
Teil B

Begründung zur Satzung zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit Betrachtung der Umweltbelange

1. PLANUNGSABSICHTEN

1.1 ANLASS DES ERLASSES EINER SATZUNG

Im Ortsteil Cunnersdorf der Stadt Hohnstein besteht derzeit dringender Bedarf an einer Fläche zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses. Freie Bauflächen zur Unterbringung von Einrichtung für gesellschaftliche und soziale Zwecke stehen in der Ortslage nicht zur Verfügung. Es bietet sich der Bereich westlich der ehemaligen Schule an. Hier befinden sich bereits ein kleiner Spiel- und Bolzplatz. Diese Fläche wird bei örtlichen Anlässen auch als Festplatz genutzt. Mit einer Ergänzungssatzung soll Baurecht für eine öffentliche Fläche mit der Möglichkeit der Bebauung für ein Dorfgemeinschaftshaus westlich der ehemaligen Schule geschaffen werden.

Auf dem zu beplanenden Grundstücken Nr. 239 und 238/2 der Gemarkung Cunnersdorf soll ein 1-geschossiges Bauwerk mit der Funktion eines Dorfgemeinschaftshauses errichtet werden.

In die Satzung einbezogen werden weiterhin die Flurstücke Nr. 237 und 240 auf denen sich die Verkehrsfläche der Schulgasse, der Spiel- und Sportplatz, ein kleiner Parkplatz sowie einige Kleingärten befinden. Der betroffene Satzungsbereich hat eine Größe von ca. 6.990 m².

Die Planfläche soll durch die Erstellung dieser Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Cunnersdorf einbezogen werden.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2.3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- 1.2.4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.2.5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.2.6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- 1.2.7 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- 1.2.8 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- 1.2.9 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.2.10 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)
- 1.2.11 *Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist*
- 1.2.12 *Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist*

Die Satzung wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erarbeitet.

2. VORGABEN

2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Cunnersdorf in zentraler Lage, gelegen zwischen der Bockmühlenstraße und dem Landweg.

Im Osten grenzt die Bebauung des Ortes, speziell die 2-geschossige ehemalige Schule von Cunnersdorf an. Diese wird zwischenzeitlich als Wohnhaus genutzt. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei weitere Wohngebäude und der Biohof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Die Ortsbebauung ist von langgestreckten 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt.

Südwestlich befindet sich der ehemalige Milchviehstall mit ehemals 200 Stallplätzen der mittlerweile nur sporadisch für kleinere Tiermengen genutzt wird. Die Anlage mit Bergehalle und Betonflächen wurde in den 1960-er Jahren errichtet.

Das Plangebiet wird bereits öffentlich als Spiel-, Bolz- und Festplatz genutzt. Des Weiteren sind im nordwestlichen Gebiet einzelne Kleingärten im Geltungsbereich, die in ihrem Bestand so lange erhalten werden sollen, wie eine Nutzung durch die Pächter erfolgt. Die Gärten haben Bestandschutz. Die Fläche soll später einmal dem Festplatz zugeordnet werden. Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Am Spielplatz im Südosten befinden sich 2 überdachte Sitzgruppen. Oberhalb des Hanges zur Schulgasse steht eine Betontischtennisplatte, die mit dem Bau des Dorfgemeinschaftshauses an einen neuen Standort umgesetzt wird. Das Gelände wurde in den letzten Jahren durch zahlreiche Laubgehölze gestaltet.

Das Plangebiet steigt von Osten an der Bockmühlenstraße von ca. 342 m auf ca. 352 m im Westen am Landweg an. Die vorgesehene Baufläche befindet sich im zentralen Bereich zwischen 349 m bis 350 m.

2.2 GEBIETSBESCHREIBUNG

Die Stadt Hohnstein, eine kleine Stadt in der Sächsischen Schweiz, mit 3.254 Einwohnern (Stand 12/2021), wobei auf den Ortsteil Cunnersdorf 269 entfallen, verkörpert eine Mischung aus Wohnen, Kleingewerbe und Landwirtschaft.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohn- und landwirtschaftliche Nutzgebäude sowie einige Gartengrundstücke.

