



## **Gemeinde Cunewalde**

### **Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“**

## **Begründung**

Fassung Satzungsbeschluss 18.01.2023

Gemeindeverwaltung Cunewalde

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

## INHALTSVERZEICHNIS

## SEITE

<b>1</b>	Vorbemerkungen	<b>1</b>
<b>2</b>	Ausgangssituation	<b>1</b>
<b>3</b>	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	<b>2</b>
<b>4</b>	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	<b>4</b>
<b>5</b>	Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB	<b>4</b>
<b>6</b>	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	<b>6</b>
<b>7</b>	Hinweise	<b>14</b>

Anlage: Liste gebietsheimischer Gehölze

## 1 VORBEMERKUNGEN

### Anlass und Erforderlichkeit

Beabsichtigt ist mittels Ergänzungssatzung Teilflächen der Flurstücke Nr. 898/9; 898/13 und 939/2; sowie die Flurstücke Nr. 897/3 und 898/14 in einer Gesamtgröße von ca. 3.719 m<sup>2</sup> in den Bebauungszusammenhang von Cunewalde einzubeziehen.

Dabei handelt es sich um rückwärtige Garten- und Freizeitflächen der Wohnbebauung Bahnhofstraße im Ortsbereich Peterdörfel, die zum Teil bereits durch Nebenanlagen, wie Swimmingpool, Garten- und Gewächshäuser bebaut sind.

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 erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt werden. In diesem Zusammenhang soll die Ausgliederung des Satzungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland beantragt werden.

Zur planungsrechtlichen Klarstellung ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) erforderlich.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### Geltungsbereich, örtliche Situation

#### Lage

Das Siedlungsband im Cunewalder Tal weist einzelne, nach außen verlaufende Baustrukturen auf. Dazu zählt auch das sogenannte Peterdörfel in Niedercunewalde, unweit des ehemaligen Bahnhofs gelegen.

Ursprünglich entlang eines Hohlweges zur Erschließung der Hang- und Waldflächen in Richtung Bieleboh entstanden, folgten später in den 1920/30iger sowie 1950iger Jahren bauliche Erweiterungen. Entstanden ist eine kleine Siedlungseinheit im Niederungsbereich zwischen der ehemaligen Bahnstrecke und den Gewässerzügen von Teil- und Zieglertaler Wasser.

#### Abgrenzung des Geltungsbereiches, angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ wird begrenzt:

im Norden: durch einen Wirtschaftsweg,  
im Osten: durch die Wohngrundstücke der Bahnhofstraße Nr. 8 – 16,  
im Süden und Westen: durch verpachtete Kleingartenflächen.

Innerhalb des Satzungsumgriffs befinden sich die Flurstücke der Gemarkung Niedercunewalde Nr. 939/2 tw.; 897/3; 898/9 tw.; 898/13 tw. und 898/14.

#### *Erschließung, technische Infrastruktur*

Der Satzungsbereich grenzt nördlich an einen öffentlichen Wirtschaftsweg und ist über die anliegenden Wohngrundstücke an die Bahnhofstraße angebunden.

Bedingt durch die Lage und die Umgebungsbebauung wird davon ausgegangen, dass der Bereich mit allen technischen Medien versorgt ist bzw. im öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße

technische Infrastrukturleitungen in ausreichender Dimensionierung für erforderliche Ver- und Ent-sorgungen zur Verfügung stehen. Davon ausgehend können bedarfsbezogene Grundstücksan-schlüsse für den Satzungsbereich erfolgen.

Das Grundstück Bahnhofstraße 10, Flst.Nr. 897/13 ist derzeit schmutz- und regenwasserseitig nicht erschlossen. Ein Anschluss an die Kanalisation Bahnhofstraße wäre nach Angaben des zuständigen Abwasserzweckverbandes möglich. Im Bereich der Zuwegung, Flurstück Nr. 898/13 befindet sich Leitungsbestand, an den die umliegende Bebauung Bahnhofstraße Nr. 12; 14 und 16 angeschlossen ist. Weitere Anschlüsse für die Flurstücke 898/13 und 898/14 sind möglich.

