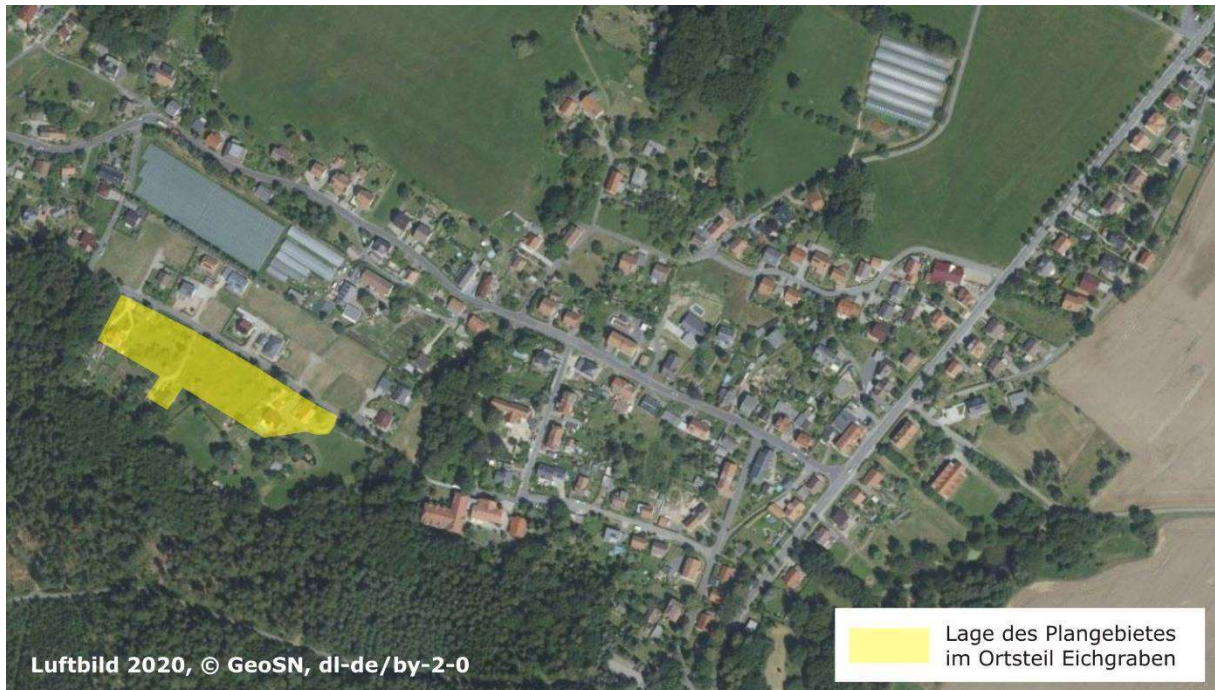


Große Kreisstadt Zittau

Ergänzungssatzung „Am Walde“ Zittau – OT Eichgraben (Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Begründung

Fassung vom 30.04.2021
mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 06.07.2021



I N H A L T		Seite
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Plangebiet	5
2.1	Lage und Beschreibung	5
2.2	Bestandsnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
2.4	Technische Erschließung	7
3	Erforderlichkeit, Ziel und Voraussetzungen der Ergänzungssatzung	8
3.1	Erforderlichkeit und Ziel	8
3.2	Voraussetzungen	8
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplanung	10
5	Umweltbelange	10
5.1	Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Zittauer Gebirge“	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
6	Festsetzungen	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
6.1.2	Überbaubare Fläche und Gebäudestellung	13
6.2	Grünordnerische Maßnahmen	14
6.2.1	Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	15
6.2.2	Fläche mit Bindung zum Erhalt von Sträuchern	15
6.2.3	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15

7	Hinweise	16
7.1	Externe Ausgleichsmaßnahme	16
7.2	Wald	16
8	Verfahren	16

Anlage:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung, Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, erstellt durch Dipl.-Ing. Beate Mücke, Landschaftsarchitektin, Fassung vom 30.04.2021 mit redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom 06.07.2021, Seite 1 - 21, Anlage 1 und 2

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

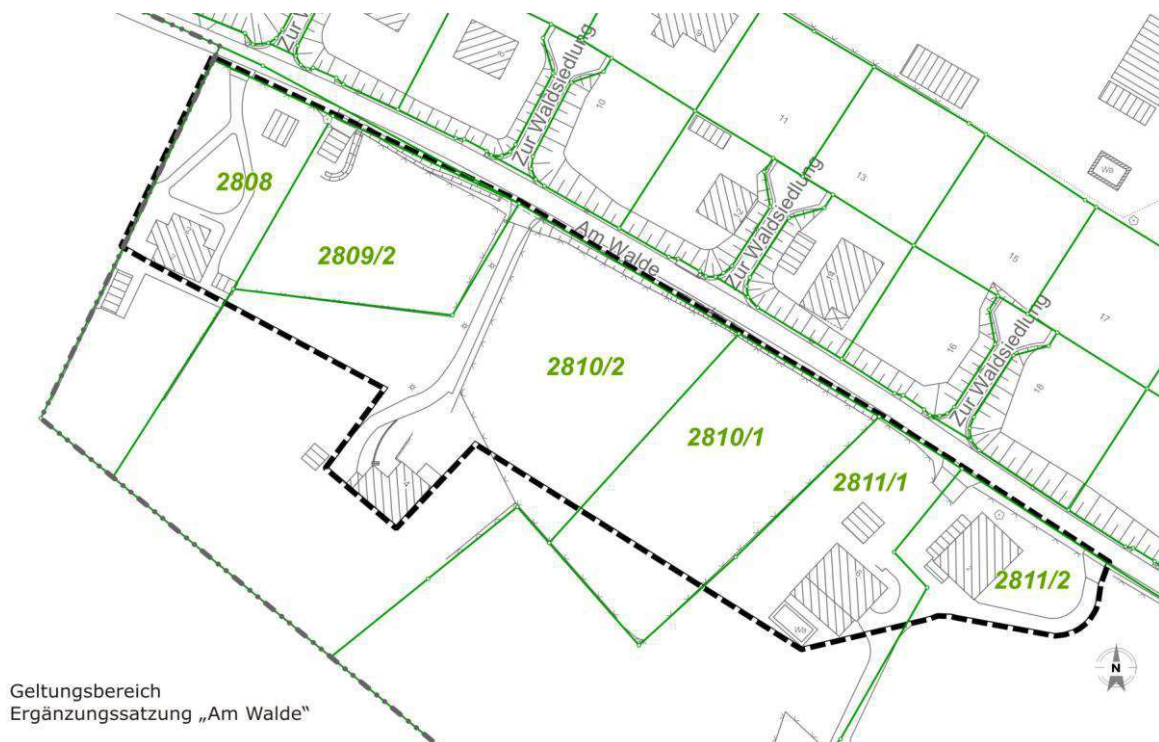
2 Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Zittau, im Ortsteil Eichgraben. Eichgraben ist ein ländlicher Siedlungsraum, der sich an der Verbindungsstraße zwischen der Großen Kreisstadt Zittau und dem Luftkurort Lückendorf befindet. Der Ortsteil grenzt an die zusammenhängende Wald- und Gebirgslandschaft des Zittauer Gebirges an. Er ist vorrangig geprägt durch Wohnbebauung, umgeben von Wiesen, Äckern, Wäldern und einer Teichlandschaft. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist am Ortsrand im Südwesten des Ortsteiles und im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ gelegen. Der Ortsteil Eichgraben hat aktuell (Stand 01.01.2021) 719 Einwohner und ca. 273 Wohngebäude.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 2809/2 sowie Teile der Flurstücke 2808, 2810/1, 2810/2, 2811/1 und 2811/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,85 ha der Gemarkung Zittau. Die im Ergänzungssatzungsbereich liegenden Flurstücke/Flurstücksteile haben eine Größe von 813 m² bis 2841 m².

Die Fläche liegt planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und hat keine landwirtschaftliche Prägung, sondern ist sehr locker in großen Abständen mit vier Wohngebäuden bebaut. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden zum Teil als Hausgärten und zum Teil als großzügige Grünflächen mit Gehölzbestand genutzt. In einem Teilbereich befindet sich ein geschütztes Biotop. Die Außenbereichsflächen werden im Süden, Westen und Osten durch den Hospitalwald umschlossen.



Die nördliche Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung verläuft entlang der Erschließungsstraße „Am Walde“. Nördlich angrenzend an diese Straße befindet sich das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Eichgraben – Am Walde“. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung am 10.10.2016 in Kraft getreten. Die bis dahin geltenden Vorgaben des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1999 wurden mit der Änderung deutlich gelockert, um das Interesse

an den Bauflächen für Eigenheime in Eichgraben zu aktivieren und ein breiteres Spektrum an Haustypen sowie eine individuellere Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet haben eine Größe von 559 m² bis 768 m². Die 22 Baugrundstücke sind verkauft bzw. befinden sich gegenwärtig noch im Verkaufsprozess, neun davon wurden bereits bebaut. Die Einordnung der Wohngebäude entlang der Straße Am Walde im B-Plan-Gebiet erfolgt als straßenbegleitende Bebauung, sowohl die Gebäudestellung als auch die Lage betreffend. Die bereits bestehenden Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße prägen den südlich angrenzenden Ergänzungsbereich insbesondere auch hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung einer künftigen Bebauung.

Der in den Geltungsbereich integrierte und z.T. bebaute Flurstücksteil vom Flurstück 2808 liegt als Fläche vollständig im 30 m Abstandsbereich zum Wald. Das betrifft auch eine kleine Teilfläche der Wohngebäude- bzw. Grundstücksfläche des Flurstückes 2810/2 und einen Teil des Flurstückes 2809/2. Gemäß § 25 Absatz 3 des Sächsischen Waldgesetzes müssen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein.

2.2 Bestandsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Im Bereich der Ergänzungssatzung sind drei Grundstücke im Bestand bereits mit insgesamt vier Gebäuden bebaut, davon werden Gebäudeteile eines Grundstücks gewerblich (Früchteannahme für Mosterei) genutzt. Teile der Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind des Weiteren überbaut mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Schuppen sowie anderen Nebengebäuden und einem Schwimmbekken. Die nicht überbauten Bereiche dienen der Nutzung als Hausgarten bzw. als großzügige Grünflächen (Wiesen) mit Gehölzbeständen. Sie sind als intensiv gepflegte Wiesen- bzw. Rasenflächen mit einem geringen Bestand an Obst- und Ziergehölzen einzustufen.

Das Flurstück 2809/2 befindet sich im städtischen Eigentum. Alle weiteren im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flurstücksteilflächen gehören privaten Eigentümern.