Das Satzungsgebiet umschließt einen kleinen Teil der Ortslage an der Schulgasse. Einbezogen sind auch mehrere Gartenparzellen, die zunehmend aus Altersgründen weniger genutzt werden.

Auf Grund ihrer Lage wird vorgeschlagen diesen Bereich bei Wegfall des Bedarfs dem Festplatz zuzuordnen.

In den Randbereichen des vorhandenen Platzes befinden sich ein Verkaufsstand und Lagercontainer. Sie wurden durch den örtlichen Feuerwehrverein geschaffen. Ebenso private Medienanschlusskästen, die bei Ortsfesten der Stromversorgung dienen. Die Elektroversorgung erfolgte bisher aus dem Gebäude der ehemaligen Schule. Mit dem Bau des Dorfgemeinschaftshauses ist die Medienversorgung neu zu regeln. Gleiches gilt für Trink- und Abwasser. Bei Veranstaltungen wird bisher der Toilettenwagen des Feuerwehrvereins genutzt.



Geplanter Standort Dorfgemeinschaftshaus



Blick von der Schulgasse in Richtung Südosten zum Spielplatz



Kleingärten mit Lagergebäuden



Blick von der Parkfläche an der Schulgasse zur ehemaligen Schule mit Darstellung des geplanten Gebäudestandortes

2.3 REGIONALPLAN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Laut 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal - Osterzgebirge Karte 1 gehört Hohnstein zum ländlichen Raum. Die Stadt mit ihren Ortsteilen ist staatlich anerkannter Erholungsort. Gemäß Karte 2 hat das Plangebiet die besondere Gemeindefunktion Tourismus.

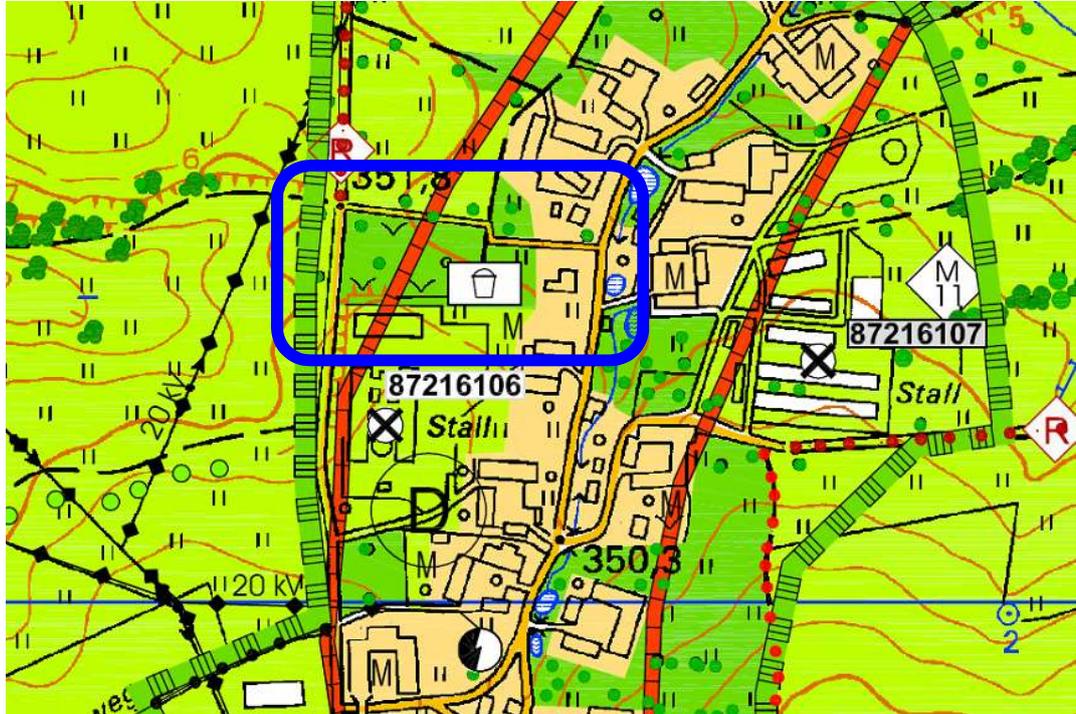
Gemäß Karte 2 schließt sich nördlich des Plangebietes ein Vorranggebiet Landwirtschaft und westlich des Landweges ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz an. Das Plangebiet selbst ist dem Siedlungskörper zugeordnet.