#### *Städtebauliche Situation und Bestand.*

Der Satzungsbereich wird maßgeblich durch die angrenzende Wohnbebauung der Bahnhofstraße geprägt. Dabei handelt es sich um ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Mietwohnge-bäude. Der Satzungsbereich selbst umfasst die wohnbezogenen, rückwärtigen Freiflächen der Wohngrundstücke Bahnhofstraße Nr. 8 bis 16. Diese sind zum Teil bereits durch Nebenanlagen, wie Swimmingpool, Garten- und Gewächshäuser bebaut und werden als gebietstypische Garten- und Freizeitflächen genutzt.

Das vorhandene Straßen- und Wegenetz hat keine übergeordneten Funktionen und dient aus-schließlich dem Anliegerverkehr.

#### *Eigentumsverhältnisse*

Im Eigentum der Gemeinde Cunewalde befinden sich die Verkehrsfläche des Flurstücks Nr. 939/2 und das Flurstück Nr. 898/13. Über die weiteren Flächen des Planbereiches verfügen verschiedene Privateigentümer.

#### **Planungsrechtliche Situation**

Nach Einschätzung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ist die Satzungsfläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so dass Baurecht nur unter den dort genannten Voraussetzungen gegeben ist.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sollen nun durch ein Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da diese be-reits teilweise durch die bauliche Nutzung der östlich angrenzenden Wohnnutzungen bauakzesso-risch geprägt sind.

Der Satzungsbereich liegt im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Oberlausitzer Bergland.

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

#### *Landesentwicklungs- und Regionalplanung*

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 vom 14. Au-gust 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 be-rücksichtigen 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 Ausnahme fällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vor-handene 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.

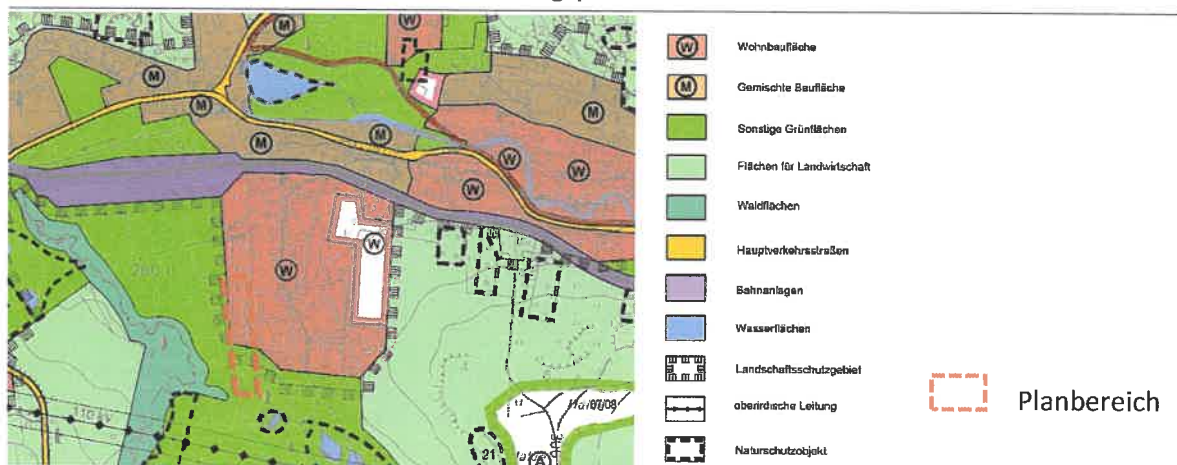
Das Satzungsgebiet befindet sich sowohl in der Raumnutzungskarte der ersten Gesamtfortschreibung als auch des Regionalplanentwurfes der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien im Randbereich eines festgelegten regionalen Grünzuges mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und –verbund sowie die naturnahe Erholung in Siedlungsnähe. Aus Sicht der Regionalplanung ist die Satzung auf Grund aufgrund des bereits vorhandenen baulichen Bestandes, der nur geringen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie unter Bezug auf den räumlichen Konkretisierungsrahmen mit dem regionalen Grünzug vereinbar.

