Straße Heiterer Blick führt als Wirtschaftsweg in Richtung westlich angrenzenden Matschenberg.

### 3 GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2003 (SächsGVBl. S.915), sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

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

#### *Flächennutzungsplanung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde in der Bekanntmachung vom 16.01.2004 ist der Änderungsbereich entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“ sowohl als Wohnbaufläche als auch als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Größe der Abweichung von ca. 264 m<sup>2</sup> Baufläche ist diese geringfügig.

Das entsprechende Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wird mit weiteren beabsichtigten Teiländerungen zeitnah durchgeführt.

#### *Bebauungsplan*

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weigsdorfer Berg III“, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.1998, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 04.04.2008. Der Ursprungsbebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha und weist die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet aus.

*Abb. 3 Ursprungsbebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“*

Geändert entsprechend Bescheid 621.P0494 des LRA Bautzen vom 12.09.2017



25.10.17

C

C



### **3 GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2003 (SächsGVBl. S.915), sowie der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ 04.02.2012 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

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

#### *Flächennutzungsplanung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde in der Bekanntmachung vom 16.01.2004 ist der Änderungsbereich entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“ sowohl als Wohnbaufläche als auch als Grünfläche dargestellt.

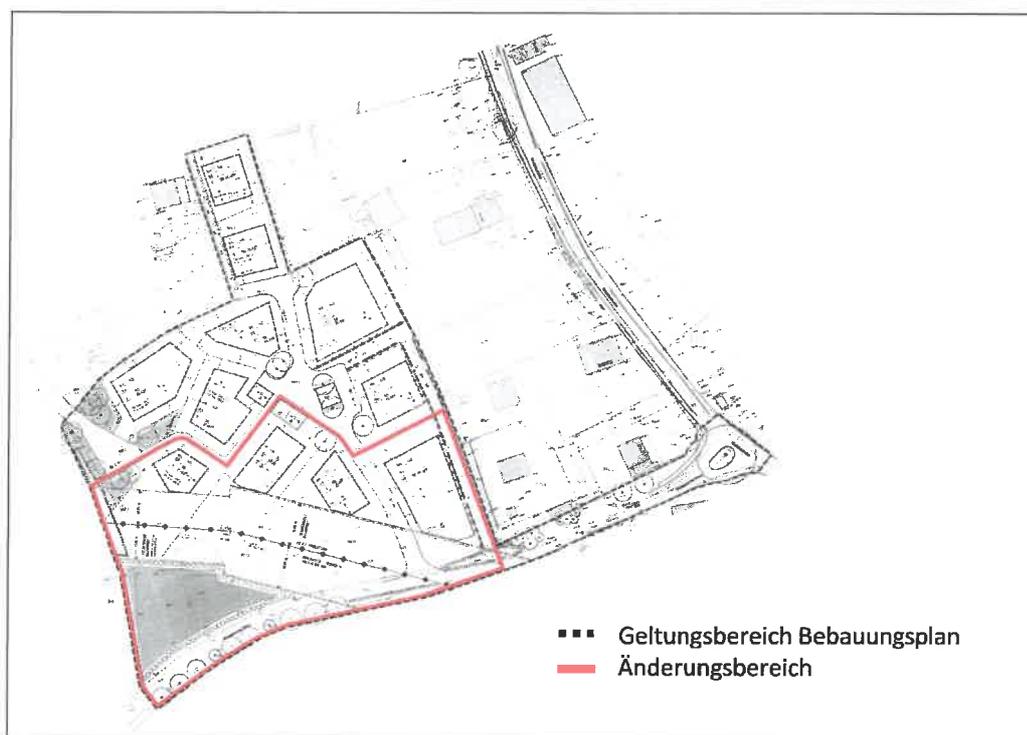
Aufgrund der Größe der Abweichung von ca. 264 m<sup>2</sup> Baufläche ist diese als geringfügig anzusehen. Damit kann der Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und ein Änderungsverfahren ist auf Grund der geringfügigen Größe der Abweichung (< 0,5 ha) nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird nachträglich, im Wege der Berichtigung, angepasst.