Fotos mit der Vor-Ort-Situation



Foto 1 und 2: Erschließungsstraße Am Walde mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung (Innenbereich gem. § 34 BauGB)



Foto 3: Bebauung entlang der Straße Am Walde (s. Foto 1 und 2)



Foto 4: Ergänzungssatzungsbereich
Blick auf das Flurstück 2809/2



Foto 5: Ergänzungssatzungsbereich
Blick von der Erschließungsstraße
in südöstliche Richtung, im Vorder-
grund Flurstück 2810/1, im Hinter-
grund Flurstück 2811/1 mit Bebauung



Foto 6: Ergänzungssatzungsbereich
Blick von der Erschließungsstraße
auf das Flurstück 2810/2 mit dem
vorhandenen Wohngebäude

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Anliegerstraße „Am Walde“. Diese Erschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m und beidseitig anschließendem jeweils 0,5 m befahrbarem Randstreifen ausgebildet. Am östlichen Ende befindet sich eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge.

2.4 Technische Erschließung

Die Hauptver- und -entsorgungsanlagen liegen im öffentlichen Verkehrsraum, in der Straße Am Walde. Das betrifft die Anlagen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung und der Abwasserentsorgung im Trennsystem.

Die genaue Lage der Leitungen und die Anschlussmöglichkeiten sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger durch den Bauherren abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die vollständige Erschließung nachzuweisen.

3 Erforderlichkeit, Ziel und Voraussetzungen der Ergänzungssatzung

3.1 Erforderlichkeit und Ziel

Ausgangspunkt der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Walde“ war das Anliegen des Eigentümers des Flurstückes 2810/1, ein Eigenheim auf seinem Grundstück und nicht auf vorhandenen Baugrundstücken im Ortsteil zu errichten. Da sich das Flurstück planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet und im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ liegt, ist das Bauvorhaben gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB unzulässig.

In seiner Sitzung am 29.10.2020 fasste der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Beschluss-Nr. 134/2020). Im Vorfeld der Beschlussfassung wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung dieses städtebaulichen Satzungsverfahrens zur Schaffung von Baurecht für die Außenbereichsfläche, südlich der Erschließungsstraße am Walde, vorliegen (s. Punkt 3.2).

Die Ergänzungssatzung, auch Einbeziehungs- oder Abrundungssatzung genannt, ermöglicht es, durch Satzung einzelne Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich gem. § 34 BauGB) aufzunehmen und somit die Bebaubarkeit herzustellen. Der vorhandene Innenbereich wird ergänzt durch Bauflächen, die auf der gegenüberliegenden Seite einer bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung liegen. Das heißt, die Satzungsfläche schließt an den baulich genutzten Bereich an und wird durch diese Fläche geprägt, sodass hieraus der Maßstab für die bauliche Entwicklung der bisherigen Außenbereichsfläche abgeleitet werden kann. Durch diese Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll der Ortsrand, durch Schaffung der Möglichkeit einer beidseitigen Bebauung entlang der Straße, städtebaulich sinnvoll abgerundet und Baurecht geschaffen werden.

Mit der Ergänzungssatzung „Am Walde“ kann somit die Errichtung (Ergänzung) von bis zu drei Eigenheimen ermöglicht werden.

Aus der bereits mehrfach geführten Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist bekannt, dass sich auf dem Flurstück 2810/2 ein als Biotop geschütztes Wiesenknopf-Vorkommen befindet. Es ist Planungsziel, die Biotopfläche u.a. auf Grund ihrer hohen Wertigkeit am Standort zu belassen und in die Satzung zu integrieren (s. Punkt 6.2.3).

Mit Rechtskräftigkeit der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den gesetzlichen Vorgaben des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB unter Berücksichtigung möglicher Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

3.2 Voraussetzungen

Der Geltungsbereich umfasst (wie unter Punkt 2.1 beschrieben) nicht nur ein Grundstück, sondern grenzt den Bereich ab, für welchen die im § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgeführten Voraussetzungen zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gegeben sind.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bebauten Bereichs geprägt wird. Diese Bedingung ist erfüllt, da ein Teil der nördlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke im B-Plan-Gebiet „Am Walde“ inzwischen bebaut ist und damit den baulichen Rahmen bildet, aus dem sich die Zulässigkeit für Bauvorhaben im südlich der Straße gelegenen Bereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB ableiten lässt.

Entsprechend Rechtsprechung bedarf es für die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit in den Außenbereich in dem Fall, dass die Grenze der Bebauung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt wird, nicht zwingend einer Bebauungsplanänderung. Die Ergänzungssatzung ist vielmehr

als eigenständige Satzung anwendbar, wenn u.a. die einzubeziehende Fläche durch die vorhandene Bebauung geprägt wird. Diese genannten zwei Sachverhalte sind bei der Ergänzungssatzung „Am Walde“ zutreffend.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben, wenn der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durch die anschließende bebaute Fläche geprägt wird und erschließbar ist.

Baurechtlich ist es nicht erforderlich, dass die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln ist. Das heißt, der Bereich der Ergänzungssatzung erfordert keine Bauflächendarstellung im FNP. Die Ergänzungssatzung darf jedoch den Darstellungen nicht widersprechen (s. Punkt 4.2)

Weitere Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine Erhaltungsziele sowie Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden. Diese Kriterien sind ebenfalls gegeben.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Sächsische Staatsregierung hat am 12. Juli 2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen, er ist am 01.09.2013 in Kraft getreten.

Der LEP enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung.

Die Rahmensezung des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen ausgestaltet und räumlich konkretisiert.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010) in der zweiten Gesamtfortschreibung, um diesen an den LEP 2013 anzupassen. Im Regionalplan ist der südlich der Straße „Am Walde“ gelegene Bereich als Vorranggebiet Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Landschaftserleben, ausgewiesen.

Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene muss die konkreten Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Herausgeber: Sächsisches Staatsministerium des Innern

Auszug aus dem Ziel- und Begründungsteil des LEP zu Punkt 2.2 Siedlungsentwicklung

...

Z 2.2.1.4 (S. 56)

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

...

zu Ziel 2.2.1.4 (S. 60)

*„Dieses Ziel richtet sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung. **Da 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 Innenbereichs.**“*

Der Nachweis, wonach für den Ausnahmetatbestand des Z 2.2.1.4 nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen, ist entsprechend der obigen Begründung im LEP im Rahmen der Erstellung einer Ergänzungssatzung nicht zu erbringen und Teil des gemeindlichen Entscheidungsspielraums.

In Übereinstimmung damit verlangt das BauGB für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3, sondern nur eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die geforderte Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung stellt Anforderungen an die zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und schließt ein, dass die Ergänzungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zittau in der Fassung vom 17.11.2005 ist mit der Bekanntmachung am 12.05.2006 wirksam geworden. Der Planbereich der Ergänzungssatzung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das Gemeindegebiet dargestellt. Er ist nicht flurstücksscharf und hat keine unmittelbare Wirkung auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das ist gegeben, wenn das Ergänzungssatzungsgebiet durch die bestehende bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt wird und erschließbar ist.

Eine Entwicklungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung (s.a. Punkt 4.1).

Es ist demnach nicht erforderlich, dass der Bereich der Ergänzungssatzung im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein muss. Die Ergänzungssatzung darf allerdings den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht, wenn z.B. der Bereich der Ergänzungssatzung als Gemeinbedarfs- oder Verkehrsfläche dargestellt ist. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan ist keine Bauflächendarstellung und steht einer Ergänzungssatzung demgegenüber regelmäßig nicht entgegen.

Zu beachten sind im Rahmen der Abwägung grundsätzlich auch bei einer Ergänzungssatzung die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange sowie das Abwägungsgebot der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander.

5 Umweltbelange

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind bei der Ergänzungssatzung § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB zu berücksichtigen, d.h. der Eingriff in Natur und Landschaft auf Grund dieser Satzung ist auszugleichen. Das heißt, dass die Satzung selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) darstellt. Sie schafft jedoch die rechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff. Im Planungsverfahren wird deshalb der Umfang des Eingriffs bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages erforderlich. Auf Grundlage dieser Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in die Ergänzungssatzung integriert. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt dieser Begründung als Anlage bei. Mit der Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben im Bauantragsverfahren nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft, unter Berücksichtigung der in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, die insbesondere auch grundstücksbezogene

Ausgleichsmaßnahmen betreffen.

Die Pflicht zur Plan-UP (Strategische Umweltprüfung) ist im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht gegeben. Satzungen nach § 34 BauGB sind nicht in der Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. in der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVP) aufgeführt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ (s. 5.1) und im Naturpark „Zittauer Gebirge“.

Der Schutzzweck beider Gebiete überlagert sich und besteht insbesondere in der dauerhaften Bewahrung der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung sowie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Lage des gesamten Ortsteiles Eichgraben einschließlich des Ergänzungssatzungsbereiches im Naturpark „Zittauer Gebirge“ steht der Planung nicht entgegen (s. a. Anlage: landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Auf einer Teilfläche des Flurstückes 2810/2 im Ergänzungssatzungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-Nr. (LID): 14626-016843-015) mit der Biotopbezeichnung Frischwiese, „Am Walde“ 4.

Rechtsgrundlage der Unterschutzstellung bildet der § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) i.V.m. § 30 der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Auf dieser Wiese befinden sich Bestände des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*), welche die Nahrungspflanze für die Entwicklung der Schmetterlingsart des Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris spec.*) bilden. Die am Standort vorhandenen zwei Arten des Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind europaweit gefährdet und streng geschützt (s. Anlage, S. 11 des landschaftspflegerischen Fachbeitrags).

Im Ergebnis der Gespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das oben benannte und per Gesetz geschützte Biotop entsprechend der Vor-Ort-Erfassung und Abgrenzung durch den Gutachter in die Planzeichnung der Satzung übernommen und dieser Bereich von einer Bebaubarkeit ausgenommen. Unter dem § 4 Punkt 6 der Satzung sind die durch die Bearbeiterin des landschaftspflegerischen Begleitplans mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Bewirtschaftungsmaßnahmen für die Biotopfläche festgelegt.

5.1 Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Zittauer Gebirge“

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“ wurde durch Verordnung des Landkreises vom 10.05.2000 entsprechend dem Beschluss 59/2000 des Kreistages festgesetzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 5940 ha.

Landschaftsschutzgebiete dienen insbesondere der Vereinbarkeit der Nutzung durch den Menschen mit dem Erhalt und der Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“ gelegen. Die Ergänzungssatzung ist mit den Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet nicht vereinbar. Aus diesem Grund ist mit der Aufstellung der Satzung ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG für den Satzungsbereich verbunden. Beide Verfahren werden parallel durchgeführt bzw. einzelne Verfahrensschritte des Ausgliederungsverfahrens in das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung integriert (s. Punkt 8).

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In dem in der Anlage zur Begründung befindlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgte durch die Fachplanerin die rechnerische Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für den Bereich

der Ergänzungssatzung. Grundlage für die Flächenermittlung bildete die digitale Stadtkarte. Im Fachbeitrag wurde im Plangebiet und ergänzend in einem Umgriff von ca. 50 m in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum die Ausgangssituation in Bezug auf Natur und Landschaft erfasst und auf Basis der der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ beurteilt. Neben der Vor-Ort-Begehung wurden in der Erarbeitung Informationen bei der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt und mit der Behörde bestimmte Sachverhalte vorabgestimmt.

