



Große Kreisstadt Löbau

Ergänzungssatzung „Wohlaer Straße“, OT Carlsbrunn

Begründung

Fassung vom 31.07.2024

Stadtverwaltung Löbau

Planverfasser: Büro für Architektur & Städtebau Augustin, Löbau

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1	Vorbemerkungen	1
2	Ausgangssituation	1
3	Vorbereitende Bauleitplanung / übergeordnete Planungen	3
4	Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	5
5	Weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Hinweise	5
6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	6
7	Hinweise	12

1 VORBEMERKUNGEN

Anlass und Erforderlichkeit

Beabsichtigt ist mittels Ergänzungssatzung das Flurstück 103 a und Teile der zugehörigen Anliegerstraße in einer Gesamtgröße von 1.002 m² in den Bebauungszusammenhang des Löbauer Ortsteils Carlsbrunn einzubeziehen.

Dabei handelt es sich um einen ursprünglichen Garten- und Freizeitbereich der Wohnbebauung Wohlaer Straße Nr. 12.

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.

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

Abb. 1: Luftbild, 2008



● Planbereich

Quelle:

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen GeoSN

2 AUSGANGSSITUATION

Geltungsbereich, örtliche Situation

Lage

Die kleine Ortschaft Carlsbrunn mit ca. 130 Einwohnern, im Norden der Stadt Löbau, liegt im Nahbereich der neu trassierten Bundesstraße B 178, einer autobahnähnlichen Schnellstraße, die in diesem Bereich die Kreisstraße K 8607 mit einem Brückenbauwerk quert. Durch den Ort selbst verläuft die Ortsverbindungsstraße Kittlitz – Breitendorf (Kreisstraße K 8607). Das Dorf, an einem Quellgrund gelegen, wird vom Wohlaer Berg im Norden und dem Schafberg im Süden landschaftlich eingebettet. Als Exulantensiedlung im 18. Jahrhundert planmäßig angelegt, waren die ersten Siedler evangelische Glaubensflüchtlinge aus Böhmen, die vom Handwerk lebten. Aus diesem Grund weist die Siedlung nur geringe Wirtschaftsflächen auf. Als Vorbild dienten die Siedlungen der Herrnhuter, so dass Carlsbrunn von zahlreichen gassenartigen Fahrwegen durchzogen wird. Um die Häuser wurden Hecken sowie mit Obstbäumen bestandene Hausgärten angelegt und in der Ortsmitte ein Dorfteich.

1974 erfolgte die Eingemeindung von Carlsbrunn nach Kittlitz und 2003 nach Löbau.

Abgrenzung des Geltungsbereiches, angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Carlsbrunn – Wohlaer Straße“ wird begrenzt:

- im Norden und Osten: durch Dauergrünland,
- im Süden durch das Wohngrundstück Wohlaer Straße Nr. 10,
- im Westen: durch das Wohngrundstück Wohlaer Straße Nr. 12.

Innerhalb des Satzungsumgriffs befinden sich vollumfänglich das Flurstück 103 a und eine Teilfläche des Straßenflurstücks 98/7 der Gemarkung Carlsbrunn.

Erschließung, technische Infrastruktur

Der Planbereich ist medienseitig vollständig erschlossen. Die Leitungsbestände verlaufen im öffentlichen Straßenraum der vorhandenen Anliegerstraße.

Abb. 2: Erschließungssituation



Blick in die Anliegerstraße, rechts Wohngrundstück Nr. 12

Städtebauliche Situation und Bestand

Der Satzungsbereich wird maßgeblich durch die umgebende Wohnbebauung der Wohlaer Straße geprägt. Dabei handelt es sich um ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppelwohnhäuser. Der Satzungsbereich selbst umfasst ursprünglich wohnbezogen genutzte Freiflächen des Wohngrundstücks Wohlaer Straße Nr. 12.

Die vorhandene Erschließungsstraße dient neben der temporären Zufahrt zur Pumpstation der Stadtwerke Löbau (s. Foto) ausschließlich dem wohnbezogenen Anliegerverkehr und endet als Stichstraße.

Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich in Privateigentum (Flst. 103a) bzw. kommunalen Eigentum (Teil von Flst. 98/7).