#### *Bebauungsplan*

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weigsdorfer Berg III“, genehmigt mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.1998, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 04.04.2008. Der Ursprungsbebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha und weist die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet aus.

*Abb. 3 Ursprungsbebauungsplan „Weigsdorfer Berg III“*



### **Schutzverordnungen**

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der westliche Teilbereich des Plangebietes, liegt mit einem Flächenanteil von 0,36 ha im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland", festgesetzt durch die Verordnung des Landkreises Bautzen vom 25.01.1999. Bereits der Ursprungsbebauungsplan wies Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet von 0,17 ha aus.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Überschneidungsfläche eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Ein entsprechender Antrag wird durch die Gemeinde Cunewalde bei der zuständigen Fachbehörde gestellt.

## **4 ZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

Ziel der Planänderung ist die Aufhebung der baurechtlichen Einschränkungen, die sich aus dem Leitungsrecht der abgebauten 110-kV Freileitung ergeben. In diesem Zusammenhang soll ein zusätzliches Baugrundstück innerhalb des ehemaligen Trassenbereiches der Freileitung ausgewiesen werden. Die Maßnahme dient der kleinflächigen, innerörtlichen Nachverdichtung unter Ausnutzung bereits vorhandene Infrastruktur.

**Art und Maß der baulichen Nutzung, §§ 1-15; 16; 17 BauNVO, Grundflächenzahl, § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, zeichnerisch Planz 2.5; 2.7**

Art und Maß der baulichen Nutzung des neu ausgewiesenen Baufensters richten sich im Sinne der Einfügung und Harmonisierung nach den Festsetzungen der Umgebungsbebauung.

Diese beinhalten eine zweigeschossige Einzelhausbebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, 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.

Zum Zweck der verbesserten Bebaubarkeit der Grundstücke werden die durch das Leitungsrecht der 110 kV-Freileitung eingeschränkten Baufenster begradigt.

Ergänzt wird der Standort durch ein zusätzliches Baufenster, welches durch den Wegfall der Hochspannungsfreileitung einschließlich baulicher Freihaltebereiche möglich ist.

Die Baufenstergröße stellt dabei auf den notwendigen Platzbedarf durch die Gebäudeausrichtung entlang der Höhenlinien in Abweichung vom Verlauf der Flurstücksgrenzen ab.

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

*Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.*

*Die Zahl der Vollgeschosse beträgt laut Planeinschrieb:*

*I I+D = 1 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss*

*II I+D = 2 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss*

Die bisherige Festsetzung I / II + D wird zur Schaffung von Rechtssicherheit auf der Grundlage gültiger Rechtsprechungen in maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse geändert. Dabei entfällt in diesem Zusammenhang die Angabe Dachgeschoss.

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

*Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen in dem festgesetzten Neigungsmaß begrenzt sind.*

In Ergänzung der Änderung zur Geschossigkeit wird die Festsetzung zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses neu aufgenommen.

Damit soll durch örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 SächsBO das städtebauliche und baugestalterische Konzept des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten werden.

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

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

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters wird ca. 264 m<sup>2</sup> der angrenzenden Grünfläche überplant. Diese ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliches Grün mit Pflanzgebot dargestellt.

Im Ausgleich wird u.a. entlang des Gehölzsaumes an der westlichen Plangebietsgrenze die vorgelegerte Grünfläche in nördliche Richtung erweitert. Die Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung und wahrt einen angemessenen Abstand zwischen baulichen Anlagen und Böschungsbereich der angrenzenden ehemaligen Kiesgrube.

Des weiteren wird entlang des Wirtschaftsweges im Böschungsbereich eine Heckenpflanzung als Wegebegleitgrün vorgesehen. Diese dient der Aufwertung als Wanderweg und als Abgrenzung

zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Wohngrundstücken sowie dem naturschutzrechtlichem Ausgleich.

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

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird ein Nutzungsrahmen über die einer ausschließlich begrünten 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.