## 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. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgte in Anlehnung und Berücksichtigung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, das zuvor 1999 festgesetzt wurde. Östlich des Planbereiches grenzen ausgewiesene Wohnbauflächen an. Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung 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.

Vorgesehen ist mittels Satzung die Einbeziehung der wohnbezogenen, rückwärtigen Freiflächen der Wohngrundstücke Bahnhofstraße Nr. 8 bis 16 in den bebauten Ortsteil von Cunewalde. Diese befinden sich formalrechtlich im Außenbereich sowie im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes und verfügen damit über keine wohnbezogenen Bebauungsmöglichkeiten.

#### 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 Lage des Satzungsgebietes in Angrenzung an das 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. 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.*

Baulichen Anlagen soll sich mit den Hauptfirstlinien am orthogonalen Straßensystem ausrichten, um ein harmonisches Einfügen der Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

#### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO), textliche Festsetzungen Nr. 6, 7

Bedingt durch die Bedeutung des Standortes für das Landschaftsbild (Landschaftsschutzgebiet Oberlausitzer Bergland) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

##### *Fassadengestaltung*

*Fassadenflächen sind ausschließlich mit matten Oberflächen auszubilden, die eine geringe Farbsättigung 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 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 dunklen Rot- und Brauntönen zulässig. Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind von den Materialfestsetzungen ausgenommen. Bei baulichen Hauptanlagen sind nur Satteldächer zulässig.*

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Standortes. Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen. Aufgrund der Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild mit den damit verbundenen Auswirkungen von den umgebenden Hangbereichen sind die oberen Dachabschlüsse in ihrer Gestaltungsform von Bedeutung. Die Wahl der Dachdeckungsmaterialien schließt ortsuntypische Farbigkeiten und helle Materialien aus.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die künftige Bebaubarkeit des Satzungsgebietes 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 landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt. In ihm wird der Eingriff ermittelt, dargestellt, bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Insgesamt ist mit keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft zu rechnen. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird der Eingriff für vertretbar gehalten, da die Eingriffe vor Ort kompensiert werden können.

Der Ausgleich ist auf den Eingriffsgrundstücken selbst vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen textlich § 4

*Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind folgende standortgerechte, gebietsheimische Gehölze der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen: ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum oder Sträucher auf insgesamt 15% der Fläche (s. Anlage Pflanzenauswahlliste, Pflanzqualität: Hochstamm: StU 10-12 cm; Sträucher: 2xv., 60-100 cm Höhe). Vorhandener standortfremder Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.*

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen sollen die Gehölzpflanzung aufgrund ihres günstigen Einflusses auf die Wasserrückhaltung sowie Humusbildung einer Ausgleichswirkung auf Teilfunktionen des Schutzgutes Boden dienen.

Im Rahmen der biotopbezogenen Betrachtung soll die durch das Vorhaben bedingte Minderung von Lebensraumfunktionen durch die Aufwertung von Lebensräumen im Nahbereich ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird das Landschafts- und Ortsbild durch die Einordnung von Großgehölzpflanzung neu gestaltet und kleinräumig strukturiert.

*Verwendung gebietsheimischer Arten*

Die Verwendung gebietsheimischer Arten begründet sich mit dem Ziel der Nachhaltigkeit der Begrünungsmaßnahmen sowie der optimalen Wirksamkeit hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion.

### *Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme*

Verantwortlich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist der Eingriffsverursacher gemäß § 135a BauGB.

Die Durchführung der Maßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Cunewalde gesichert.

## 6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Ermittlung, Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

### 6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Grundlagen der Bewertung

#### Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben besteht in der geplanten Einbeziehung der rückwärtigen, sich unmittelbar anschließenden Haus- und Freizeitgärten der Wohnbebauung Bahnhofstraße in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Cunewalde. Damit soll durch eine Klarstellung bereits bauakzessorisch genutzter Flächen erfolgen und gleichzeitig die Möglichkeit baulicher Ergänzungen und Verdichtungen ermöglicht werden.

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

Der Satzungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“.