Planungsrechtliche Situation

2011 beschloss der Stadtrat Löbau die Klarstellungssatzung Carlsbrunn zwecks Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Danach ist der Planbereich 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 von Carlsbrunn einbezogen werden.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) sowie der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ vom Oktober 2023 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Diesbezüglich 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 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

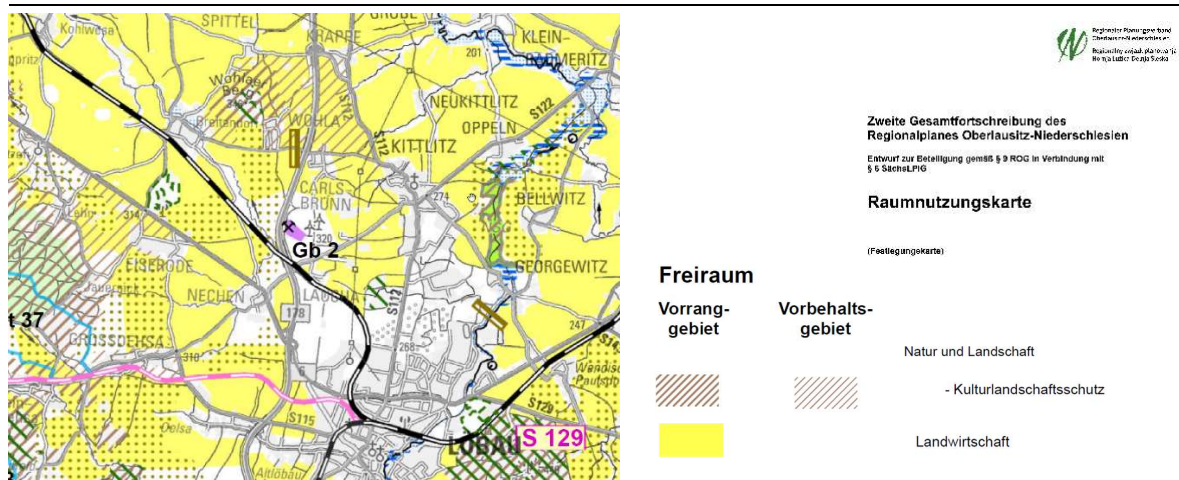
Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

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

werden.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien weist in seiner Raumnutzungskarte (Festlegungskarte) den Bereich nördlich der Kreisstraße Kittlitz – Breitendorf als Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz und Vorranggebiet Landwirtschaft aus.

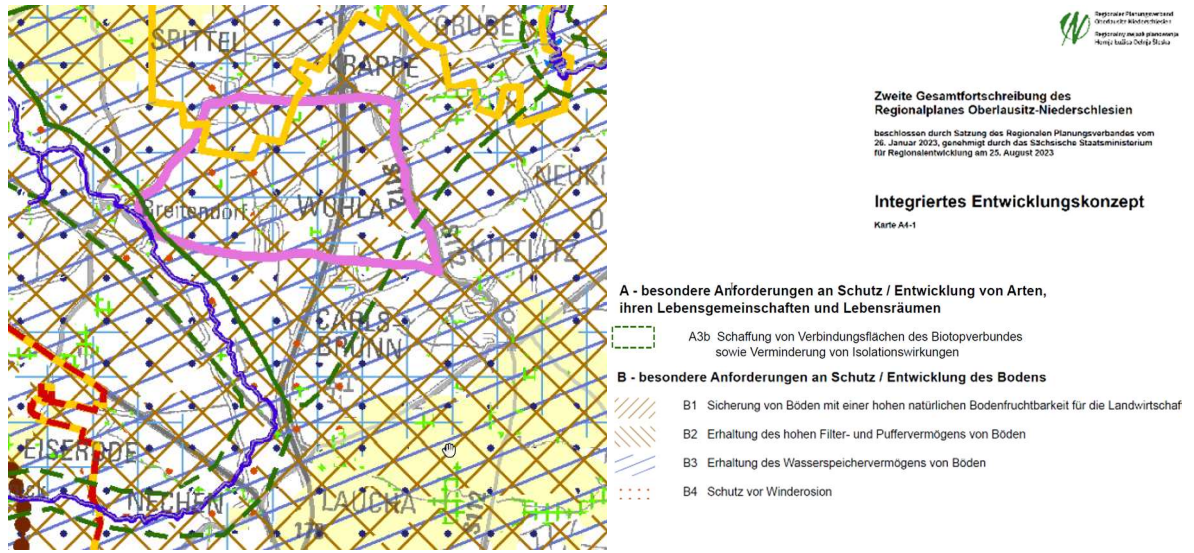
Abb. 3: Planauszug aus Raumnutzungskarte (Festlegungskarte)



Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2023

Im integrierten Entwicklungskonzept wird dem Bereich Carlsbrunn besondere Anforderungen bezüglich Schutz und Entwicklung des Bodens zugewiesen.

Abb. 4: Planauszug aus Integriertem Entwicklungskonzept



Quelle: Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2023

Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung, Bebauungspläne

Die Verwaltungsgemeinschaft Löbau mit vier Mitgliedsgemeinden verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. In seiner Sitzung am 07.11.2023 beschloss der Gemeinschaftsausschuss die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft und beauftragt die Stadt Löbau als erfüllende Gemeinde, das Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für den Planbereich nicht vor.