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6 )**

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

*Pflanzgebot 1 a (PG 1a): Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Baukörpers*

*Auf dem Baugrundstück sind mindestens 2 Großsträucher so zu pflanzen, dass das Hauptgebäude hangabwärts eine grünstrukturell wirksame Eingrünung erhält.*

*Pflanzgebot 1 b (PG 1b): Neuanlage Heckenpflanzung*

*Auf der Fläche ist eine gemischte Heckenpflanzung zu entwickeln. Dazu sind gebietsheimische Sträucher und / oder Bäume 2. und 3. Ordnung ein- oder zweireihig (versetzt) zu pflanzen. Auf der insgesamt 290 m<sup>2</sup> großen Fläche sind mindestens 70 Sträucher zu pflanzen. Eine Unterbrechung für je eine notwendige Grundstückszufahrt je Baugrundstück ist bis zu 4m Breite möglich.*

*Pflanzgebot 1 c (PG 1c): Neuanlage Gehölzfläche*

*Auf der Fläche ist unter Verwendung gebietsheimischer Arten eine Gehölzfläche mit lockerem Aufbau neu anzulegen. Dazu sind innerhalb der Fläche unter Beachtung des vorhandenen Leitungsbestandes mindestens 20 gebietsheimische Sträucher und / oder Bäume 2. und 3. Ordnung zu pflanzen. Diese sind vorzugsweise als Gehölzstreifen entlang der westlich angrenzenden Gehölzkante anzuordnen.*

Das Pflanzgebot PG 1 wird im Zuge der Planänderung überarbeitet und neu gefasst (Pflanzgebote PG 1a – 1c).

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Vorhabensträger.

Auf den mit PG 1a bis 1c bezeichneten Flächen sind Grünstrukturen entsprechend des jeweiligen Entwicklungszieles durch Bepflanzung neu anzulegen. Je nach Entwicklungsziel der Gehölzbiotope sind differenzierte Wuchshöhen, Zusammensetzungen und Bestandsdichten anzustreben.

Die Pflanzmaßnahmen dienen der Förderung des Struktureichtums und der Biotopvernetzung im Plangebiet sowie der Förderung eines naturnahen, vielfältigen Artenspektrums innerhalb vorhandener Biotopstrukturen und damit der Verbesserung ihrer Lebensraumfunktionen. Sie erfüllen somit auch Ziele des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten im Gebiet. Des Weiteren dienen sie dem Ausgleich von Auswirkungen auf Boden, Wasser und Kleinklima durch Beschattung, Verminderung der Verdunstungswirkung und Aufheizung, Windbremsung und Staubbindung.

Die Pflanzgebote PG 1 a und 1b dienen darüber hinaus der besseren gestalterischen Einbindung des Baukörpers und dem Ausgleich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Pflanzgebot PG 1c hat des Weiteren die Ausbildung einer waldrandartigen Übergangszone zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und der Siedlungsfläche zum Ziel.

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Festsetzungen, zeichnerisch Planz. 6.3**

Aus Gründen der planungsrechtlichen Klarstellung wird die abzweigende Zuwegung in Richtung Matschenberg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Wirtschaftsweg- ausgewiesen. Die Fläche dient vorrangig der Erschließung und Bewirtschaftung des angrenzenden Matschenberges. Von ungeordneter Bedeutung sind die Erschließung des anliegenden Wohngrundstückes sowie die Nutzung als Wanderweg.

**Geh-, Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Festsetzungen zeichnerisch Planz15.5, textlich Pkt. 1.11.**

Durch die Verlegung der 110 kV-Hochspannungsfreileitung werden die Geh- und Leitungsrechte gr3 und lr3 in einer Breite bis zu 32 m zugunsten der Energieversorgung Sachsen Ost AG aufgehoben.

**Nachrichtliche Übernahme**

Im Rahmen der Planzeichnung wird der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ nachrichtlich übernommen.

**Hinweise**

**Bergbauliche Einwirkungen**

Westlich des Plangebietes befindet sich die Abgrabung der ehemaligen Kiesgrube am Matschenberg. Die Böschung in Angrenzung an das Plangebiet ist gehölzbestanden. Bei Baumaßnahmen im Böschungsnahbereich sollte gemäß der Hinweise des Sächsischen Oberbergamtes auf die Standsicherheit der Böschung geachtet werden (z.B. bauwerksspezifische Bewertung bezüglich der Böschungsstandsicherheit).