Außer der biotopbezogenen und funktionsbezogenen Betrachtung bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet auch das Landschaftsbild in die Betrachtung einbezogen.

Unter Berücksichtigung der bereits im Bestand überbauten und versiegelten Teilflächen im Plangebiet und dem Ausschluss der Bebaubarkeit der Fläche des geschützten Biotopes wird mit der Satzung die bauliche Erweiterung von ca. 2.000 m², einbegriffen alle versiegelten Flächen wie Zuwegungen, Nebenanlagen etc. ermöglicht. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschränkt sich auf Grund der geringen Größe des Ergänzungsbereiches und der damit begrenzten Außenwirkung der Ansatz der Funktionsräume auf die Flächengrößen der Neuausweisung von Bauland bzw. der zu erwartenden Neuversiegelung (s. Fachbeitrag S. 7 ff.). Die für diesen Eingriffsumfang erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden bis auf eine Maßnahme innerhalb des Satzungsgebietes vorgesehen. Die externe Ausgleichsmaßnahme besteht in der biotopwertbezogenen Aufwertung einer südlich am Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche des Flurstückes 2811/1 (s. Punkt 7.1). Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme (EM 1), außerhalb des Plangebietes, wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Entsprechend der Abstimmung mit der Fachplanerin werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffsverursachern einzeln zugeordnet. Aus diesem Grund ist auf Seite 20 und 21 des Fachbeitrages die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die einzelnen Baugrundstücke aufgliedert. Aus der Aufstellung wird auch die jeweilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Vorhabengrundstück ersichtlich und in der Satzung festgesetzt (§ 3 Punkt 4.).

Die Pflanzungen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten auszuführen. Mit der Verwendung gebietsheimischer Arten soll außerdem sichergestellt werden, dass das zu verwendende Pflanzenmaterial seinen genetischen Ursprung in dem Gebiet hat, in welchem die Pflanzung vorgenommen wird. Die Festlegung setzt das gem. § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geltende Naturschutzrecht um.

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist nach Beurteilung durch die Fachplanerin bei Realisierung der Bebauung und der damit erforderlichen Umsetzung der grundstücksbezogenen Ausgleichsmaßnahmen eine ausgeglichene biotopbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz festzustellen.

6 Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da für den Ergänzungsbereich die Prägung durch den anschließenden Innenbereich erforderlich ist, beurteilt sich die Zulässigkeit für die Bebaubarkeit des Geltungsbereichs in erster Linie nach den Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) aus der vorhandenen angrenzenden Bebauung des nördlich der Erschließungsstraße Am Walde gelegenen Innenbereichs.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Regelungsdichte muss allerdings hinter der eines Bebauungsplanes zurück bleiben.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung der Vor-Ort-Situation werden aus planerischer Sicht zum Erreichen der erforderlichen städtebaulichen Ordnung bzw. zur Eindeutigkeit der Zulässigkeitsmerkmale ergänzend die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für eine Neubebauung eindeutig aus dem angrenzenden Innenbereich ableitbar. Der Zulässigkeitsrahmen für das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB wird durch die vorhandene Bebauung gebildet.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Ergänzungssatzungsgebiet „Am Walde“ soll der Wohnnutzung dienen. Die Festsetzung orientiert sich damit an der Nutzung des nördlich angrenzenden Innenbereichs sowie der Festsetzung WR im Bebauungsplan und stellt darüber hinaus die gebietsbezogenen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten eindeutig klar. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen werden, auf Grund der Zielsetzung der Errichtung von Einfamilienhäusern im Ergänzungssatzungsbereich, ausgeschlossen.

Im bisherigen Außenbereich des Plangebietes befindet sich im Bestand eine Obstannahmestelle für eine Lohnmosterei in Ebersbach-Neugersdorf. Diese Nutzung ist in einem WR grundsätzlich unzulässig. Sie genießt, soweit eine Nutzungsgenehmigung erfolgt ist, Bestandsschutz. Während der Obstannahme- und der Saftabholzeiten, die hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und des Zeitpunkts nicht regulierbar sind, ist es in der Vergangenheit zu störenden PKW-Warteschlangen im Wohngebiet gekommen.

Auch aus diesem Grund wird mit der Festsetzung Reines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach Abs. 3 klar gestellt, dass künftig im Plangebiet der Ergänzungssatzung nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung gem. Abs. 2 zugelassen werden sollen.

6.1.2 Überbaubare Fläche und Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Entsprechend der Prägung durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung im angrenzenden Innenbereich ist es der städtebauliche Leitgedanke die Einordnung neuer Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße durch die Baufensterfestsetzung zu sichern. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen größtmöglich von baulichen Anlagen freigehalten werden, um einen hohen Grünflächenanteil zu gewährleisten, auch in Bezug auf den Übergang zu den südlich angrenzenden begrünten Außenbereichsflächen sowie zum Wald. Durch die Anordnung der Gebäude im vorderen Grundstücksteil wird die Länge der erforderlichen Zufahrten und damit der Bedarf an Verkehrsfläche reduziert. Damit wird auch gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingegangen. Durch die Positionierung der Hauptgebäude im vorderen Grundstücksteil besteht hinter dem Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstück innerhalb der festgesetzten Wohngebietsfläche für die baulichen Nebenanlagen, wie beispielsweise Terrassen, Schwimmbekken, Geräteschuppen und anderes, noch ausreichend Platz. Die Dimensionierung der Baufenster bzw. der Fläche für reines Wohngebiet (s. Planzeichnung) ist so gewählt, dass Haupt- und Nebenanlagen in der allgemein üblichen Größe errichtet werden können.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unterscheidet sich bei den bereits bebauten und den zum Zeitpunkt noch unbebauten Grundstücken. Die bisher planungsrechtlich im Außenbereich gelegenen und bereits bebauten Flurstücksteile der Flurstücke 2811/1 und 2811/2 werden

durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ebenfalls zum Innenbereich. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt ebenfalls entlang der Erschließungsstraße und schließt den rückwärtig bereits im Bestand bebauten Teil auf den zwei Flurstücken ein. Die Gebäude befinden sich teilweise in größerem Abstand von der Erschließungsstraße. Damit auch diese Gebäude und Grundstücke eine Nutzungsperspektive über den passiven Bestandsschutz hinaus haben, werden die Bauflächen standortbezogen individuell festgesetzt.

Für den im Geltungsbereich gelegenen Flurstücksteil von 2808 kann auf Grund der Lage im 30m-Waldabstand keine Baufläche festgesetzt werden (s. Punkt 7.2).

Gemäß der im Vorfeld geführten Gespräche ist die Möglichkeit einer weiteren Überbauung durch die Satzung grundsätzlich auch nicht von den Eigentümern erwünscht.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) ist auf das Einfügen gemäß § 34 BauGB zu verweisen. Da die GRZ im angrenzenden Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt ist und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen bis 50% überschritten werden kann, ist für das Gebiet der Ergänzungssatzung insgesamt eine Überbaubarkeit von bis zu 45% der Baufläche (Haupt- und Nebenanlagen) möglich. Eine Ausnahme hinsichtlich der Grundflächenzahl bilden die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Teile der Flurstücke 2811/1 und 2811/2. Der bestehende Überbauungsgrad liegt hier wesentlich höher als die prägende Grundflächenzahl des Innenbereichs nördlich der Straße Am Walde und ist deshalb bei einer Prüfung des Einfügens einer künftig möglichen Bebauung auf den westlich anschließenden Flurstücksteilen im Satzungsgebiet nicht heranzuziehen. Nach Rechtskraft der Satzung wird künftig nur bei Rückbau einzelner vorhandener baulicher Anlagen auf den beiden Flurstücksteilen von 2811/1 und 2811/2, unter Berücksichtigung der Festsetzungen, eine Neubebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im Ergänzungssatzungsbereich, der künftig in den Innenbereich einbezogen werden soll, ist die Gebäudestellung der bereits im bisherigen Außenbereich vorhandenen Gebäude sehr ungeordnet. Für die Möglichkeit der Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb des Ergänzungsbereiches soll mit der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudestellung sichergestellt werden, dass die Einordnung der Wohnbebauung ausschließlich parallel zur Straße „Am Walde“, so wie im angrenzenden Innenbereich, vorgenommen wird.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Auf die Ergänzungssatzung ist der § 9 Abs. 1a BauGB anwendbar, d.h. der erforderliche Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft kann durch geeignete Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken, an anderer Stelle im Geltungsbereich als auch außerhalb der Ergänzungssatzung erfolgen (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Bei letzterer Variante ist der Ausgleich durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu gewährleisten.

Eine der im Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung „Am Walde“ erforderlichen Ausgleichsflächen wird außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. In der Planzeichnung ist die Lage zwischen südlicher Grenze der Ergänzungssatzung und Waldrand informativ als EM 1 (Externe Ausgleichsmaßnahme, s. Punkt 7.1) dargestellt. Alle weiteren grünordnerischen Maßnahmen befinden sich im geplanten Satzungsgebiet.

Der mit der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit durch die Satzung eintretende Biotopwertverlust ist aus landschaftsplanerischer Sicht gering und wird durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Die Lebensräume mit hohem und sehr hohem Biotopwert im Satzungsgebiet werden erhalten und entsprechend festgesetzt.

6.2.1 Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Im Satzungsbereich und im Nahbereich bis zum südlich anschließenden Waldgebiet sind im Bestand großzügige private Grünflächen, meist mit Gehölzbestand, vorhanden.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden deshalb u.a. auf den privaten Flurstücksteilen Flächen festgesetzt, die grundsätzlich von jeglicher Bebauung frei zu halten und dauerhaft zu begrünen sind. Die Flächenversiegelung für eine künftige bauliche Nutzung soll damit auch auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden.

Nach Einschätzung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag haben die im Satzungsgebiet vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten nur geringfügige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und können durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Dazu werden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf einem Teil der privaten Grünflächen (s. Planzeichnung) die Ausgleichsmaßnahmen M1 – M3 festgesetzt.

Bei der Ausgleichsmaßnahme M1 handelt es sich um die Neuanlage einer weitständigen Baumgruppe, bei den Ausgleichsmaßnahmen M 2 und M3 um die Neuanlage einer freiwachsenden Hecke. Die Neuanlage der Gehölzpflanzungen als Kompensation führt außerdem zu einer Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens.

Die erforderliche Anzahl Gehölze und die Pflanzabstände sind für die jeweiligen Maßnahmen standortbezogen auf fachlicher Basis in der Satzung festgesetzt.

Alle Pflanzungen im Bereich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind grundsätzlich mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten auszuführen. Die Liste der gebietsheimischen Gehölzarten ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Anlage 2 beigefügt.