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

Durch das Vorhaben wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die Satzungsfläche von 3.719 m<sup>2</sup> ist maßgeblich durch standortfremde Gehölzpflanzungen im Rahmen der Nutzung als Haus- und Freizeitgärten geprägt und weist eine Überbauung / Versiegelung von ca. 350 m<sup>2</sup> auf.

Zu erwartende Emissionen sind gering, da sie durch die erforderliche wohnbezogene Verträglichkeit der Umgebungsbebauung begrenzt sind.

#### Flächenbilanz des Vorhabens

<b>Gesamtfläche Plangebiet: 3.719m<sup>2</sup></b>		<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Öffentlicher Erschließungsweg	939/2	88 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
Wohngrundstück, wohnakzessorische Nutzung	898/9	961 m <sup>2</sup>	
Wohngrundstück, Gartenfläche	898/14	1.740 m <sup>2</sup>	3.631 m <sup>2</sup>
	897/5		
Freizeitgrundstück	898/13	930 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 von 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 Naturhaushaltes 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 vergleichsweise geringen Satzungsfläche und in Anbetracht der vorhandenen Bestandsnutzung wird zur Beurteilung eine verbal-argumentative Bilanzierung als geeignet angesehen.

## 6.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie Bewertung des Eingriffs

### *Untersuchungsraum*

Der Untersuchungsraum entspricht der geplanten Eingriffsfläche (Satzungsgebiet mit ca. 3.720 m<sup>2</sup> Größe).

### *Beschreibung des Eingriffs*

Die Satzung dient der rechtlichen Einbeziehung von Flächen in den Ortsteil Cunewalde, die durch die Nutzung der östlich angrenzenden Wohnbebauung Bahnhofstraße entsprechend geprägt sind.

In Anlehnung an den Überbauungsgrad der näheren Umgebung könnte es im Höchstfall zu einer Neuversiegelung von maximal ca. 2.000 m<sup>2</sup> kommen.

### *Schutzgebiete*

Prüfung möglicher Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten





-  Geltungsbereich Satzung
-  FFH-Gebiet

Abb. 2: Lage des Plangebietes im LSG „Oberlausitzer Bergland“  
(Quelle Kartengrundlage / Luftbild: Geoportal Sachsenatlas)

Teilflächen des FFH-Gebietes „Spregebiet oberhalb Bautzen“ befinden sich westlich des Plangebietes. Der Abstandsabstand beträgt 170m bis 50m.

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

Die prägenden Lebensraumtypen der Cunewalder Teilfläche des FFH-Gebietes sind: Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Teilwasser), Feuchte Hochstaudenfluren sowie Erlen-Eschen- und Weichholzauwälder; sie haben lokale bzw. regionale Bedeutung. Ihr Erhaltungszustand wird im Managementplan für das FFH-Gebiet insgesamt als gut eingeschätzt.

Wesentliche Störungen und Gefährdungen des Schutzgebietes bzw. geschützter Arten sind aufgrund der Satzung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten (im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie erfasste Gebiete) ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischenliegenden Verkehrswege und intensiv genutzter Grünflächen (z. B. Kleingärten) bestehen diesbezüglich keine Anhaltspunkte.

Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge können ausgeschlossen werden, da der Satzungsbereich an die örtliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen bzw. anschließbar ist. Stoffliche Einträge in die Luft sowie wesentliche Lärmemissionen gehen vom Satzungsbereich ebenfalls nicht aus.

#### Landschaftsschutzgebiet

Der Satzungsbereich ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Im Rahmen der Satzungsaufstellung ist eine Ausgliederung aus dem Schutzgebiet beabsichtigt.



Abb. 3: Lage des Plangebietes im LSG „Oberlausitzer Bergland“  
(Quelle Kartengrundlage / Luftbild: Geoportal Sachsenatlas)

#### Geschützte Biotop

Im Satzungsbereich selbst sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) belegt.

Nördlich des Planbereiches, räumlich getrennt durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg, ist ein kleiner Streuobstbestand in Privatbesitz naturschutzrechtlich als Biotop erfasst.