**5 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im „normalen“ Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch den Änderungsbebauungsplan vollständig ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben grundsätzlich bestehen, werden jedoch durch die gestrichenen, geänderten und ergänzten Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

Der Änderungsabsicht des Bebauungsplanes in einem Teilbereich liegt keine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption zugrunde, so dass keine vollständige Neufassung im Sinne eines den alten Bebauungsplan ablösenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

#### Anlass und Aufgabenstellung

Der für das Wohngebiet „Weigsdorfer Berg III“ in Cunewalde bestehende rechtskräftige Bebauungsplan wurde baulich umgesetzt.

Mit der Außerbetriebnahme und dem Rückbau der 110 kv-Freileitung sind im Plangebiet die damit verbunden planerischen Restriktionen entfallen. Die vorher mit Leitungsrecht und entsprechenden Auflagen (Bauverbot) belasteten Flächen sollen nun in das städtebauliche Konzept und den baulichen Zusammenhang des Standortes einbezogen werden. Daraus begründet besteht das Erfordernis der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich des integrierten Grünordnungsplanes. Die Änderung bezieht sich nur auf das von den geänderten Rahmenbedingungen (Wegfall der 110 kV-Freileitung) betroffene Teilgebiet des Bebauungsplanes. Unter „Plangebiet“ ist somit im Folgenden der Geltungsbereich der Planänderung zu verstehen.

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

Für das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Planerstellung 1996 keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch im Erläuterungsbericht zum Integrierten Grünordnungsplan aufgeführt und begründet. Diese Ausführungen ergänzen die Aussagen des Umweltberichts und bleiben bestehen. Umweltprüfung und Umweltbericht betrachten lediglich das von den geänderten Rahmenbedingungen betroffene Teilgebiet des Bebauungsplanes (= Plangebiet).

#### Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Weigsdorf-Köblitz der Gemeinde Cunewalde. Südlich ist es durch den Erschließungsweg „Heiterer Blick“ abgegrenzt, die westliche Begrenzung bildet eine gehölzbestandene Böschung, welche in westlicher Richtung zum Bereich der Motocross-Strecke am Matschenberg abfällt. Damit ist eine deutliche topografische Abgrenzung gegeben. Nach Norden und Osten geht das Gebiet in die realisierte Wohnbebauung „Weigsdorfer Berg III“ über, das Gelände fällt in nordöstlicher Richtung mit Hangneigungen zwischen 8 und 10%. Der südwestliche Teil des Plangebiets ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“.

#### Flächenbilanz der Planänderung

Fläche Geltungsbereich: 8.064 m <sup>2</sup>	Bestand	Planung
Wohngebiet	5.232 m <sup>2</sup>	5.317 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen, Wege	837 m <sup>2</sup>	837 m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.995 m <sup>2</sup>	1.910 m <sup>2</sup>

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

Das Vorhaben sieht im wesentlichen die Ausweisung eines zusätzlichen Baustandortes gegenüber der rechtskräftigen Planfassung „Weigsdorfer Berg III“ vor. Damit verbunden ist die Erweiterung der festgesetzten Baugebietsfläche um ca. 350 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist aktuell als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Gegenzug wird eine Fläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup> festgesetzter Baugebietsfläche entsprechend ihrer tatsächlichen aktuellen Nutzung als private Grünfläche festgesetzt (auf Flst. 146/27, 146/18 und 382/2).

Emissionen aus dem Vorhaben ergeben sich aus einer Zunahme und teilweisen räumlichen Verlagerung vorhandener wohngebietstypischer Lärmemissionen in geringem Umfang.

## **6.2 Rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung**

### **Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen**

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

Der Ausgangszustand wird vorrangig aus den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Planes abgeleitet. Im rechtsgültigen B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan erfolgte noch keine mit heutiger Methodik vergleichbare Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

### **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.

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

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kommt für die Änderung des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung.