Diese Festsetzung der Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen soll der Erhaltung der biologischen Vielfalt im Gebiet dienen. Zudem sind die vor Ort vorhandenen Gehölze Lebensraum für einheimische Tierarten und fördern auch auf diese Weise die Erhaltung der biologischen Vielfalt (s. Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

6.2.2 Fläche mit Bindung zum Erhalt von Sträuchern

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2810/2 zum Flurstück 2809/2 (s. Planzeichnung) wird die vorhandene freiwachsende Hecke nach fachlicher Beurteilung als wertvoller Gehölzbestand eingeschätzt und deshalb zum Erhalt festgesetzt. Sie besteht aus Haselnusssträuchern (*Corylus avellana*) in Mischung mit weiteren heimischen Gehölzarten.

6.2.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf einer Teilfläche des im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Teil des Flurstückes 2810/2 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-Nr. (LID): 14626-016843-015) mit der Biotopbezeichnung Frischwiese, „Am Walde“ 4.

Rechtsgrundlage der Unterschutzstellung bildet der § 21 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) i.V.m. § 30 der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurden die Ausmaße der Biotopfläche am Standort erfasst und, wie in der Planzeichnung dargestellt, abgegrenzt. Entsprechend naturschutzfachlicher Beurteilung erscheint es nicht möglich, dieses wertvolle ortsgebundene und historisch entstandene Biotop in seiner Ausprägung an anderer Stelle zu ersetzen bzw. auszugleichen. Aus diesem Grund wird von der Möglichkeit der baulichen Nutzung dieses Bereiches Abstand genommen und die Biotopfläche in der Ergänzungssatzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Um eine naturschutzgerechte nachhaltige Flächenbewirtschaftung zu sichern, werden außerdem für die Biotopfläche die einzelnen Pflegemaßnahmen festgesetzt (s. Satzung § 3 Punkt 6.), die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden.

7 Hinweise

7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Externe Ausgleichsmaßnahme EM1: Neuanlage einer weitständigen Baumgruppe

Auf der Fläche wird durch Neupflanzung von mindestens 8 Bäumen oder hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 8-10 m, entsprechend Gehölzliste, eine Baumgruppe neu angelegt und dauerhaft unterhalten.

7.2 Wald

Die im Geltungsbereich der Satzung liegende Teilfläche des Flurstückes 2808, eine Teilfläche des Flurstückes 2809/2 und ein geringer Teil der Gebäude- und Grundstücksfläche des Flurstückes 2810/2 liegen im 30 m Abstandsbereich zum Wald. Gemäß § 25 Absatz 3 des Sächsischen Waldgesetzes müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung ist auch grundsätzlich mit Gebäuden einzuhalten. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche keine überbaubare Fläche festgesetzt. In der Planzeichnung ist der Waldabstand zur Nachvollziehbarkeit als 30m-Abstandslinie (Hinweisfunktion) eingetragen.

8 Verfahren

Die Ergänzungssatzung kann entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Dass heißt, im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Entwurf kann wahlweise als Betroffenenbeteiligung oder in Form einer Auslegung für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Satzung ist nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und erlangt dadurch Rechtskraft.

Im Anschluss an die Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich.

Die Kosten des Planverfahrens der Ergänzungssatzung werden von den Grundstückseigentümern der Flurstücke 2809/2, 2810/1 und 2810/2 getragen, da nach Rechtskraft der Satzung primär auf diesen Grundstücken neues Baurecht in Anspruch genommen werden kann. Dazu wurde mit den Eigentümern ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen.

Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“ ist neben der Durchführung des Planungsverfahrens für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ein Ausgliederungsverfahren für diesen Bereich aus dem LSG nach § 20 Abs. 4 des Sächsischen Naturschutzgesetzes erforderlich. Bereits vor dem Stadtratsbeschluss im Oktober zur Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte am 20. Juli 2020 eine grundsätzliche Information / Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

des Landratsamtes zu den Planungszielen und den Belangen des Naturschutzes. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass nach der Erstellung des Entwurfes der Ergänzungssatzung durch die Stadt Zittau ein Antrag an die Untere Naturschutzbehörde auf Ausgliederung des Bereiches aus dem LSG mit Übergabe der Entwurfsunterlagen erfolgt. Auf Grundlage des Ergänzungssatzungsentwurfes wird durch die Naturschutzbehörde der Entwurf der Ausgliederungsverordnung mit den dazugehörigen Karten erstellt und einschließlich der Liste der an der Ausgliederung zu beteiligenden Behörden und Verbände an die Stadt Zittau übergeben.

Anschließend wird das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Entwurf der Ergänzungssatzung parallel mit der Beteiligung der Behörden und Verbände am Entwurf der Ausgliederungsverordnung aus dem LSG durchgeführt.

Nach Ende der Beteiligungsfrist werden die Stellungnahmen, welche den Entwurf der Ausgliederungsverordnung aus dem LSG betreffen, zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde übergeben.

Durch den Stadtrat der Stadt Zittau erfolgt im weiteren Verfahren der Beschluss über die Abwägung der zum Entwurf der Ergänzungssatzung eingegangenen Stellungnahmen. Parallel dazu wird das Ergebnis der Anhörung zur Ausgliederung des Ergänzungssatzungsbereiches aus dem LSG bei der Unteren Naturschutzbehörde geklärt. Ist eine Ausgliederung aus dem LSG möglich und keine Änderungen des Entwurfes der Ergänzungssatzung aus der Abwägung erforderlich, kann der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgen.

Durch die zuständige Naturschutzbehörde erfolgt danach die Ausfertigung der Ausgliederungsverordnung und Verkündung gemäß den Vorgaben des Sächsischen Naturschutzgesetzes für den Teilbereich der Ergänzungssatzung aus dem LSG „Zittauer Gebirge“.



Große Kreisstadt Zittau

Ergänzungssatzung
„Am Walde“

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zu Ermittlung, Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Fassung: 30.04.2021, redaktionell geändert am 06.07.2021

Verfasser:

Freier Architekt Dipl.-Ing Frank Hellner,

Büro für Architektur und Wertermittlung, 02747 Herrnhut

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Beate Mücke, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Grundlagen der Bewertung	2
1.1 Lage des Vorhabens in der Ortsstruktur	2
1.2 Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3 Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen	2
1.4 Flächenbilanz des Vorhabens	3
1.5 Gesetzliche und methodische Grundlagen für die Eingriffsbewertung	3
2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum	3
2.1 Untersuchungsraum	3
2.2 Schutzgebiete	4
FFH-Gebiete	4
Landschaftsschutzgebiet	4
Naturparke	4
Geschützte Biotope	5
Sonstige Schutzgebiete	5
2.3 Ausgangszustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum	6
Fotoaufnahmen des Plangebietes	6
Flächeneinheiten im Plangebiet und im Nahbereich (Vergleich Bestand und Planung)	7
Biotoptypen	8
Pflanzen und Tiere, Artenschutz	9
Boden, Fläche, Topografie	10
Wasser	10
Klima	11
Orts- und Landschaftsbild	11
Kultur- und Sachgüter	13
3 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	13
3.1 Beschreibung des Eingriffs	13
3.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt	14
Biotopwert, Pflanzen und Tiere, Artenschutz	14
Boden, Fläche, Wasser, Klima	14
Landschaftsbild	15
4 Kompensation des Eingriffs	15
4.1 Geprüfte Planungsalternativen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	15
Geprüfte Alternativen	15
Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	16
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen	17
Begriffsgrundlagen	17
Kompensationsmaßnahmen	17
4.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	19
Berechnungsgrundlagen	19
Grundstücksbezogener Einzelnachweis	19

1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und Grundlagen der Bewertung

1.1 Lage des Vorhabens in der Ortsstruktur

Der Satzungsbereich ist am Ortsrand des Ortsteils Eichgraben, südlich der Straße „Am Walde“ gelegen. Nördlich der Straße „Am Walde“ schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“ an.

Die Vorhabenfläche liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbebauung und freier Landschaft. Der Bereich ist durch einen Wechsel von Einzelanwesen und größeren Grün- und Gartenflächen geprägt. In südwestlicher Richtung wird die Fläche von Wald umschlossen.

Der Satzungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha. Er umfasst das Flurstück 2809/2 sowie Teile der Flurstücke 2808, 2810/1, 2810/2, 2811/1 und 2811/2 der Gemarkung Zittau.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben besteht in der geplanten Einbeziehung von Teilflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll die Möglichkeit einer geringfügigen baulichen Erweiterung der Ortslage vorbereitet werden. Zur eindeutigen planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Entwicklung für diesen Bereich ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“.



Abb. 1: Lage des Satzungsgebietes (rot) in der Siedlungsstruktur von Zittau (links) und im OT Eichgraben
Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2021

1.3 Bedarf an Grund und Boden, zu erwartende Emissionen

Das Vorhaben besteht in der Einbeziehung von 0,85 ha Fläche in den Siedlungszusammenhang.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Obwohl die Fläche aktuell baurechtlich als Außenbereich zu bewerten ist, ist sie doch teilweise bereits durch Wohnbebauung geprägt. Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop, dessen Fläche von Bebauung ausgeschlossen wird. Weitere Flächen werden als Grünfläche festgesetzt und damit ebenfalls von Bebauung ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist der Bedarf an Grund und Boden für bauliche Neuerschließungen innerhalb des Satzungsgebietes mit einer Fläche von ca. 0,2 ha zu beziffern. Diese Flächengröße wird von Sonstiger Freifläche in Wohngebietsfläche umgewandelt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können teilweise im Geltungsbereich der Satzung umgesetzt werden. Zusätzlich ist eine externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese besteht in der Aufwertung einer Freifläche von 400 m² im Nahbereich durch Gehölzpflanzungen.

Die zu erwartenden Emissionen sind gering, da sie lediglich aufgrund der Erschließung von zwei zusätzlichen Wohngrundstücken entstehen.

1.4 Flächenbilanz des Vorhabens

Gesamtfläche Plangebiet: 8.492 m²	Bestand	Planung
Ländlich geprägte Wohngrundstücke	3.846 m ²	5.758 m ²
Grünflächen mit Gehölzbestand	115 m ²	580 m ²
Sonstige Grünflächen	3.214m ²	837 m ²
Gesetzlich geschütztes Biotop	1.317 m ²	1.317 m ²
<i>Externe Ausgleichsmaßnahme EM1:</i>		
Sonstige Grünflächen	400 m ²	-
Grünflächen mit wertvollem Gehölzbestand	-	400 m ²

1.5 Gesetzliche und methodische Grundlagen für die Eingriffsbewertung

Die Satzung als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) dar. Sie dient jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs und besitzt demnach auch vorbereitenden Charakter für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Nach Erlass der Satzung regelt sich die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder in Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) benannten Plänen und Programmen gehören.

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

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Vorschlag von Ausgleichsmaßnahmen vorhaben- bzw. grundstücksbezogen.

2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

2.1 Untersuchungsraum

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 200 m Länge und durchschnittlich 45 m Breite südwestlich der Straße „Am Walde“ 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.