2011 beschloss der Stadtrat Löbau die Klarstellungssatzung Carlsbrunn zwecks Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebaute Ortsteil.

Abb. 5: Auszug Übersichtskarte Klarstellungssatzungen Stadt Löbau



Quelle: Stadtverwaltung Löbau

Flurneuordnung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Verfahrensgebiet der Ländlichen Neuordnung B178-Kittlitz. Im Umfeld der Satzung wurden bereits Ortslagenverhandlungen zur Festlegung neuer Grundstücksgrenzen vorgenommen. Diese Verhandlungen sind zu berücksichtigen.

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 ursprünglich wohnbezogenen Freifläche des Wohngrundstücks Wohlaer Straße 12 in den bebauten Ortsteil von Carlsbrunn. Diese befindet sich formalrechtlich im Außenbereich und verfügt damit über keine wohnbezogenen Bebauungsmöglichkeiten. Städtebauliches Ziel ist die beidseitige, straßenbegleitende Bebauung der schmalen Anliegerstraße zu ergänzen im Sinne der siedlungsstrukturellen Typik von Carlsbrunn als kleines Gassendorf. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt, so dass sich eine mögliche bauliche Entwicklung des Satzungsbereichs grundsätzlich aus der prägenden Wirkung der an das Satzungsgebiet angrenzenden baulichen Nutzungen herleiten lässt.

5 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB UND HINWEISE

Innerhalb der im § 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

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, wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. 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 dem Eingriffsgrundstück selbst vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen textlich § 2

Je 400 m² 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).

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

Im Rahmen der biotopbezogenen Betrachtung wird die durch das Vorhaben bedingte Minderung von Lebensraumfunktionen durch die Aufwertung von Lebensräumen im Nahbereich ausgeglichen. Gleichzeitig wird das Landschafts- und Ortsbild durch die Gehölzpflanzung 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 Stadt Löbau gesichert.

Hinweise

Kampfmittel

Der Satzungsbereich liegt nach Angaben des Landratsamtes Görlitz, Amt für Infrastruktur und Mobilität, Allgemeines Ordnungsrecht in einem ehemaligen Kampfgebiet. In der Ortslage sind konkrete Kampfmittelfunde bzw. Laufgräben in etwa 330 Meter Entfernung bekannt, für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung selbst nicht.

Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein gewerbliches Kampfmittelräumungsunternehmen zu veranlassen. Sollten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung verwiesen. In diesem Fall erfolgt eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst entgegen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

Löschwasserversorgung

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gebäude- und nutzungsbezogen im Radius von maximal 300 m sicherzustellen. Der Grundschutz beträgt mindestens 48 m³/h über mindestens 2 Stunden.

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 des ursprünglichen Gartenbereiches der Wohnbebauung Wohlaer Straße Nr. 12 in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Carlsbrunn.

Damit soll 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 BauGB) erforderlich.

Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen

Durch das Vorhaben wird ca. 0,09 ha wohnbezogen geprägte Nutz- und Gartenfläche in den Siedlungszusammenhang einbezogen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich der Satzung umgesetzt.

Die zu erwartenden Emissionen sind gering, da sie lediglich aufgrund der Erschließung eines einzelnen Wohngrundstücks entstehen und durch die erforderliche wohnbezogene Verträglichkeit der Umgebungsbebauung begrenzt sind.

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

Flächenbilanz des Vorhabens

Gesamtfläche Plangebiet: 1.002 m ²		Bestand	Planung
Anliegerstraße	98/7	92 m ²	92 m ²
Wohnbezogene Nutz- und Gartenfläche	103/a	910 m ²	-
Wohnbebauung (Einzelanwesen)	103/a	-	910 m ²

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 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 sowie Bewertung des Eingriffs

Untersuchungsraum

Der Planbereich nimmt eine Fläche von ca. 30 m Länge und 30 m Breite nördlich der Wohlaer 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.

Beschreibung des Eingriffs

Die Satzung dient der rechtlichen Einbeziehung einer Fläche in den Ortsteil Carlsbrunn, die durch die Nutzung der westlich angrenzenden Wohnbebauung bereits entsprechend geprägt ist.

In Anlehnung an den Überbauungsgrad der näheren Umgebung könnte es im Höchstfall zu einer Neuversiegelung von maximal ca. 546 m² kommen.

Schutzgebiete

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Kittlitz ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“. Der Planbereich selbst ist nicht Teil des Schutzgebietes und von diesem ca. 600 Meter entfernt sowie durch den Verlauf der Weißenberger Landstraße getrennt. Auswirkungen sind aufgrund des Abstands und des lokal begrenzten Charakters mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Weitere Schutzgebiete (z.B. Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmäler) werden vom Vorhaben ebenfalls nicht berührt.