Entsprechend Karte 6 befindet sich Cunnersdorf in einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung.

Gemäß Karte 7 befindet sich die Stadt Hohnstein in überlappenden Nahbereichen zu den Grundzentren Stolpen, Neustadt in Sachsen und Sebnitz. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Kreisstadt Pirna.

Für die Stadt Hohnstein wurde 2005 der Flächennutzungsplan genehmigt. Es gilt die Fassung vom 21.12.2005, einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 03.11.2006.

Die Inkraftsetzung erfolgte am 21.09.2007.
Zwischenzeitlich arbeitet die Stadt an einer 1. Änderung. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden wurde 2014 durchgeführt. Aufgrund weiterer Änderungserfordernisse pausiert die Weiterbearbeitung zurzeit.



Quelle: Auszug FNP Stand 2006

Lt. Aussage des FNP handelt es sich bei dem Gebiet um eine Grünfläche mit der Festlegung Spielplatz.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bockmühlenstraße im Osten zum Landweg im Westen.

Die Schulgasse ist eine Gemeindestraße, die die beiden Haupterschließungsachsen des Dorfes verbindet. Sie verläuft weitgehend im Bereich der Flurstücke Nr. 237 und 240.

An der Verkehrserschließung sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Erschließung des Flurstück Nr. 242 räumt die Stadt Hohnstein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 242 der Gemarkung Cunnersdorf das Geh- und Fahrrecht in auf einer ca. 2,5 m breiten Trasse ein.

Die Dienstbarkeit berechtigt zur Benutzung der Wegefläche durch Fußgänger, Zweiräder und zulassungsfreie Fahrzeuge und Personenkraftwagen, sowie durch Lastkraftwagen für Zwecke der Ver- und Entsorgung und für Bauzwecke.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Pirna – Sebnitz. Dazu ist eine neue Anschlussleitung im Randbereich der Schulgasse von der Bockmühlenstraße aus erforderlich.

Neuverlegte Trinkwasserleitungen müssen durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden.

Die öffentliche **Abwasserentsorgung** erfolgt über den Abwasserzweckverband Sebnitz. Die Entsorgung kann über die Kläranlage Sebnitz erfolgen.

Für das Plangebiet muss ein Anschluss zur Bockmühlenstraße neu geschaffen werden. Hier befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 239 *bereits* ein *Hausanschlussschacht* der *in die* Schmutzwasserleitung DN 200 *übergeht*.

Im Vorfeld der Bebauung der Flurstücke 238/2 und 239 ist ein weiterer Hausanschlussschacht für das Flurstück 239 zu errichten. Gemäß § 12 Abs. 1 der Abwassersatzung (AbwS) des AZV Sebnitz trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für weitere Anschlüsse. Auf Grund der Sachlage wird eine Vereinbarung zwischen dem AZV Sebnitz und dem Grundstückseigentümer getroffen. Die Auftragsvergabe erfolgt durch den AZV Sebnitz, deshalb wird eine Vor-Ort-Begehung mit dem Planer / Bauherrschaft und der Betriebsführung des AZV für die Lagebestimmung des herzustellen Anschlusses notwendig.

Unbelastetes **Niederschlagswasser** von Dachflächen ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Überschüssige Mengen *sollen im Plangebiet versickert werden*.

Die **Löschwasserbereitstellung** erfolgt über den Löschwasserteich auf dem Flurstück Nr. 71 der Gemarkung Cunnersdorf.

Die Entfernung beträgt ca. 100 m.

Demnach kann der Löschwasserbedarf von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden gesichert werden.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** kann durch die SachsenNetz GmbH erfolgen.