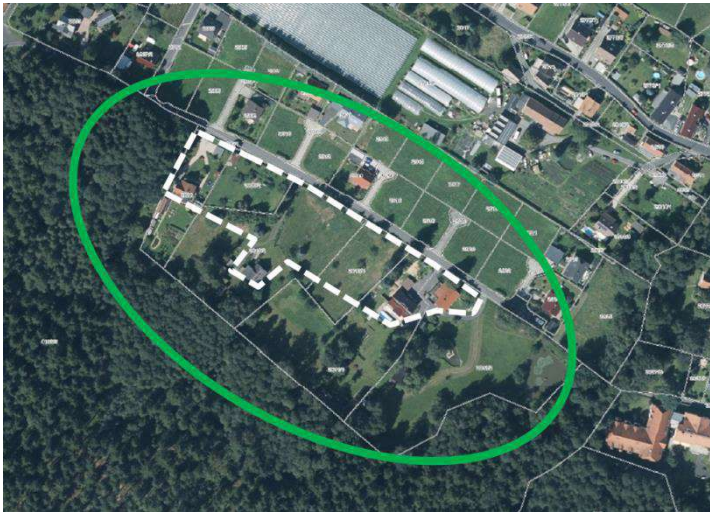


Abb. 2: Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches (weiß) und des Untersuchungsraumes (grün)
Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2021

2.2 Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete, Fauna-Flora-Habitatgebiete (FFH-Gebiete)

Das nächst gelegene FFH-Gebiet ist das „Eichgrabener Feuchtgebiet“. Der Abstand zum Vorhaben beträgt mindestens 200 m (Eichgrabener Pfaffenbach).

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

Landschaftsschutzgebiet

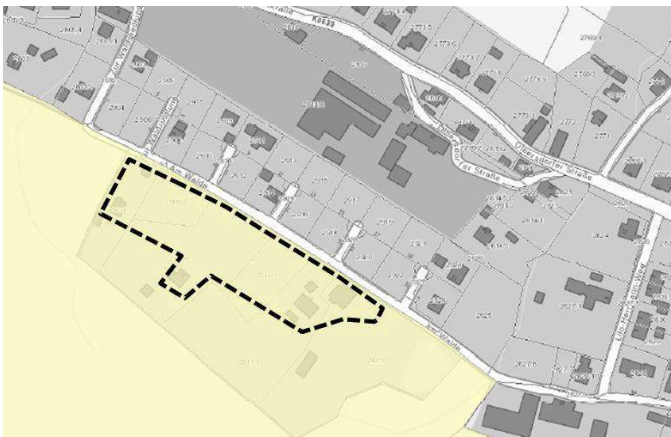


Abb. 3: Lage des Satzungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet (gelbe Fläche)
Quelle Kartengrundlage und Datenquelle: GeoSN 2021

Das Satzungsgebiet liegt vollflächig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Ausgliederung des Satzungsgebietes aus dem LSG erforderlich. Dafür bildet die Ergänzungssatzung die Grundlage.

Naturparke

Der Ortsteil Eichgraben der Stadt Zittau einschließlich des Satzungsgebietes ist Bestandteil des Naturparks „Zittauer Gebirge“ (Zone III).

Geschützte Biotope



Abb. 4: Gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet und in dessen Nahbereich (rot schraffiert)
Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2021; Datenquelle: Geoportal Landkreis Görlitz 2021

Ein Teilbereich des Satzungsgebietes hat den Status eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Biotoptyp ist als „magere Frisch- oder Bergwiese“ angegeben. Die genaue Begrenzung der Biotopfläche weicht von der Darstellung in obiger Abb. ab (siehe hierzu Beschreibung unter Punkt 2.3).

Im direkten Nahbereich des Vorhabens befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop (Sumpfwald nördlich des Niederen Grüneplanwegs). Dieses wird von der Planung nicht berührt.

Sonstige Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmäler) sind im Geltungsbereich der Satzung und im Untersuchungsraum nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

2.3 Ausgangszustand von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Fotoaufnahmen des Plangebietes



Abb. 5: Blick entlang der Straße „Am Walde“ von Südosten; rechts Bebauungsplangebiet, links Vorhabengebiet



Abb. 6: Blick von der Straße „Am Walde“ über FlSt. 2810/1 zur vorhandenen Bebauung auf FlSt. 2810/2



Abb. 7: Blick von der Straße „Am Walde“ auf FlSt. 2810/1



Abb. 8: Erhaltenswerter Gehölzbestand auf FlSt. 2810/2 (Grenze zu FlSt. 2809/2)



Abb. 9: Blick vom bebauten Bereich auf FlSt. 2810/2 über die Fläche des geschützten Biotops zu FlSt. 2810/1



Abb. 10: Blick auf die externe Ausgleichsfläche auf FlSt. 2811/1



Abb. 11: Ansicht des FlSt. 2809/2 aus Richtung Südwesten, im Hintergrund das Bebauungsplangebiet



Abb. 12: Blick zur südöstlichen Abgrenzung des FlSt. 2809/2

Flächeneinheiten im Plangebiet und im Nahbereich (Vergleich Bestand und Planung)

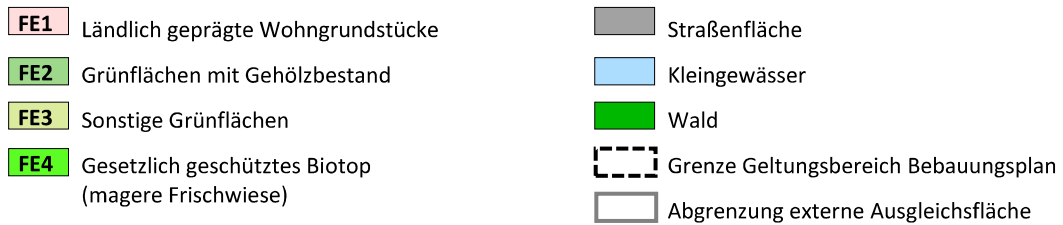


Abb. 13: Flächeneinheiten im Plangebiet (Bestand)

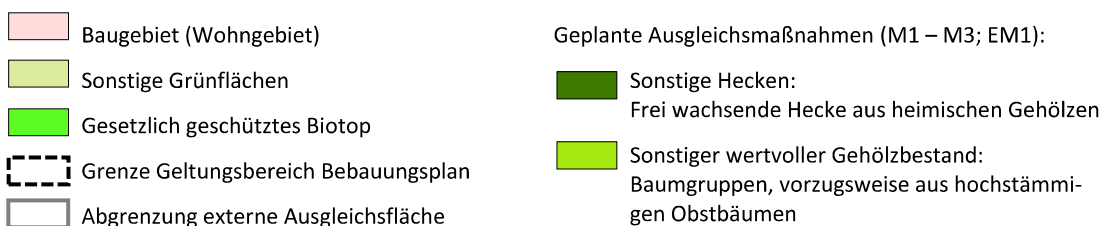


Abb. 14: Geplante Nutzungen im Plangebiet und Ausgleichsmaßnahmen

Biotoptypen



Abb. 15: Auszug aus der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK 2005) Sachsen
Quelle Kartengrundlage und Datenquelle: GeoSN 2021

Die Angaben der BTLNK 2005 (Abb. oben) wurden durch Einholung von Informationen bei zuständigen Behörden und Vor-Ort-Begehungen überprüft. Im Ergebnis weicht der tatsächliche Bestand an Biotoptypen teilweise ab. Im Folgenden werden die Flächeneinheiten (FE) beschrieben (Kartierung siehe Abb. 13).

Biotoptypen mit nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt (7-12 Werteinheiten / ha)

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sind überwiegend durch ländliche Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet und dem südlich angrenzenden Bereich stellt sich diese als stark aufgelockerte Bebauung mit großzügigen dazwischenliegenden Grünflächen dar. Nördlich des Satzungsgebietes liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“. Das Gebiet ist inzwischen zu etwa 50% mit Einfamilienwohnhäusern bebaut und wirkt somit faktisch prägend auf die angrenzenden Bereiche. Die Gebäude sind in relativ strenger Folge straßenbegleitend angeordnet. Mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 600 m² und der Festsetzung als Reines Wohngebiet entspricht dieser Bereich eher dem Biotoptyp der Einzel- und Reihenhaussiedlung.

Die Flurstücke 2809/2, 2810/1 und die Randbereiche des FlSt. 2810/2 sind nicht durch Bebauung geprägt und als sonstige Grünflächen einzuordnen. Sie sind als intensiv gepflegte Wiesen- bzw. Rasenflächen mit geringem Bestand an Obst- und Ziergehölzen ausgeprägt (sh. Abb.7, 9, 11, 12).

Die beschriebenen Flächentypen nehmen ca. 83% des Satzungsgebietes ein.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (19-24 Werteinheiten / ha)

Als Kleinfläche (ca. 1% des Satzungsgebietes) mit wertvollem Gehölzbestand ist die vorhandene freiwachsende Hecke an der Grenze von FlSt. 2810/2 zu 2809/2 anzusprechen (sh. Abb. 8). Sie besteht aus Haselnuss (*Corylus avellana*) in Mischung mit weiteren heimischen Gehölzarten und wird in der Planzeichnung als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (25-30 Werteinheiten / ha)

Eine Teilfläche des FlSt. 2810/2 wird durch einen gesetzlich geschützten Lebensraumtyp eingenommen. Auf der Grundlage von Biotoperfassungen und Artbeobachtungen innerhalb der letzten

3-5 Jahre unter Leitung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine Konkretisierung der Flächenausdehnung des gesetzlich geschützten Biotops, welche von der Darstellung in öffentlichen Planwerken (Geoportale Sachsenatlas und Landkreis Görlitz) abweicht. Die flächenmäßige Darstellung in der Planzeichnung und in den Abb. 13 - 14 entspricht diesem neuen Stand (Flächenanteil ca. 16% des Satzungsgebietes).

Die Fläche ist als magere Frischwiese anzusprechen. Diese gehört zu den wertvollsten Biotoptypen in Sachsen (30 Werteinheiten / ha).

Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Im Entwurf des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien zur zweiten Gesamtfortschreibung (Fassung zur Beteiligung vom 06.12.2019) ist das Satzungsgebiet als Teil eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raums dargestellt, der aus Artenschutzgründen zu erhalten ist. Eine Festsetzung als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ist jedoch nicht vorgesehen.

Für den überwiegenden Teil der Flächen des Satzungsgebietes ist von intensiver Nutzung und damit einhergehender relativer Artenarmut auszugehen. Es dominieren häufig vorkommende, für Siedlungsgebiete typische Pflanzen- und Tierarten.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Die Wiesenfläche ist von teils zusammenhängenden Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) geprägt. Diese Pflanzenart ist eine Zeigerpflanze wechselfeuchter Wiesen und die annähernd alleinige Nahrungspflanze für die Entwicklung von zwei Arten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Phengaris spec.*), die hier auch ihre Eier ablegen. Die Vermehrung und damit der Artbestand beider Schmetterlingsarten ist nur im Zusammenhang mit dem Vorkommen spezifischer Ameisenarten aus der Gattung der Knotenameisen (*Myrmica*) erfolgreich, da sich die Schmetterlingsraupen in einem bestimmten Entwicklungsstadium von deren Brut ernähren. Diese hochspezialisierten Lebensformen sind durch den Rückgang des Bestandes an mageren und wechselfeuchten Wiesen zunehmend in ihrem Bestand bedroht. Beide genannte Arten des Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind europaweit gefährdet und streng geschützt.