Somit ist sowohl die Prüfung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als auch die Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht für das Plangebiet erforderlich.

#### **Fachliche Grundlagen**

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

*Landesentwicklungsplan mit Landschaftsprogramm Sachsen, relevante Grundsätze:*

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Dauerhafte Erhaltung der heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften und Verbesserung der artspezifischen Lebensbedingungen für

gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften

### 6.3 Bestandssituation der Umwelt

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

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

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt mit einer Fläche von ca. 0,36 ha im Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“. Innerhalb dieser Fläche ist die Neufestsetzung eines Baugrundstückes auf bisher festgesetzter Grünfläche vorgesehen. Hierfür wird die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

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

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

##### *Beschreibung und Bewertung*

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet (Wohngebiet) und offener Landschaft (Naherholungsraum) und stellt die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebiets um ein Wohngrundstück dar. Dem Gesamtgebiet kommt eine mittlere bis hohe Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu, wobei das Plangebiet selbst im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Nutzungen eine untergeordnete Rolle spielt.

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

##### *Beschreibung*

Das Plangebiet ist Teil des Naturraumes Nördliches Oberlausitzer Bergland.

Innerhalb des Plangebietes sind im wesentlichen Siedlungsflächen und siedlungsnahen Grünflächen (Erholungsgärten, Rasenflächen, Anpflanzungen), meist mit standortfremdem Bewuchs, vorhanden. Diesen kommt mit Biotopwerten zwischen 7 und 10 Werteinheiten je ha eine nachrangige Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Der Bereich des geplanten Baustandortes wird derzeit als Grünland genutzt. Die Fläche ist aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung als eher artenarm einzuschätzen. Ihre Eignung als Lebensraum und Nahrungsreservoir für wildlebende Tiere und Pflanzen ist daher nur in begrenztem Maß gegeben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf dieser Fläche Gehölzpflanzungen fest. Ziel dieser Festsetzung ist die gestalterische Ausbildung des Ortsrandes sowie die Aufwertung der Lebensraumqualität des Standortes (Formulierungen im bisher gültigen Grünordnungsplan: „hochwertige Einrahmung des Wohngebietes“, „Entwicklung von biotopähnlichen Flächen und Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur“). Ausgehend von der Begründung, den grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebot PG 1), der Pflanzenliste sowie dem informativen städtebaulichen Gestaltungsplan zum Bebauungsplan entspricht der festgesetzte Zielzustand einer sonstigen Freifläche mit Gehölzgruppen (Baumpflanzungen mit Strauchunterpflanzung) in Form einer öffentlichen Grünanlage. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt hierzu nicht vor. Die Pflanzmaßnahmen wurden bisher auf der Fläche nicht umgesetzt.

Entlang des Wirtschaftsweges „Heiterer Blick“ an der südlichen Plangebietsgrenze ist gemäß den Festsetzungen des B-Planes eine Baumreihe (Bergahorn) angelegt worden, welche den Ortsrand ausbildet. Diesem Bereich ist als wertvoller Gehölzbestand eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen. Gleiches trifft für den Gehölzbestand an der Hangkante zur westlich gelegenen ehemaligen Abgrabung (Sandgrube) im Bereich des Matschenberges zu, welcher teilweise im Plangebiet liegt (westlicher Gebietsrand, Flst. 126/28 und tlw. 382/2).

#### **Bewertung**

Hinsichtlich der potentiellen natürlichen Vegetation ist vom hügeländtypischen Eichen-Buchen-Wald auszugehen.

Bei der zur baulichen Neuerschließung vorgesehenen Fläche ist im Bestand von einer geringen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auszugehen. Aufgrund der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch die dort vorgesehene Entwicklung (Öffentliche Grünanlage, sonstige Freifläche mit Gehölzgruppen >30% Deckung; 11 Werteinheiten je ha) zu beachten und in die Bewertung des Ausgangszustandes einzubeziehen.