Aufgrund des lokal eng begrenzten Vorhabencharakters und des Ausgangszustands der Satzungsfläche ist insgesamt davon auszugehen, dass das Vorhaben auf geschützte Biotop im Nahbereich keine negativen Auswirkungen haben wird.

#### Sonstige Schutzgebiete

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

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

Der Satzungsbereich befindet sich im südlichen Nahbereich des Cunewalder Ortszentrums (Umgebendehaus-Park; Gemeindeverwaltung, Kirche, Apotheke, Grundversorgungseinrichtungen) und erstreckt sich mit einer geringfügigen Neigung auf einer Höhe von ca. 268 m ü. NN.

Naturräumlich ist der Bereich dem Östlichen Oberlausitzer Bergland, als Teil der Naturregion Mittelgebirgsschwelle, zuzuordnen. (Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Fassung 1. Gesamtfortschreibung 2010).

### Biotoptypen

In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005 (BTLNK) ist der Satzungsbereich als siedlungsbezogene Grünfläche sowie dessen östliches Umfeld als dörfliches Wohn- und Mischgebiet erfasst. Die Grundstücke selbst sind mit einem Flächenanteil von 350 m<sup>2</sup> mit Nebenanlagen überbebauet (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierstall, Poolanlage, Wochenendhaus, Garagen, Werkstatt). Aufgrund des Nutzungscharakters als Zier- bzw. Erholungsgärten können die Fläche dem Lebensraumtyp dörfliches Wohn- und Mischgebiet bzw. Einzelhaussiedlung mit Gärten zugeordnet werden.

Das Satzungsgebiet ist durch regelmäßig gemähte Rasenflächen geprägt und zum Teil mit Gehölzen bepflanzt. Dabei dominieren Koniferengehölze. Höherwertige Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### Abb. 4: Fotodokumentation Bestand



Blick in die Bahnhofstraße



zwei Freizeithäuser im Anschluss an das Wohngebäude Bahnhofstraße 14



Gartenbereiche im Anschluss an die Wohngebäude Bahnhofstraße 16 und Bahnhofstraße 8



Gartenbereich Grundstück Bahnhofstraße 10 mit überdachtem Swimmingpool und massivem Nebengebäude

#### Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Ländlich geprägten Wohngebieten sowie Einzelhaussiedlungen mit Gärten wird laut „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ mit 7-8 Werteinheiten je ha eine nachrangige Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zugeordnet.

Die Vegetationsflächen im Plangebiet sind durch Arten- und Strukturarmut (intensiv gepflegter Rasen, hoher Anteil standortfremde Koniferengehölze) geprägt. Die Lebensraumvielfalt und Lebensraumqualität ist somit gering.

Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Satzungsgebiet. Eine hervorzuhebende Bedeutsamkeit für den Artenschutz besteht nicht. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Gärten) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

#### Boden

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

Die Geländeoberfläche des Satzungsbereiches fällt geringfügig um einen Meter in Richtung Talwasser nach Westen.

Den Böden werden im Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Nieder-schlesien hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt eine mittlere natürliche\_Bodenfruchtbarkeit sowie ein mittleres Wasserspeichervermögen zugesprochen. Die Bodennutzung als Rasen mit Gehölzbewuchs bietet durch die dauerhafte Begrünung grundsätzlich einen verhältnismäßig guten Schutz gegen Wind- und Wassererosion. Bedingt durch die Lage am Hangfuß des Bielebohhöhenzuges ist eine potentielle Gefährdung gegeben.

Im Plangebiet sind mit der teilweise bauakzessorischen Nutzung bereits Veränderungen des natürlichen Bodengefüges durch Bebauung und Versiegelung erfolgt, so dass hier die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Bestand nicht mehr im vollen Umfang gegeben sind.

Da im Umfeld Wohngebäude vorhanden sind, bleibt der vorhandene Siedlungscharakter im Wesentlichen erhalten. Mit der Einbeziehung der Satzungsfläche in den Innenbereich und der damit einhergehenden, möglichen Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen.