Schutzmaßnahmen sind vor allem die Sicherung entsprechender Vorkommensflächen, das Einhalten von an die Artansprüche angepassten Mahdzeiten, die Vermeidung schwerer Maschinen und die Vermeidung des Nährstoffeintrags in die Flächen.

Das Vorkommen der genannten Bläulingsarten ist durch Beobachtungen im Auftrag der Unteren Naturschutzbehörde auf der Schutzfläche gesichert.

Die Erhaltung der Biotopfläche ist somit Voraussetzung für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Nach dieser Vorschrift sind insbesondere die Tötung, die Störung sowie die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten verboten. Diese Vorschriften setzen europäisches Recht um; sie gelten unmittelbar und unterliegen nicht der Abwägung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche ist somit auszuschließen und die naturschutzgerechte Flächenbewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Boden, Fläche, Topografie

Die Böden im Gebiet gehören zur Bodenregion der Löss- und Sandlösslandschaften und sind Teil der Bodenlandschaft des Oberlausitzer Lösshügellandes. Südlich schließt sich die Bodenregion der Berg- und Hügelländer mit der Bodenlandschaft des Zittauer Gebirges an.

Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein hohes Wasserspeichervermögen sowie eine mittlere Filter- und Pufferkapazität des Bodens aus. Im Regionalplan-Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung (Fassung zur Beteiligung vom 06.12.2019, Karte Integriertes Entwicklungskonzept) werden die besonderen Anforderungen an den Schutz und die Entwicklung des Bodens verdeutlicht. Hier sind für die Fläche die Ziele des Bodenschutzes (Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens sowie des Wasserspeichervermögens von Böden) ausgewiesen. Unabhängig vom relativ geringen Umfang des Vorhabens ist somit von einer erhöhten Wertigkeit des Schutzgutes Bodens an sich im Vorhabenbereich auszugehen.

Aufgrund der geologischen und topografischen Standortvoraussetzungen sind die Böden im Gebiet als Pseudogley ausgebildet (Digitale Bodenkarte Sachsen). Dieser Bodentyp gehört zu den Stauwasserböden, die durch einen Wechsel von jahreszeitlich starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt sind. Solche Böden sind u.a. typisch für die Hochflächen der Mittelgebirge. Aufgrund der Staunässe und der damit einhergehenden Sauerstoffarmut im Frühjahr sind sie für ackerbauliche Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet.

Das Gelände ist relativ eben ausgebildet und weist eine annähernd gleichmäßige Neigung mit einem mittleren Gefälle von ca. 4% in Richtung Nordosten auf. Für die Einordnung der Baukörper bestehen aus topografischer Sicht damit keine wesentlichen Einschränkungen.

Die Bodennutzung im Satzungsgebiet ist durch lockere Bebauung und großzügige Grünflächen geprägt. Dabei dominiert die Nutzung als Wiese bzw. Rasen. Damit ist überwiegend eine dauerhafte Vegetationsdecke ausgebildet, was grundsätzlich einen verhältnismäßig guten Schutz gegen Wind- und Wassererosion bedeutet. Landwirtschaftlich genutzte Böden sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Im Satzungsgebiet sind derzeit keine registrierten Altablagerungen und Altstandorte bekannt.

Wasser

Der Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien weist für den Bereich eine niedrige Grundwasserneubildungsrate sowie mittlere Verhältnisse der Deckschichten aus, so dass dem Gebiet als potentiell Grundwasserentstehungsgebiet nur geringe Bedeutung zukommt.

Hinsichtlich des Abflussverhaltens bestehen im Bereich des Plangebietes günstige Eigenschaften. Die Flächen weisen einen verzögerten Zwischenabfluss auf, was jedoch auch mit Staunässe verbunden sein kann (sh. Thema Boden). Niederschläge können somit innerhalb des Gebietes durch die Böden gut zurückgehalten werden.

Im Satzungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind Zuflüsse zum Eichgrabener Pfaffenbach, welche in jeweils ca. 50 m Entfernung nordöstlich und südwestlich des Plangebietes verlaufen. Des Weiteren befindet sich in ca. 50 m Entfernung südöstlich vom Satzungsgebiet ein kleines Stillgewässer (Teich). Die Oberflächengewässer werden vom Vorhaben nicht beeinflusst.

Auf FlSt. 2809/2 befindet sich ein künstlich verbauter kleiner Graben (sh. Abb. 11).

Klima

Das Satzungsgebiet gehört zum Klimabezirk des deutschen Berg- und Hügellandklimas. Im Vergleich mit anderen Klimaräumen in Sachsen sind im Planungsraum mittlere Temperatur- und eher geringe Niederschlagswerte zu verzeichnen.

Im Landschaftsplan Oberlausitz-Niederschlesien sowie im Regionalplan-Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung (Fassung zur Beteiligung vom 06.12.2019) wird auf den hohen Freiflächensicherungsbedarf des Gebietes aus klimatologischer Sicht hingewiesen (Integriertes Entwicklungskonzept; Ziel K1 des sektoralen Zielkonzeptes). Eine Sicherung der Fläche im Rahmen der Grundsätze und Ziele des Regionalplanes als regionaler Grünzug mit Bedeutung für das Siedlungsklima ist für die Fläche jedoch nicht erfolgt.

Größeren zusammenhängenden Grünflächen, insbesondere Offenlandflächen, kommt aus klimatischer Sicht grundsätzlich die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und somit als Ausgleichsraum für das Siedlungsklima zu. Diese Funktion ist im Satzungsgebiet wenig ausgeprägt, da die Flächen zum Teil bereits baulich geprägt sind oder Gehölzbestand aufweisen. Der angrenzende vorhandene Siedlungsraum des Ortsteiles Eichgraben besitzt aufgrund seiner lockeren Siedlungsstruktur und der vorhandenen umliegenden Offenlandbereichen (im Regionalplan-Entwurf zum großen Teil als Vorranggebiete Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft gesichert) zudem einen eher geringen Bedarf an zusätzlichen klimatischen Ausgleichsflächen.

Die Bedeutung als potentielle klimatische Ausgleichsfläche ist für das Satzungsgebiet somit eher als gering einzuschätzen. Dies gilt ebenso für den tatsächlichen Bedarf an klimatischen Ausgleichspotentialen im Nahbereich des Vorhabens.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des Zittauer Beckens, welches der Naturregion Lössgürtel zugeordnet ist. In südlicher Richtung direkt angrenzend beginnt der Naturraum des Zittauer Gebirges als Teil der Naturregion Mittelgebirgsschwelle (Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Fassung 1. Gesamtfortschreibung 2010).

Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge

Der geltende Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien weist das Satzungsgebiet als Vorranggebiet Landschaftsbild und Landschaftserleben aus. Im Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Fassung zur Beteiligung vom 06.12.2019) werden für das Gesamtgebiet des Zittauer Gebirges einschließlich Vorland besondere Anforderungen an Schutz und Entwicklung des Erholungspotentials benannt. Ziele sind die Sicherung und Erhaltung des hohen Erholungswertes der Landschaft sowie die Entwicklung von Räumen für die landschaftsbezogene Erholung (Integriertes Entwicklungskonzept; Ziele E1 und E2 des sektoralen Zielkonzeptes).

Die regionalplanerischen Ziele spiegeln sich u.a. im Status des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“ wider. Das Plangebiet sowie der südlich und nordwestlich angrenzende Landschaftsraum sind Teil des LSG (sh. Abb. 3).

Vordergründig dienen Landschaftsschutzgebiete der Vereinbarkeit einer pfleglichen Nutzung durch den Menschen mit dem Erhalt und der Entwicklung der Kulturlandschaft sowie ihren Arten

und Lebensräumen. Damit verbunden ist ein besonderer Schutz der Landschaft hinsichtlich ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. Maßnahmen, die den Gebietscharakter verändern, dürfen in einem LSG nicht durchgeführt werden. Verboten sind insbesondere z.B. die Schädigung des Naturhaushalts, die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes oder die Beeinträchtigung des besonderen Erholungswertes der Landschaft.

Das Zittauer Gebirge gehört mit über 5.000 ha Fläche zu den großen LSG des Landkreises Görlitz. Prägende Landschaftselemente sind insbesondere die bewaldeten Höhenzüge des Zittauer Gebirges sowie die vielfältigen Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Wiesen, Bäche oder Streuobstbestände, welche die offene Landschaft gliedern.

Naturpark Zittauer Gebirge

Eichgraben ist Teil des Naturparks Zittauer Gebirge. Der Trägerverein verfolgt hier gemeinsam mit weiteren Partnern das Ziel der langfristigen Entwicklung einer grenzüberschreitenden Erholungslandschaft. Im Mittelpunkt steht dabei die Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft in Balance zwischen Natur, wirtschaftlicher Entwicklung und Lebensqualität.

Das Satzungsgebiet ist Teil der Schutzzone III. Diese umfasst insbesondere die bebauten Bereiche und die für eine landschaftsverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung in Betracht kommenden Flächen, und ist somit die Schutzzone mit den geringsten Schutzanforderungen innerhalb des Naturparks.

Der Schutzzweck überlagert sich eng mit den Schutzzielen des LSG und besteht in der dauerhaften Bewahrung der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung sowie der Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Landschaftsbild im Vorhabenbereich

Der Satzungsgebiet bildet einen Teil des südlichen Ortstrandbereichs von Eichgraben. Dieser ist durch einen allmählichen Übergang der in den Offenlandbereich eingebetteten Siedlungslage zum südlich angrenzenden Waldgebiet des Oybin / Töpfer geprägt. Der südliche Siedlungsrandbereich der Ortslage Eichgraben grenzt mit teils lockerer, teils etwas strenger strukturierter Bebauung in allen Bereichen an das Waldgebiet an (sh. Abb. unten).



Abb. 16: Luftbild des südlichen Siedlungsrandes von Eichgraben mit Eintragung des Satzungsgebietes
Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2021

Prägende Landschaftselemente im Satzungsbereich und im Nahbereich des Vorhabens sind großzügige private Grünflächen, oft mit Gehölzbestand, die vorhandene Siedlungsbebauung sowie das angrenzende Waldgebiet des Zittauer Gebirges.

Abweichend von der Darstellung im Luftbild ist inzwischen ein zunehmend stärkerer Umsetzungsgrad im angrenzenden Bebauungsplangebiet zu verzeichnen (sh. auch Abb. 5), so dass dieses inzwischen ebenfalls faktisch prägende Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild im Nahbereich des Vorhabens besitzt.

Das Satzungsgebiet ist im Südosten durch Waldflächen auf der angrenzenden Gemarkung Oybin gerahmt. Eine zukünftig weitere Ausuferung der Siedlung im Anschluss an das Vorhaben ist somit unter Beachtung gesetzlicher Rahmenbedingungen (z.B. Waldabstand) nicht zu befürchten.