#### **Topografie und Boden**

##### **Beschreibung**

Das Cunewalder Tal wird der Bodenregion und Bodengroßlandschaft des Oberlausitzer Berglandes zugeordnet. Den Böden im Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittlere bis hohe Filter- und Pufferkapazität innerhalb der Regelungsfunktion im Stoffkreislauf sowie ein hohes Wasserspeichervermögen zugesprochen. Die Geländeoberfläche fällt mit einer Geländeneigung von ca. 8-10% in Richtung Nordosten.

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

##### **Bewertung**

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind die Bodenverhältnisse im überwiegenden 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 Bereich des geplanten Baustandortes sind Böden mit mittlerer Bedeutung hinsichtlich ihrer Lebensraum- und Ertragsfunktion vorhanden.

#### **Wasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

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

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

Das natürliche Oberflächen- und Grundwasserregime ist im bereits bebauten Teil des Plangebiets durch Bebauung und Versiegelung bereits verändert worden.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser als eher gering zu bewerten.

#### **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.

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

##### *Bewertung*

Der Standort ist hinsichtlich Luftqualität und Bedeutung für die klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktionen von mittlerer Wertigkeit.

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

##### *Beschreibung*

Das Wohngebiet „Weigsdorfer Berg III“ liegt im Übergangsbereich der Cunewalder Talwanne zum siedlungsnah gelegenen Matschenberg. Dieser ist Teil der Hügellandschaft nahe der Ortslage, welche weiter südlich zum Höhenzug Kälbersteine – Bieleboh ansteigt. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung mit Hangneigungen zwischen 8 und 10%. Die südwestliche Grenze des Plangebietes liegt in ca. 340 m Entfernung zur höchsten Ebene des Matschenberges und mit ca. 290 m über NN höhenmäßig ca. 8 m unterhalb dieser. Die im Plangebiet entstandene Wohnbebauung folgt als lockere Gebäudereihe im Wesentlichen dem Verlauf der Höhenlinie bei ca. 280 m über NN entlang der Gebietsinnenschließung. Mit dem vorhandenen Wohnhaus auf Flst. 146/28 wurde eine Bebauung in „zweiter Reihe“, etwas erhöht gegenüber dieser reihenartigen Bebauung eröffnet.

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

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

Prägende Blickbeziehungen vom Plangebiet und seiner Umgebung aus bestehen vor allem in Richtung Norden und Nordosten (Gegenhang / östlicher Teil des Czorneboh-Höhenzuges), Osten (Teilwasseraue) und Südosten (Höhenzug Bieleboh). Diese Blickbeziehung wird im Vordergrund stark durch die vorhandene Neubebauung geprägt. Landschaftliche Strukturen im Mittelhangbereich des Gegenhanges sind damit bereits im Bestand nicht mehr orts- und

landschaftsbildwirksam. Oberhalb der Bebauung bildet die geschlossen bewaldete Bergkette des Czornebohzuges eine deutlich erlebbare Landmarke und einen markanten Blickhintergrund.

Der Wohnstandort als Ganzes ist ebenfalls vom Gegenhang (Czornebohgebiet) einsehbar, wobei der Bereich des geplanten Baustandortes den höhenmäßigen Abschluss bildet.

Der das Gebiet erschließende Wirtschaftsweg (Heiterer Blick) ist als Hohlweg ausgeformt und mit einer ortsbildwirksamen Baumreihe bepflanzt. Dieses charakteristische Erscheinungsbild wird erhalten. Die Baumreihe bildet ebenfalls für den Blickbezug vom Czornebohgebiet den Blickhintergrund und ist somit für die landschaftliche Einbindung des Gesamtstandortes von besonderer Bedeutung.

#### *Bewertung*

Teile des Plangebietes, insbesondere der zur Neubebauung vorgesehene Teilbereich, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ und besitzen somit hinsichtlich des Schutzgutes „Orts- und Landschaftsbild, Erholung“ eine erhöhte Wertigkeit. Zu beachten ist jedoch die bereits vorhandene bauliche Prägung des Gesamtstandortes.

Der Baumreihe am „Heiteren Blick“ kommt eine hohe Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zu.