#### Luft und Klima

Der Standort gehört auf Grund seiner Lage im Oberlausitzer Bergland zum Klimabezirk des deutschen Berg- und Hügellandklimas. Dieses ist gegenüber den anderen Klimabezirken Sachsens durch mittlere Temperatur- und Niederschlagswerte gekennzeichnet.

Besondere Bedeutung als klimatologische Ausgleichsfläche ist dem Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und der Nutzungscharakteristik nicht zuzuordnen. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Teilwasser, aufgelassene Bahnanlagen) sind mit der Satzungsaufstellung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Wasser

Im Satzungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 100 m Entfernung fließt westlich das Teilwasser, welches als Zufluss zum Cunewalder Wasser dem Einzugsbereich „Obere Spree“ zuzuordnen ist. Begleitet wird der Bach von einem strukturreichen Waldbestand (Erlen, Eschen). Dieser Bereich ist Teil des FFH-Gebietes „Spreegebiet oberhalb Bautzen“.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsbereiche.

Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet 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 evtl. noch Schmelzwassersande/-kiese der Elster-Kaltzeit verbreitet sein, bevor das Grundgebirge aus Biotit-Granodiorit ansteht.

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 evtl. 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 Grundwasserneubildungsrate wird für den Satzungsbereich als niedrig angegeben (Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien). Hinzu kommen ungünstige Verhältnisse der Deckschichten, so dass die Bedeutung für die Sicherung von Grundwasservorkommen gering ist. Allerdings wirkt sich grundsätzlich die Versiegelung negativ auf die Versickerungsrate und somit auf die Grundwasserneubildung aus.

Aufgrund der Entfernung sind keine direkten Beeinträchtigungen der Gewässer zu erwarten.

#### Orts- und Landschaftsbild

Durch die Grünzüge entlang des Zieglerthaler Wassers und des Teilwassers erhält der Siedlungsteil Peterdörfel seine Einbettung in den Landschaftsraum. Prägend für das Landschaftsbild sind vor allem die Aufsichten von den umgebenden Hangbereichen des Bielebohhöhenzuges.

Für das Ortsbild ist der Satzungsbereich, da nicht innerörtlich einsehbar, von untergeordneter Bedeutung.

Da der kleinräumige Satzungsbereich sowie dessen Umgebung (Wohnbebauung) bereits baulich geprägt bzw. wohn- und freizeitbezogen genutzt wird, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### Erholung

Der Satzungsbereich befindet sich in Randlage des Landschaftsschutzgebietes "Oberlausitzer Bergland". Dieses dient vorwiegend der Kurzzeiterholung. Der Schutzzweck ist die „Erhaltung der repräsentativen Landschaftsbilder des Oberlausitzer Berglandes ... sowie die Erhaltung der Erholungsfunktion dieser herausragenden Landschaft“.

Für die Erholung spielt der Satzungsbereich bestandsbezogen eine untergeordnete Rolle. Als Gartenfläche dient er lediglich der privaten Feierabend- und Wochenenderholung. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

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

#### Zusammenfassung

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen. Sie bestehen im Wesentlichen in der maximalen Neuversiegelung von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bisher unversiegelter Fläche.

### 6.3 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 bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild in den Festsetzungen zur Außengestaltung der geplanten Bebauung.

### *Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen*

Die geplante Kompensationsmaßnahme besteht in der Anlage von standortheimischen Gehölzflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken des Satzungsbereiches.

### *Verbal-argumentative Ausgleichsbilanzierung*

#### Funktionsbezogene Betrachtung

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 und im Nahbereich keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen kann der geplanten Gehölzpflanzung, aufgrund ihres günstigen Einflusses auf die Wasserrückhaltung sowie Humusbildung eine Ausgleichswirkung auf Teilfunktionen des Schutzgutes Boden zugeordnet werden. Gleichzeitig kann durch die Maßnahme die Aufnahmefähigkeit der Flächen für Oberflächenwasser verbessert und durch den höheren Bewuchs (Strauchschicht) verdunstendes Wasser in der Fläche zurückgehalten werden, was eine höhere Luftfeuchtigkeit fördert (Schutzgüter Wasser und Klima).