Erholungswert der Landschaft im Vorhabenbereich

Der Vorhabenbereich ist nicht durch Wanderwege erschlossen. Der Straße „Am Walde“ kommt als Teil des historischen Wegenetzes eine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und Naherholung zu.

Der Erholungswert der Landschaft im Satzungsbereich besteht in ihrem Charakter als Teil des locker bebauten Siedlungsrandes (siehe Beschreibung des Landschaftsbildes). Erhöhte Bedeutung für die Erholung kann dem südöstlich angrenzenden Grünzug mit dem Zufluss zum Pfaffenbach und dem Kleingewässer sowie den angrenzenden Waldflächen zugesprochen werden. Diese Bereiche werden vom Vorhaben nicht berührt.

Kultur- und Sachgüter

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

3 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung des Eingriffs

Die Satzung dient der Vorbereitung einer kleinräumigen Siedlungserweiterung bzw. –verdichtung. Damit soll die Neuerschließung von zwei Wohngrundstücken in Form von Einzelhausbebauung ermöglicht werden. Dies bedeutet eine Erweiterung der Siedlungsfläche um ca. 2.000 m² in den Landschaftsraum hinein. Für ein weiteres, bereits bebautes Grundstück werden durch das Vorhaben die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil definiert und damit gegenüber der aktuellen baurechtlichen Situation eine bauliche Erweiterung in geringem Umfang ermöglicht.

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Satzungsgebietes vorgesehen. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme besteht in der biotopwertbezogenen Aufwertung einer Fläche im Nahbereich.

3.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt

Biotopwert, Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bestehen in der Umwandlung von ca. 0,2 ha sonstiger Grünfläche in Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter und Einzelhausbebauung.

Die damit verbundene geringe Zunahme des Anliegerverkehrs ist im Verhältnis zur jetzigen Situation als unerheblich einzuschätzen. Der Charakter des Satzungsgebietes als Teil eines unzerschnittenen verkehrarmen Raums wird aufgrund des geringen Vorhabenumfanges und der Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur nicht beeinträchtigt.

Die für die baulichen Erweiterungen vorgesehenen Flächen werden momentan bereits intensiv genutzt bzw. gepflegt. Ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist als nachrangig einzuschätzen. Der Zielzustand als ländlich geprägtes Wohngebiet wird ebenfalls als Lebensraum von nachrangiger Bedeutung bewertet. Der eintretende Biotopwertverlust ist gering; er wird als ausgleichbar eingeschätzt und kann durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen innerhalb der Vorhabenfläche bzw. im südlichen Nahbereich kompensiert werden.

Die Lebensräume mit hohem und sehr hohem Biotopwert im Satzungsgebiet bleiben erhalten und werden in der Satzung entsprechend festgesetzt. Für das geschützte Biotop im Plangebiet wird zudem die biotopgerechte Pflege als Maßnahme festgesetzt.

Boden, Fläche, Wasser, Klima

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche bestehen im Einbezug von ca. 2.000 m² Grünfläche in den Siedlungszusammenhang, verbunden mit der Möglichkeit von Neuversiegelungen für bauliche Anlagen. Demgegenüber steht die bessere Auslastung vorhandener kommunaler Infrastruktur durch das Vorhaben.

Eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche in andere Flächennutzungen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Für das Satzungsgebiet soll keine Festsetzung einer Grundflächenzahl erfolgen. Für die geplanten Vorhaben wird auf die Prägung durch die Umgebungsbebauung abgestellt. Als prägender Faktor kommt dabei insbesondere die in Umsetzung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Eichgraben - Am Walde“ entstehende Bebauung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 infrage, so dass sich die im Satzungsgebiet vorgesehene Bebauung in diesen Rahmen einfügen muss.

Unter Beachtung dieser Rahmensetzung kann die maximal mögliche Neuversiegelung im Satzungsgebiet auf rund 750 m² (unter Beachtung der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung auf FSt. 2810/2) geschätzt werden. Darin inbegriffen sind die gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche, z.B. durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen. Auf dieser Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Gleichartige Kompensationsmaßnahmen für Neuversiegelungen würden die Entsiegelung von Flächen in der gleichen Größenordnung erfordern.

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

Aus klimatischer Sicht ist der Einbezug von Grünflächen in den Siedlungsraum grundsätzlich mit dem Wegfall potentieller klimatischer Ausgleichsfläche verbunden. Aufgrund des im Nahbereich vorhandenen locker bebauten Siedlungscharakters mit hohem Freiflächenanteil sind negative Folgen siedlungsklimatischer Ausprägungen (wie z.B. starke sommerliche Aufheizung von Siedlungsflächen) jedoch eher gering bzw. treten seltener auf. Der Bedarf an klimatischen Ausgleichsflächen im Umgriff des Standortes ist somit wenig ausgeprägt und die tatsächliche Relevanz der Fläche als klimatische Ausgleichsfläche gering. Die Erweiterung des Siedlungsklimas in den Landschaftsraum hinein ist punktuell ausgeprägt und als geringfügig einzuschätzen. Kompensationsmöglichkeiten bestehen z.B. in einer Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens durch Anlage von Gehölzpflanzungen.

Dem unter 2.3 angesprochenen hohen Freiflächensicherungsbedarf des Gebietes aus klimatologischer Sicht gemäß Regionalplan (Entwurf zur zweiten Gesamtfortschreibung) wird durch Erhalt von wesentlichen Teilen der Freiflächen im Satzungsgebiet entsprochen.

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

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Zittauer Gebirge“. Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Ausgliederung aus diesem Schutzgebiet.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Siedlungserweiterung im Ortsrandbereich und im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets punktuell und kleinräumig verändert. Die bereits vorhandene bauliche Prägung des Bereichs durch Wohnnutzung wird verstärkt und der Anteil an gliedernden Grünflächen geht zurück.

Mit der Fläche des geschützten Biotops auf FlSt. 2810/2 bleibt ein an den Straßenraum angrenzendes großflächiges und prägendes Grünelement erhalten. Der Gesamteindruck des aufgelockerten Siedlungsrandes und die städtebauliche Funktion des Satzungsgebietes als Übergangsbereich zur freien Landschaft bleiben damit grundsätzlich erhalten.

Festsetzungen von Gebäudehöhen sowie zur Baugestaltung sind im Satzungsgebiet nicht vorgesehen. Die diesbezügliche Ausformung der Gebäude und baulichen Anlagen richtet sich somit nach dem Einfügungsgebot. Den Rahmen dafür bildet die vorhandene Bebauung im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die angrenzende Fläche.

Zusammenfassung

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt als gering einzuschätzen und können durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4 Kompensation des Eingriffs

4.1 Geprüfte Planungsalternativen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Geprüfte Alternativen

Die Möglichkeit kleinräumiger baulicher Erweiterungen der Ortslage ist in Eichgraben begrenzt. U.a. aufgrund des Schutzstatus von Gebieten (FFH-Gebiet Eichgrabener Feuchtgebiet, geschützte Biotop) und regionalplanerischer Grundsätze und Ziele (Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, Kulturlandschaftsschutz, Landwirtschaft, Erhaltung von regionalen Grünzügen) bestehen für er-

hebliche Teile der Eichgrabener Flur Restriktionen, die einer baulichen Weiterentwicklung entgegenstehen oder diese zumindest erschweren.

Für das Satzungsgebiet sind die o.g. Einschränkungen nicht gegeben. Hier ist insbesondere die Lage im Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Aufgrund der Randlage zum Bebauungsplan Eichgraben – Am Walde und des damit bereits veränderten Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich des Vorhabens erscheint die geringe Ortserweiterung hier auch aus Sicht des Landschaftsschutzes vertretbar. Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wird vorbereitet.

Aufgrund der Rahmung des Vorhabengebietes durch Waldflächen ist die hier mögliche Erweiterung zudem natürlich begrenzt, so dass das Vorhaben keinen Anlass für eine weitere Ausuferung der Siedlungsfläche und damit Zersiedelung der Landschaft bildet.

Nicht zuletzt kann im Rahmen des Vorhabens vorhandene Erschließungsinfrastruktur genutzt werden.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung erscheint somit eine Entscheidung für das Vorhaben als angemessen.

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Grundsatz der Vermeidung und Verminderung

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz sind bei einem Eingriff vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dies 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 Verminderungsmaßnahmen*).

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens werden u.a. durch folgende planerische Mittel und Maßnahmen umgesetzt:

- Erhaltung von Grünflächen im Gebiet, insbesondere Erhaltung der Lebensräume mit hohem bzw. sehr hohem Biotopwert,
- Begrenzung der Baugebietsfläche durch Festsetzung privater Grünflächen,
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist nicht vorgesehen. Aufgrund des gegebenen städtebaulichen Rahmens wird durch die Einhaltung des Einfügungsgebotes eine gegenüber den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung reduzierte Grundflächenzahl und damit ein geringerer Überbauungsgrad erreicht.

Des Weiteren ist die Flächenversiegelung im Satzungsgebiet auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren (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 Bodenschicht zu versickern. Diese Anforderungen ergeben sich aus § 39 Abs. 1 des Sächsischen Wassergesetzes, wonach die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung über das notwendige Maß hinaus behindert werden darf. Insofern dienen diese Maßnahmen auch der Verminderung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Temporäre Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt z.B. durch Verdichtung oder Stoffeinträge sind durch Einhalten der entsprechenden gesetzlichen Regelungen weitgehend zu vermeiden. Dazu gehören insbesondere:

- Schutz nicht unmittelbar betroffener Böden vor Verdichtung,
- sorgsamer Umgang mit Oberboden,
- Schutz und möglichst schichtgerechter Wiedereinbau von Aushubmaterial,
- Lagerung von Aushub und Baumaterial im Bereich zukünftiger Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten.

Baulich temporär in Anspruch genommene Flächen sind zeitnah wieder zu begrünen.

Bewirtschaftung des geschützten Biotops

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der Biotopcharakter als magere Frischwiese durch biotopgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Dazu wird die Fläche extensiv bewirtschaftet (1-2malige Mahd). Bei einmaliger Mahd erfolgt diese nicht vor Mitte September. Ein weiterer Mähtermin zu einem frühen Zeitpunkt, d.h. vor Anfang Juni, ist möglich. Weitere Festlegungen sind eine Schnitthöhe nicht unter 8cm und die Entfernung des Mähguts vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche, um Samenausfall zu ermöglichen. Vorzugsweise soll eine zeitlich versetzte Mahd in Teilabschnitten erfolgen.

Der Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Walde“ ist zu erhalten. Gehölzaufwuchs auf der Fläche ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen zu entfernen.

Die Festsetzungen zur Bewirtschaftung der Wiesenfläche dienen vorrangig der Sicherung des für den Bestand der besonders geschützten Schmetterlingsarten erforderlichen Pflanzenbestandes (insbesondere des Großen Wiesenknopfs, *Sanguisorba officinalis*).