Die Niederspannungsfreileitung befindet sich auf dem Flurstück Nr. 241 direkt an der Bockmühlenstraße.

Von der Niederspannungsfreileitung ist ein Mindestabstand von 2,5 m vom äußeren Leitungsseil zu Bauobjekten einzuhalten.

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben. Armaturen, Hydranten, Schachtabdeckungen und Beschilderungen dürfen weder überbaut noch entfernt werden.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

Das Gebiet verfügt über keine **Gasversorgung**.

Die **Telefonversorgung** ist im Bereich der Bockmühlenstraße gegeben.
Bei Bedarf ist ein Anschluss zu schaffen.

2.5 PLANUNGSKONZEPT

Für die vorgesehene Abrundungsfläche ist ein eingeschossiges Gebäude vorgesehen.

Stellflächen für PKW sind im Plangebiet vorhanden.

Die Gestaltungsempfehlungen gewährleisten eine lockere Siedlungsstruktur und Einbindung in das Umfeld.

Um einen harmonischen Übergang zwischen bebauter Ortslage und den angrenzenden Grünflächen zu gewährleisten sind im Satzungsgebiet 2 Laubbäume und im direkten Umfeld des Gebäudes 20 m² Kleinsträucher zu pflanzen.

2.6 GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschriften vorgeschlagen:

2.6.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind aus Putz oder senkrechter Holzverschalung auszubilden.

Für geputzte Wandflächen sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne oder reine Weißtöne sind nicht zulässig.

2.6.2 DACHGESTALTUNG

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° auszubilden.

Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

2.7 REGELUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN

2.7.1 ALTLASTEN

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, u.a.m.) angeschnitten oder freigelegt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, die Stelle zu sichern und unverzüglich die weitere Verfahrensweise mit dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

2.7.2 BODENSCHUTZ

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i.S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich der unteren Abfall - und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2.7.3 VERMESSUNG

Entsprechend § 26 Sächsisches Vermessungsgesetz (SächsVermG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, verändert, unkenntlich gemacht oder entfernt werden.

2.7.4 BAUGRUND

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Neubauten zu erlangen, wird dazu geraten projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Versickerungsfähigkeit und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abteilung 10 (Geologie), zuzusenden. Es wird auf § 15 SächsKrWBodSchG hingewiesen.

Erdaufschlüsse, welche so tief in den Boden eindringen, dass eine Freilegung des Grundwassers zu besorgen ist, sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 41 SächsWG spätestens einen Monat vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.7.5 DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich der Satzung liegt teilweise innerhalb des archäologischen Relevanzbereiches Historische Siedlung/Mittelalter. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Der Geltungsbereich betrifft insoweit ein durch § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) geschütztes Bodendenkmal.

Die Grenze des des archäologischen Relevanzbereiches wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Demnach sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.*
- Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351 - 8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor*

weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG)

- Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.*
- Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.*

Die angrenzenden Grundstücke Bockmühlenstraße 63 - ehem. Schule (FS 242) und

Bockmühlenstraße 61 – Wohnstallhaus /FS 243/2) unterliegen dem Denkmalschutz.

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG bedürfen Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmales der Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändert und sich die Baumaßnahme nachträglich auf das Erscheinungsbild des Denkmals auswirken kann.

2.8. NATURSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG

Auf dem derzeit als Wiese mit Tischtennisplatte und Festplatzes genutztem Grundstück soll ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden. Nachfolgende naturschutzfachliche Rahmenbedingungen sind dabei zu beachten.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB sind für diese Satzung die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Dazu sind die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.8.1 EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten Natura 2000. Das nächstgelegene Objekt ist das FFH-Gebiet „Polenztal“ (landesinterne Nr.: 163). Die kürzeste Entfernung des Satzungsgebietes beträgt etwa 1 km in westlicher Richtung. Von der geplanten Bebauung mit einem Dorfgemeinschaftshaus sind keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten.