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

##### *Beschreibung und Bewertung*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale vorhanden oder sonstige Sachgüter bedeutsam.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Bei dem für bauliche Neuerschließung vorgesehenen Teilgebiet handelt es sich um eine strukturarme und intensiv genutzte Grünlandfläche mit nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt. In die Bewertung des Umweltzustandes ist jedoch die festgesetzte, bisher nicht realisierte Gehölzpflanzung auf dieser Fläche mit einzubeziehen.

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

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

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

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

Mit der geplanten Neuerschließung eines Wohngrundstückes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen (z.B. durch Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase) als gering zu bewerten. Bei Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten.

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

Im Plangebiet ist von den Lebensraumtypen dörflicher Siedlungsbereich, intensiv genutztes Grünland sowie wertvoller Gehölzbestand (Hangbestockung im Westen, weitständige Baumreihe am Südrand) auszugehen. Im Rahmen des Vorhabens werden der dörfliche Siedlungsbereich sowie der wertvolle Gehölzbestand erhalten; die Grünlandfläche wird ebenfalls zu einem dörflichen Siedlungsbereich entwickelt. Damit verbunden ist eine Biotopwertminderung in geringem Umfang.

Die zur baulichen Erschließung vorgesehene Fläche bietet durch das geringe natürlich vorkommende 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. Eine Gefährdung seltener oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben ist 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. Auf neu entstehenden überbauten und versiegelten Flächen ist dauerhaft der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gegeben. Diese Beeinträchtigungen und Folgen beschränken sich dabei auf ein Baugrundstück.

### **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 Erschließung und Bebauung eines einzelnen Wohngrundstücks in geringem Umfang erhöht.

### **Klima / Luft**

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

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

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

Bedingt durch die Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist die Betroffenheit von

Werten und Funktionen besonderer Bedeutung nicht grundsätzlich auszuschließen.

Gegenüber der bereits vorhandenen baulichen Prägung des Standortes ist die Neuerschließung einer einzelnen Baustelle flächenmäßig als untergeordnet einzuschätzen. Das Erscheinungsbild des Standortes und seine Fernwirkung werden dadurch nicht wesentlich verändert. Die Blickbeziehungen in südliche und südöstliche Richtung werden nicht beeinflusst.

Die Einordnung der Neubebauung ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten nur etwas erhöht gegenüber der vorhandenen Bebauung möglich (ca. 1 -1,5 m höher als bisher höchstliegende Bebauung auf Flst. 146/28). Das Erscheinungsbild des Standortes erhält damit eine neue Höhendominante innerhalb der Blickbeziehung zum Gegenhang (Czornebohzug) und vom Gegenhang zum Plangebiet. Kleinräumig erfolgt dadurch eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die vorhandene Baumreihe am „Heiteren Blick“ kann diese Veränderung jedoch gestalterisch teilweise auffangen.

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

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch das Vorhaben nicht berührt.

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

Aufgrund der Neuausweisung eines Baustandortes ist eine Minderung des Biotopwertes im Plangebiet in geringem Umfang zu erwarten. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft weist mit ca. 0,2 Werteinheiten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ einen geringen Umfang auf. Diese Biotopwertminderung ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Neuerschließung erfolgt auf einer intensiv bewirtschafteten Dauergrünlandfläche mit untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Biotope mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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

### **6.5 Geprüfte Alternativen zur Planung; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

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

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

#### **Geprüfte Alternativen**

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfohlene Alternative der Festsetzung eines Bau-feldes auf Flst. 146/18 wurde ebenfalls geprüft und ist aufgrund der Grundstückszuschnitte sowie

Ausformung vorhandener Nutzungen nicht umsetzbar.

Das Flurstück gehört gemeinsam mit Flst.Nr. 146/19 zum Wohngrundstück Heiterer Blick Nr.2 und steht für eine bauliche Entwicklung durch einen anderen Eigentümer nicht zur Verfügung.

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

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

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

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen hinsichtlich der Lebensraumfunktion (Lebens- und Rückzugsraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten) und der ästhetischen Funktion (Orts- und Landschaftsbild) werden die Flächen mit höherer Wertigkeit für den Naturhaushalt (wertvoller Gehölzbestand an der Süd- und Westgrenze des Plangebiets) erhalten.