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Begriffsgrundlagen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

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

Ist der Ausgleich in gleichartiger Weise nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in **gleichwertiger Weise** hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (*Ersatzmaßnahme*).

Kompensationsmaßnahmen

Verwendung gebietsheimischer Arten

Alle Pflanzungen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sind mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten auszuführen (sh. Anlage 2).

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

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

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die durch das Vorhaben bedingte geringfügige Minderung von Lebensraumfunktionen kann durch die Aufwertung von Lebensräumen innerhalb des Geltungsbereichs teilweise ausgeglichen werden. Dazu werden die Ausgleichsmaßnahmen M1 – M3 festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme M1: Neuanlage einer weitständigen Baumgruppe

Auf der Fläche wird durch Neupflanzung von mindestens 5 Bäumen entsprechend der Gehölzliste oder hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 8-10 m eine Baumgruppe neu angelegt und dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme M2: Neuanlage einer freiwachsenden Hecke

Auf der Fläche wird durch Neupflanzung von Sträuchern entsprechend der Gehölzliste eine freiwachsende Hecke neu angelegt und dauerhaft unterhalten. Ggf. vorhandene standortfremde Gehölze werden vorher entfernt. Die Pflanzung erfolgt zweireihig im Verbund mit Pflanzabständen zwischen 1-1,5 m.

Ausgleichsmaßnahme M3: Neuanlage einer freiwachsenden Hecke

Auf der Fläche wird durch Neupflanzung von mindestens 30 Sträuchern entsprechend der Gehölzliste eine freiwachsende Hecke neu angelegt und dauerhaft unterhalten. Ggf. vorhandene standortfremde Gehölze werden vorher entfernt. Die Pflanzung erfolgt zweireihig im Verbund mit Pflanzabständen zwischen 1-1,5 m.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der verbleibende Lebensraumverlust wird durch Aufwertung eines Lebensraumes außerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahme EM1).

Externe Ausgleichsmaßnahme EM1: Neuanlage einer weitständigen Baumgruppe

Auf der Fläche wird durch Neupflanzung von mindestens 8 Bäumen entsprechend der Gehölzliste oder hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 8-10 m eine Baumgruppe neu angelegt und dauerhaft unterhalten.

Die Maßnahmen M1 – M3 sowie EM 1 dienen dem Ausgleich des durch das Vorhaben verursachten Biotopwertverlustes durch Aufwertung von Lebensraumstrukturen.

Gleichzeitig kann durch die Maßnahmen die Aufnahmefähigkeit der Flächen für Oberflächenwasser verbessert und durch den höheren Bewuchs (Krautschicht, Strauchschicht, Baumschicht) ver-

dunstendes Wasser in den Flächen besser zurückgehalten werden. Damit wird eine höhere Luftfeuchtigkeit gefördert und ein günstiger Einfluss bzw. eine ausgleichende Wirkung auf die Schutzgüter Wasser und Klima erreicht.

Des Weiteren dienen die Maßnahmen der Gliederung und Strukturierung und damit Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung für die Neuversiegelung von Flächen (Schutzgut Boden) ist gemäß Sächsischem Entsiegelungserlass stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zu prüfen. Derzeit bestehen innerhalb des Satzungsgebietes und im Nahbereich keine nutzbaren Potentiale für Entsiegelungsmaßnahmen.

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen kann den im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geplanten flächigen Gehölzpflanzungen, verbunden mit einer extensiven Pflege und Bewirtschaftung, aufgrund ihres günstigen Einflusses auf die Wasserrückhaltung und Humusbildung sowie ihres erosionsschützenden Charakters eine Ausgleichswirkung auf Teilfunktionen des Schutzgutes Boden zugeordnet werden.

Ersatzmaßnahmen

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter werden als ausgleichbar eingeschätzt. Somit wird kein Bedarf an Ersatzmaßnahmen begründet.

4.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Berechnungsgrundlagen

Die rechnerische Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt für das Gesamtvorhaben als Gesamtbilanz (siehe Anlage 1). Grundlage sind die zeichnerisch ermittelten Flächen gemäß Datengrundlage der Stadt Zittau (digitale Stadtkarte, Stand 03.02.2021). Für die Ausgleichsmaßnahmen M1 und EM1 (Neuanlage von Baumgruppen) wird die Gesamtfläche der durch die Baumgruppe im ausgewachsenen Zustand geprägten Fläche als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Biotopbezogene Betrachtung

Relevant für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist hierfür die Biotopwertminderung in Flächeneinheit (FE) 3 (siehe Abb. 13). Innerhalb der anderen Flächeneinheiten hat das Vorhaben keine Minderung des Biotopwertes zur Folge.

Funktionsbezogene Betrachtung

In die funktionsbezogene Betrachtung geht insbesondere die Betrachtung von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung ein. Neben der Funktionsbeeinträchtigung durch Neuversiegelung ist hier aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet das Landschaftsbild in die Betrachtung einzubeziehen.

Aufgrund der geringen Vorhabengröße und damit begrenzten Außenwirkung beschränkt sich der Ansatz der Funktionsräume (FR) auf die Flächengrößen der Neuausweisung von Bauland (FR1) bzw. der zu erwartenden Neuversiegelung (FR2).

Grundstücksbezogener Einzelnachweis

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen den jeweiligen Eingriffsverursachern einzeln zugeordnet werden können. Zu diesem Zweck wird im Folgenden die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzie-

rung entsprechend der einzelnen Baugrundstücke aufgliedert. Aus der Aufstellung wird auch die jeweilige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Vorhabengrundstück ersichtlich.

Vorhabengrundstück 2809/2	Fläche m²	WE* / ha	WE
Ausgangswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt	0	7	0
Sonstige Freifläche	1.288	10	1,2880
Sonstige Hecken	0	21	0
Summe Ausgangswerte	1.288		1,2880
Planungswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt	912	7	0,6384
Sonstige Freifläche	0	10	0
Baumgruppe, weitständig (Maßnahme M1)	246	21	0,5166
Sonstige Hecken (Maßnahme M2)	130	20	0,2600
Summe Planungswerte	1.275		1,4150
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz biotopbezogen**			0,1270

*WE = Werteinheit (Rechengröße gemäß Handlungsempfehlung); die Planungswerte können je nach Biotoptyp von den Ausgangswerten abweichen

** Die Bilanz zeigt an, ob der Eingriff nach Abschluss der Maßnahmen ausgeglichen ist (Wert muss mindestens 0 sein)

Vorhabengrundstück 2810/1	Fläche m²	WE / ha	WE
Ausgangswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt	0	7	0
Sonstige Freifläche	1.387	10	1,3870
Sonstige Freifläche (Fläche Externe Maßnahme EM 1)	400	10	0,4000
Summe Ausgangswerte	1.787		1,7870
Planungswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt	894	7	0,6258
Sonstige Freifläche	493	10	0,4930
Baumgruppe, weitständig (Externe Maßnahme EM1)	400	21	0,8400
Summe Planungswerte	1.787		1,9588
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz biotopbezogen			0,1718

Vorhabengrundstück 2810/2	Fläche m²	WE / ha	WE
Ausgangswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt	870	7	0,6090
Sonstige Freifläche	539	10	0,5390
Sonstige Hecken	115	21	0,2415
Magere Frischwiese (gesetzlich geschütztes Biotop)	1.317	30	3,9510
Summe Ausgangswerte	2.841		5,3405
Planungswerte			
Wohngebiet, ländlich geprägt (incl. Zuwegung)	976	7	0,6832
Sonstige Freifläche	344	10	0,3440
Sonstige Hecken Bestand	115	21	0,2415
Sonstige Hecken (Maßnahme M3)	89	20	0,1780
Magere Frischwiese (gesetzlich geschütztes Biotop)	1.317	30	3,9510
Summe Planungswerte	2.841		5,3977
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz biotopbezogen			0,0572

Im Ergebnis ist nach Abschluss der geplanten Maßnahmen für alle drei Vorhabengrundstücke jeweils eine ausgeglichene biotopbezogene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz festzustellen.

F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Wertminderung WE Mind	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
FE3	94 900	Sonstige Freifläche	10	91 200	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	3	0,1912	0,5736	C	0,5736	
					Summe			0,1912	0,5736		0,5736	0
											WE Mind. E Gesamt	0,0000

F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. A bzw. E	Funktionsraum Kompensations Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E		
AUSGLEICH				18 A										
FR1	Punktuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch Neubebauungen	0,5	0,1912	0,0956	M1, M2, M3; EM1	Aufwertung und Strukturierung des Landschaftsbildes	0,5	0,0865	0,0433		-0,0524			
FR2	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung	1	0,0755	0,0755	M1, M2, M3; EM1	Aufwertung von Teilfunktionen des Bodens (Erosionsschutz, Wasserrückhaltung)	0,5	0,0865	0,0433		-0,0323			
				0,1711	Summe WE Aufwert. Funkt. A				0,0865	Summe WE Funkt. A				
												-0,0846		
ERSATZ				18 E										
						keine Maßnahmen zum funktionsbezogenen Ersatz								
				Summe WE Mind. E	0,0000	Summe WE Aufwert. Funkt. E				0,0000	Summe WE Funkt. E			0,0000

F III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. A	Maßn. Nr.	Code	Biotoptyp (vor / nach Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleichs- überschuss (+) bzw. - defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.
FE3	94 900	Sonstige Freifläche	0,5736	M1	94 900	Sonstige Freifläche	10		11	0,0246	0,2706	
					64	Baumgruppe, weitständig		21				
				M2	94 900	Sonstige Freifläche	10		10	0,0130	0,1300	
					65 300	Sonstige Hecke		20				
				M3	94 900	Sonstige Freifläche	10		10	0,0089	0,0890	
					65 300	Sonstige Hecke		20				
				EM1	94 900	Sonstige Freifläche	10		11	0,0400	0,4400	
					64	Baumgruppe, weitständig		21				
Summe WE Mind. A			0,5736	Summe WE Ausgleich							0,9296	0,3560
Summe WE Ausgleich Über./Def.											0,3560	

F IV Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biototyp	Übertrag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über./Def.	WE Ersatz Gesamt
			0,0000			keine Maßnahmen zum biotopbezogenen Ersatz					0,0000	-0,0846	0,0000	0,3560	0,0000
Summe WE Ersatz											0,0000	Summe WE Ausgleich		0,2714	
			0,0000	Werte annähernd gleich groß											0,2714

Listen gebietsheimischer Gehölzarten

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
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feucht, nährstoffreich
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Frisch, tiefgründig, sommerwarm, mittel nährstoffreich
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Nass-feucht, sonnig
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
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Frisch, nährstoffreich, warm, hell
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Mittel nährstoffreich, hell, mäßig warm
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Frisch-trocken, warm, hell
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Mittel nährstoffreich, hell
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Frisch, nährstoffreich
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Feucht, nährstoffreich

Ergänzungsliste (empfehlenswerte Obstsorten)

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