2.8.2 NATIONALE SCHUTZGEBIETE/ -OBJEKTE

nach WHG und SächsWG

Durch die geplante Baumaßnahme ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, kein Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet betroffen oder berührt.

nach BNatschG und SächsNatSchG

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (d77) „Oberes Polenztal Hohes Birkigt“ (LSG). Das LSG grenzt westlich des Landweges an das Plangebiet und umschließt die Ortslage Cunnersdorf komplett. Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf das LSG.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet sind die Märzenbecherwiesen im Polenztal. Sie sind ca. 1,2 km nordwestlich des Plangebietes gelegen. Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch die Planung sind auszuschließen.

nach SächsWaldG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Waldflächen.

2.8.3 BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG

Potentielle natürliche Vegetation

Zu einer allgemeinen floristischen Charakterisierung des Gebietes kann die „Potentielle natürliche Vegetation“ (pnV) herangezogen werden. Darunter versteht man eine pflanzlich natürliche, höchstentwickelte Schlussgesellschaft, die sich bei den derzeitigen Standortbedingungen nach Beendigung menschlicher Beeinflussung einstellen würde. Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet entspricht dem Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald im Bereich der geplanten Baufläche und (hoch) kollinen Eichen-Buchenwald im westlichen Gebiet. (Geoportal Sachsenatlas).

Reale Vegetation und Flächennutzung

Gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung BTLNK ist das Gebiet als dörfliches Mischgebiet ohne weitere Elemente ausgewiesen. Der Bereich des Bolzplatzes wird als Grün- bzw. Freifläche dargestellt.

Das Satzungsgebiet besteht aus ca. 1.140 m² Grün- und Freiflächen (Bolzplatz) und 5.850 m² dörfliches Mischgebiet.

Die Verkehrsfläche beträgt 1.040 m². An dieser wird sich auch durch eine Bauflächenausweisung nichts ändern, ebenso nicht an der Parkfläche und dem Standplatz für die Wertstoffcontainer.

Lediglich ca. 950 m² werden von einer Wiesenfläche zum innerörtlichen Bereich mit einer max. Baufläche von max. 460 m² entwickelt. Die Fläche wurde so groß gewählt um Spielraum bei der Gebäudeeinordnung zu haben. Das Gebäude ist mit einer Fläche von 24 x 10 m geplant. Dazu kommt noch eine Zuwegung.

Bewertung der Biotope

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorkommenden Biotope Wertstufen zugeordnet. Diese Zuordnung basiert auf den ordinalen Bewertungsklassen der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Freistaat Sachsen.

I - geringe Bedeutung, anthropogen sehr stark veränderte und belastete Flächen, Biotopwert 0 - 6

II - nachrangige Bedeutung, stark anthropogen veränderte, aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes unterdurchschnittlich wertvolle bis geringwertige Flächen, Biotopwert 7 - 12

III - mittlere Bedeutung, bedingt bzw. durchschnittlich wertvolle, meist mehr oder weniger intensiv wirtschaftlich genutzte Flächen, Biotopwert 13 - 18

IV - hohe Bedeutung, erhaltenswürdig und nur bedingt ersetzbar, Biotopwert 19 - 24

V - sehr hohe Bedeutung, sehr wertvolle und unbedingt erhaltungswürdige Biotope, erst in langen Zeiträumen ersetzbar, Biotopwert 25 - 30

BTLNK- ID	Biotopbezeichnung	Wertstufe
92 200	Dörfliches Mischgebiet	I
8652	Garten, Gartenbrache, Grabeland	I

Als Bereiche mit Werten und Funktionen besonderer Bedeutung sind alle Biotope der Wertstufen IV und V anzusehen, diese kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, wie auch Biotope der Wertstufen II und III.

Fauna

Eine faunistische Untersuchung wurde in dem kleinen, nahezu von bebauten Flächen umgebenen, Plangebiet nicht durchgeführt, da aufgrund der Lage und Beschaffenheit bzw. der auf der Fläche und in der Umgebung vorhandenen Biotoptypen nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu rechnen ist.

Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eingebunden in die dörfliche Mischstruktur. Es dient vorwiegend der Erholungsnutzung. Mit einer sehr lockeren Bebauung mit kleinen Gartenhäuschen im Nordwesten, Spiel- Bolz- und Festwiese im zentralen Bereich schließt die Grünfläche an die Ortslage an. Laubbäume unterschiedlichen Alters, vorwiegend ca. 3 – ca. 25 Jahre sorgen für ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.