Funktionsbezogen kann durch die Maßnahme jedoch keine gleichartige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen (Ausgleich der Neuversiegelung durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen) erreicht werden.

#### Biotopbezogene Betrachtung

Die biotopbezogene Betrachtung des Eingriffs ergibt keine voraussichtliche Minderung von Lebensraumfunktionen und somit keinen biotopbezogenen Ausgleichsbedarf.

#### Ersatzmaßnahme

Da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionsbeeinträchtigung nicht möglich ist, besteht Bedarf an einer Ersatzmaßnahme (gleichwertige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen).

Die Ersatzmaßnahme besteht in der Anlage von standortheimischen Gehölzpflanzungen auf den Eingriffsgrundstücken.

Aufgrund der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Aufwertung und es werden Beeinträchtigungen, die durch Bebauungen erfolgen, minimiert und Eingriffe kompensiert. Die Maßnahme dient der Strukturanreicherung des Satzungsgebietes und bietet mit den Anpflanzungen potenzielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Die Baum- und Strauchpflanzungen führen zugleich zu einer Verbesserung des Bodenzustandes, der Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und der Verminderung von Nährstoffeinträgen in den Boden. Aufgrund des nachrangigen Biotopwertes der Flächen im Satzungsgebiet sowie des vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades (max. GRZ 0,4) und der landschaftspflegerischen Maßnahme, verbleiben nach der Umsetzung der Pflanzungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

#### Zusammenfassende Einschätzung

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

## **7 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.

## Anlage

### Liste gebietsheimischer Gehölze

#### Baumarten / Bäume 1. Ordnung (Großbäume; über 20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Frisch-feucht, nährstoffreich; schattentolerant
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Anpassungsfähig; bevorzugt auf armen Standorten einsetzen
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Mittel nährstoffreich, sonnig bis halbschattig
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Trocken-frisch
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Frisch, sommerwarm
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Frisch, nährstoffreich, luftfeucht

#### Baumarten / Bäume 2. Ordnung (mittelgroßwüchsige Bäume; 6-20 m hoch)

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Warme Standorte, nährstoffreich; schattentolerant
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; nicht für Spätfrostlagen
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	Frisch, mittel nährstoffreich; lichthungrig
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Frisch, mittel nährstoffreich, sonnig
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Frisch-mäßig trocken, sonnig bis halbschattig
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Trocken-frisch, nährstoffarm, saure Böden, hell
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Frisch, mittel nährstoffreich

#### Straucharten

Artnamen deutsch	Artnamen lateinisch	Hinweise / bevorzugter Standort
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Trocken-frisch, warm; jung schattenverträglich
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Mittel nährstoffreich, warm, hell
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Wärmeliebend; etwas schattenverträglich
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Frisch-trocken; wärmeliebend
Gewönl. Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Mäßig trocken-frisch, auch sandig; lichtbedürftig
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>	Trocken, nährstoffarm, hell
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Trocken, sommerwarm, hell
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>	Lockere Böden, sandig-steinig, sonnig
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Steinig-lehmige und sandige Böden
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>	Sonnig
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich

#### Obstbäume, empfehlenswerte Sorten, auch für Streuobstanbau geeignet

Obstart	Sorte		
<b>Apfel</b>	Berlepsch	Booskoop	Dülmener Rosenapfel
	Goldparmäne	Gravensteiner	Jakob Lebel
	James Grieve	Kaiser Wilhelm	Klarapfel
	Schöner von Herrnhut	Prinz Albrecht	Lausitzer Nelkenapfel
<b>Birne</b>	Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne	Clapp's Liebling
	Gellert's Butterbirne	Gute Luise	Konferenz
	Köstliche von Charneu	Madame Verté	Williams Christ
<b>Pflaume</b>	Czar	Hauszwetsche	
	Königin Victoria	Große Grüne Reneklode	
<b>Süßkirsche</b>	Altenburger Melonenkirsche	Kassins Frühe	
	Große Schwarze Knorpel	Hedelfinger	
<b>Sauerkirsche</b>	Schattenmorelle		