## **6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **Begriffsgrundlagen**

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

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

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

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

Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes bilden hier die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (=Nutzungsmöglichkeiten) sowie die tatsächliche Nutzung. Soweit zwischen beiden Grundlagen Differenzen bestehen, wurden die rechtskräftigen Festsetzungen vordergründig berücksichtigt.

Im Bereich der ehemaligen Schutztrasse der Hochspannungsleitung vorgenommene geometrische Anpassungen der Baufenster liegen innerhalb der festgesetzten Baugebietsfläche und haben keine Auswirkungen auf die Ausgleichsbilanz, da die Baugebietsfläche im Plangebiet gemäß Festsetzung durchgehend als ländlich geprägtes Wohngebiet (Schlüssel 91 200, 7 Werteinheiten je ha) zu bewerten ist.

### **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.

Als Ausgleich für die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Pflanzung von mind. 2 Großsträuchern an der nordwestlichen Flurstücksgrenze von Flst. 382/2 zur besseren Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild, insbesondere hinsichtlich der Aufsicht auf den Baustandort aus Richtung Czornebohgebiet (Pflanzgebot 1a)

Auch die festgesetzte Heckenpflanzung begleitend zur Nordseite des Erschließungsweges „Heiterer Blick“ trägt zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei (Stärkung der vorhandenen Einbindung des Vorhabens in den südlichen Ortsrand).

#### **Biotopbezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichend für die Minderung des Biotopwertes durch bauliche Neuerschließung wird eine Heckenpflanzung nördlich des Erschließungsweges „Heiterer Blick“ festgesetzt (Pflanzgebot 1b). Dadurch kann eine kleinräumige Erhöhung des Biotopwertes bzw. Aufwertung der Lebensraumfunktion erreicht werden. Die Maßnahme dient ebenfalls der Erhöhung der Lebensraumvielfalt und als zusätzlicher „Trittsteinbiotop“ der kleinräumigen Verbesserung der Biotopvernetzung.

Die Fläche der zulässigen Grundstückszufahrt innerhalb der Maßnahme ist in der Flächengröße von 290 m<sup>2</sup> nicht enthalten, da sie nicht als Ausgleichsfläche wirksam wird.

Des Weiteren wird entlang der Gehölzkante am westlichen Gebietsrand durch Festsetzung des Pflanzgebots 1c die Entwicklung einer waldsaumartigen Randzone gefördert.

Die geringfügige Biotopwertminderung durch Neuausweisung eines Baustandortes wird durch diese Ausgleichsmaßnahmen wertmäßig ausgeglichen.

#### **Ersatzmaßnahmen**

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

### **6.7 Zusätzliche Angaben**

#### **Überwachung (Monitoring)**

Die Umsetzung der Vorhaben hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde zu überwachen (§ 4c BauGB).

Durchführung und Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren. Dies betrifft insbesondere den Anwacherfolg von Neupflanzungen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

#### **Zusammenfassung des Umweltberichts**

Mit Rückbau der 110 kv-Freileitung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weigsdorfer Berg III“ die damit verbunden planerischen Restriktionen entfallen. Damit ist am Standort die Möglichkeit einer geringfügigen Nachverdichtung durch Neuausweisung eines Baustandortes (zusätzliche Baugebietsfläche ca. 350 m<sup>2</sup>, Allgemeines Wohngebiet) gegeben.

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

Die mit dem Vorhaben verbundene kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes wird

teilweise durch vorhandene Gehölzbestände aufgefangen und teilweise durch neu festgesetzte Gehölzpflanzungen ausgeglichen.

Die betroffene Fläche wird aktuell als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Entwicklung der Fläche zu einer öffentlichen Freifläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt; dies ist bei Bewertung des Ausgangszustandes zu beachten.

Der Naturraumausstattung des Standortes kommt insgesamt eine nachrangige Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Das Vorhaben hat eine Biotopwertminderung in geringem Umfang zur Folge, welche durch Gehölzpflanzungen am südlichen und westlichen Gebietsrand ausgeglichen werden kann.

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