2.8.4 ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Boden- und Wasserhaushalt, Klima

Durch die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses und dazu gehörenden baulichen Nebenanlagen (Zufahrt, Wege usw.) wird die aktuell vorhan-

dene Rasenfläche überbaut. Dadurch wird dem natürlichen Kreislauf belebte Bodenfläche aufgrund dauerhafter Bodenverdichtungen entzogen. Durch die Bebauung werden Versickerung und Grundwasserneubildung geringfügig vermindert und Abflussspitzen bei Starkregen geringfügig erhöht.

Wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen über Zisternen gesammelt und als Gieß- bzw. Brauchwasser verwendet, wird es dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Somit lassen sich die Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes auf das geringste mögliche Maß minimieren.

Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der sehr geringen Größe der zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen werden nicht beeinträchtigt. Mit der beabsichtigten Nutzung sind zudem keine erheblichen Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen zu erwarten.

Tier- und Pflanzenwelt

Im Zuge bzw. unmittelbar nach der Bebauung mit dem Dorfgemeinschaftshaus werden die verbleibenden Grünflächen gestaltet, indem Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Somit wird die vorhandene Grünfläche zu einem vielfältig strukturierten Bereich entwickelt, in dem eine deutlich höhere Vielzahl von Pflanzen und Tierarten vorkommen kann.

Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche des Satzungsgebietes befindet sich in Gemeindebesitz. Sie ist mit Ausnahme der Kleingärten öffentlich zugänglich. Demnach ist das Plangebiet für Dritte derzeit für Naherholungszwecke gut nutzbar. Durch die geplante Bebauung ändert sich dies auch nicht. Das eingeschossige Gebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Vorhandene Grünstrukturen und die Ergänzung durch weitere 3 Laubbäume und Sträucher unterstützen dies.

Die Einordnung des niedrigen Gebäudes fügt sich in die Ortsstruktur mit den landwirtschaftlich genutzten Bauten (Bergeraum und Stallanlage im Südwesten und Unterstellhalle im Nordwesten) sowie die Ortsbebauung im Osten gut ein.

Die Bebauung des Plangebietes stellt sich für den nicht fachlich ausgebildeten Betrachter als Lückenbebauung dar.

Bei Einhaltung einer regionaltypischen Bauweise unter Beachtung angemessener Gebäudehöhe, Hausform und entsprechender Farb- und Materialwahl sind keine Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Flächenbilanz

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist für Eingriffe, die durch eine geplante Bebauung von im Außenbereich liegenden Flächen verursacht wird, durchzuführen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 13 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen.

Da es sich jedoch (zumindest naturschutzfachlich) so darstellt, dass es sich um eine Lücken- bzw. Ergänzungsbebauung einer Fläche handelt, die offenbar selbst einen Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs bildet, wird auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet. Zumal bei Zugrundelegung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen die Fläche des Satzungsgebietes vor und nach der geplanten Bebauung als dörflich geprägtes Mischgebiet einzustufen ist. Demnach gibt es bei der Realisierung der Bebauung hinsichtlich der Biotoptypen keine Änderung der Ausgangs- und Zielbiotopwerte.

Zudem ist nach Bestandsanalyse festzustellen, dass keine Hinweise auf die Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung vorliegen.

Fazit

Durch die geplante Bebauung von ca. 950 m² des Satzungsgebietes mit einem Dorfgemeinschaftshaus sind bei entsprechender Berücksichtigung der Lage sowie der bestehenden Nutzung und Beschaffenheit nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Um v.a. die unvermeidbaren, bleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu kompensieren, werden nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der biologischen Vielfalt des ländlich geprägten Siedlungsgebietes festgesetzt. Bei sachgerechter Ausführung dieser Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt weitgehend ausgeglichen.

2.8.5 NATURSCHUTZFACHLICHE, GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Oberflächen von Pkw- Stellflächen und Wegen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Stellplätze und Erschließungswege (außer der Schulgasse) möglichst in wasserdurchlässiger Form (Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Kiesflächen, Schotterterrassen o. ä.) auszuführen.