Geschützte Biotope

Im Planungsbereich selbst sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) belegt.

An den Ortsrändern von Carlsbrunn sind punktuell Streuobstbestände als naturschutzrechtliche Biotope erfasst.

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

Biotoptypen

In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen 2005 (BTLNK) ist der Satzungsbereich als siedlungsbezogenes, ländlich geprägtes Wohngebiet erfasst.

Für die Fläche ist eher von einer intensiven Nutzung und damit einhergehendem einschichtigen Vegetationsaufbau und relativer Artenarmut auszugehen.

Die nähere Umgebung ist in der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen als Wirtschaftsgrünland, artenarm mit trockener Ruderal- und Staudenflur ausgewiesen.

Abb. 4: Fotodokumentation Bestand



Blick in die Anliegerstraße und das Grundstück Wohlaer Str. 12 mit vorgelagerter Nutz- und Gartenfläche



Blick in Richtung Kittlitz, Standort mit strukturarmen Dauergrünland umgeben



Blick auf das Vorhabengrundstück mit der Wohnbebauung Wohlaer Str 10; 8 und 12 (v.l. nach r.)



Blick von der neu trassierten B 178 n auf Carlsbrunn mit der Wohnbebauung Wohlaer Str. 12, links

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.

Wertvoller Lebensraum befindet sich in den Randbereichen von Carlsbrunn mit den dort vorhandenen Großgehölz- und Streuobstbeständen. Diese befinden sich außerhalb des Planbereiches. 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 „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 und Topografie

Die Böden im Gebiet gehören zur Lösslandschaft des Berglandes, konkret zur Bodenlandschaft des Bautzener Lösshügellandes. Der vorherrschende Bodentyp ist ein lößgeprägter Pseudogley über Geröll und Kies mit mittlerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich ein mittleres Wasserspeichervermögen sowie eine geringe Filter- und Pufferkapazität des Bodens aus. Die Vegetationsdecke lässt für das Planungsgebiet auf einen frischen Lehmboden schließen.

Die Topografie ist im Bereich von Kittlitz durch markante Wechsel von flachen Höhenzügen, Kuppen und Bachtälern geprägt.

Der Planbereich fällt geringfügig nach Nordosten in Richtung Bachtälchen des Glossener Flösschens ab.

Das Umfeld des Satzungsbereiches ist als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt, wobei die dauerhafte Vegetationsdecke einen verhältnismäßig guten Schutz gegen Erosionseinflüsse von Wind und Wasser bietet.

Im Planbereich sind mit der teilweise bauakzessorischen Nutzung bereits Veränderungen des natürlichen Bodengefüges 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

Das Löbauer Becken gehört zum Klimatyp des mäßig trockenen Hügellandes, das mit durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen zwischen 540 und 660 mm und Jahresmitteltemperaturen zwischen 7,7 und 8,3° zu den eher trockenen und warmen Klimaten Sachsens gehört. Bedingt durch Lage und Topografie wirkt das gesamte Löbauer Becken als stadtnaher Ausgleichsraum bezüglich der Frischluftqualität.

Der Anteil an gliedernden, klimawirksamen Freiflächen im Siedlungsraum ist im Bereich des Plangebietes mit seiner aufgelockerten Struktur hoch; der Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien weist keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Freiflächensicherung aus klimatologischer Sicht aus.

Wasser

Der Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Oberflächengewässers „Obere Spree“. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich in ca. 200 Meter Entfernung verläuft aus Richtung Wohla ein Feldflurrinnsal in Richtung Glossener Flössel, ein Zufluss zum Löbauer Wasser

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse kommt dem Bereich mit mittlerer bis hoher Grundwasserneubildungsrate und mittleren Verhältnissen hinsichtlich der Deckschichten eine mittlere Bedeutung zu.

Der Planbereich liegt nicht im Bereich festgesetzter Überschwemmungsbereiche. Aufgrund der Entfernungen sind keine direkten Beeinträchtigungen von Gewässern zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

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. Der Standort ist innerörtlich nicht ortbildprägend, wird jedoch als Ortsrand aus Richtung Kittlitz wirksam. Von der Kreisstraße aus ist eine gewisse Einsehbarkeit gegeben.

Erholung

Für die Erholung spielt der Satzungsbereich bestandsbezogen keine Rolle. Als Gartenfläche dient er lediglich der privaten Freizeiterholung. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholungseignung zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Sonstige Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Kulturdenkmale sind im räumlichen Geltungs- bzw. Nahbereich 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. 540 m² 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 zu Gehölzpflanzungen.

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 dem Eingriffsgrundstück.

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 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Görlitz (Umweltamt) anzuzeigen.

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.