Die Empfehlung dient der Reduzierung der Bodenversiegelung, der Anreicherung des Grundwassers und dem Erhalt der Bodenfunktionen.

Regenwasserversickerung

Zur Minimierung der Nachteile für die Grundwasserneubildung wird eine weitgehende Nutzung des unbelasteten Regenwassers auf dem Grundstück empfohlen.

Das wird primär durch Beschränkung der versiegelten Flächen bzw. über wasserdurchlässige Wegeflächen erreicht.

Gemäß Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis, IFG-Projekt-Nr.: I-080-05-22 Bautzen, 27.07.2022 ist eine Versickerung unter Beachtung folgender Grundsätze möglich:

„Nach dem Feldversuch weist Schicht 4 in einer Tiefe von t = 1,5 m eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit auf. Der Baugrund ist nach den Vorgaben in /10/ für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Für die Auslegung der Versickerungsanlage nach den Bemessungsformeln

des ATV-A 138 (DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) kann ein Bemessungs-kf-Wert von $1,65 \cdot 10^{-05}$ m/s angesetzt werden.

Die Versickerungsanlage muss in den Granodioritzersatz (Schicht 4) einbinden. Dabei sollte UK Versickerungsanlage möglichst nicht tiefer als 1,5 m unter Geländeoberkante angeordnet werden, um den Sickerraum in der bis 2,8 m Tiefe reichenden, besser durchlässigen Zersatzschicht auszunutzen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes in dieser Schicht sollte mindestens 1 m betragen, um einen Wasseraufstau durch zu langsame Versickerung zu vermeiden. Als mögliche Versickerungstechnologien sind speicherfähige Systeme, wie das Mulden-Rigolen-System oder Blockrigolen zu empfehlen.

Auch möglich sind Mulden-Rigolen-Elemente oder Rohr-Rigolenelemente.“

Niederschlagswasser von Dachflächen sollte gesammelt und als Brauchwasser für Grünflächen verwendet werden.

Pflanzung von Gehölzflächen

Um die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes zu erhalten sind 20 m² Strauchfläche anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität gilt für verpflanzte Sträucher: 0,60 bis 1 m Höhe und 4 bis 5 Triebe. Es sind mind. 0,5 Strauch pro m² Pflanzfläche, d.h. 10 Sträucher anzupflanzen.

Pflanzung von Bäumen

Zur siedlungs- und zur landschaftstypischen inneren Durchgrünung sind auf dem Baugrundstück 2 Bäume anzupflanzen. Mindestpflanzqualität Hochstamm 2-mal verpflanzt mit Stammumfang 14 - 16 cm (H 2xv StU 14 - 16); bei Obstbäumen mind. H 2xv StU 7 - 8.

Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Grundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Brade
Bürgermeister

ANLAGE 1

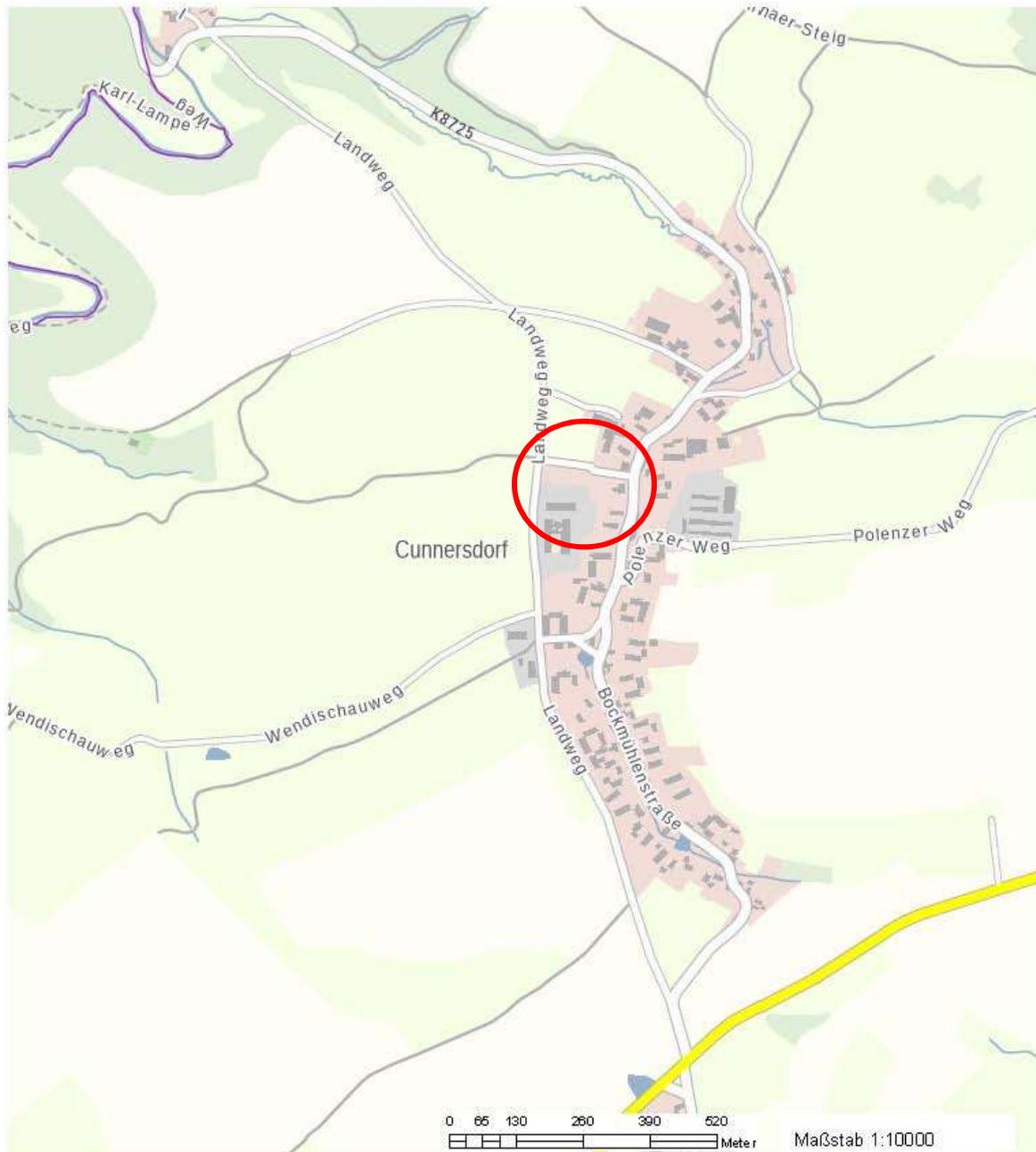


Geoportal Sachsenatlas



TK10_Cunnersdorf

06.01.2022



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicedesk@geosn.sachsen.de

PFLANZLISTE

ANLAGE 2

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Öhrchen- Weide	(Salix aurita)
Korb- Weide	(Salix viminalis)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Roter Holunder	(Sambucus racemosa)

Zu beachten ist, dass mind. 50 % der hier genannten Straucharten anzupflanzen sind. Weitere 50 % der anzupflanzenden Sträucher können Ziergehölze sein.

Kleine Bäume:

Wild-Apfel	(Malus sylvestris, Malus spec.)
Traubenkirsche	(Prunus padus, Prunus spec.)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster,
Salweide	(Salix caprea, Salix spec.)
Eberesche	(Sorbus aucuparia
Mehlbeeren-Arten	Sorbus spec.)
Felsenbirne- Hochstamm	(Amelanchier spec.)
klein- und mittelkronige Arten und Sorten von Ahorn	(Acer)
Flieder- Hochstamm	(Syringa spec.)
Blutpflaume- Hochstamm	(Prunus cerasifera nigra)
sonstige Obstbäume: sämtliche Obstarten und Sorten, auch Zierobstgehölze	

Nicht gestattet ist die Pflanzung von Bäumen in der Schutzzone vorhandener Leitungen.