

ERGÄNZUNGSSATZUNG SCHWEPNITZ OT ZEISHOLZ

Gemarkung Zeisholz Teil von Fl.Nr. 106 und Fl.Nr.107



Foto Februar 2021

Auftraggeber: Fanny & Christopher Seidenberg
Karl-Liebknecht-Straße 8 01987 Schwarzheide

Verfahrensdurchführung:
Gemeinde Schwepnitz Dresdner Straße 4, 01936 Schwepnitz
Tel. 035797/ 703-00

Bearbeitung: Entwurf März 2021 Dipl.- Ing. Architektin Palme
Redaktionelle Änderung 27.05.2021

ARCHITEKTURBÜRO PALME www.architektin-palme.de

Bautzner Berg 36 • 01917 Kamenz • Tel. 03578 / 315319 • E-Mail: Palme.Kamenz@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1.Grundlagen

1.1.Geltungsbereich

1.2 Planerfordernis und Ziel

1.3.Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen

1.4. Bestandsbeschreibung

2. Städtebauliche Planung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2. Erschließung

2.3 Pflanzfestsetzungen

2.4.Flächenbilanz

3.Grünordnerisches Konzept

3.1.Bestandserfassung

3.2.Auswirkungen der Ergänzungssatzung

3.3.Eingriffs-und Ausgleichsbilanz

3.4.Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

4.Hinweise

5.Rechtsgrundlagen

6.Quellen-und Literaturverzeichnis

Anlagen:

A1 Eingriffs-und Ausgleichsbilanz

A2 Bestandserfassung/Entwicklungsbiotoptypen

A3 Ausgleichsfläche -Kartografische Übersicht M1:10.000

A4 Ausgleichsfläche Luftbild mit Kataster M1:1.000

A5 Ausgleichsfläche Liegenschaftskarte M 1:1.000

BEGRÜNDUNG

ERGÄNZUNGSSATZUNG SCHWEPNITZ OT ZEISHOLZ

Gemarkung Zeisholz Teil von Fl.Nr. 106 und Fl.Nr.107

Auftraggeber: Fanny & Christopher Seidenberg
Karl-Liebknecht-Straße 8 01987 Schwarzheide

Verfahrensdurchführung: Gemeinde Schwepnitz Dresdner Straße 4, 01936 Schwepnitz

Bearbeitung: Architekturbüro Palme
Dipl.-Ing. Architektin Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz

1.Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Teile der Flurstücke Zeisholz Fl.nr.106 und 107, gelegen an der Straße „Neitschmühle“ in Zeisholz, sollen mit dieser Satzung in den Innenbereich der Gemeinde Schwepnitz, OT Zeisholz einbezogen werden. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.060m². Das Plangebiet liegt ca 600m von der Landesgrenze zu Brandenburg entfernt.

1.2.Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Ziel der Planung ist die Möglichkeit der Wohnbebauung auf der jetzigen Grünfläche. Mit der Ergänzungssatzung gemäß §34BauGB können einzelne Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden. Der Zweck einer Ergänzungssatzung liegt in der Schaffung von Baurecht nach §34BauGB verbunden mit der Gestaltung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes.

Die Baustruktur im Umfeld ist dörflich geprägt. Die Erschließung ist gesichert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Planfläche festgesetzt.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

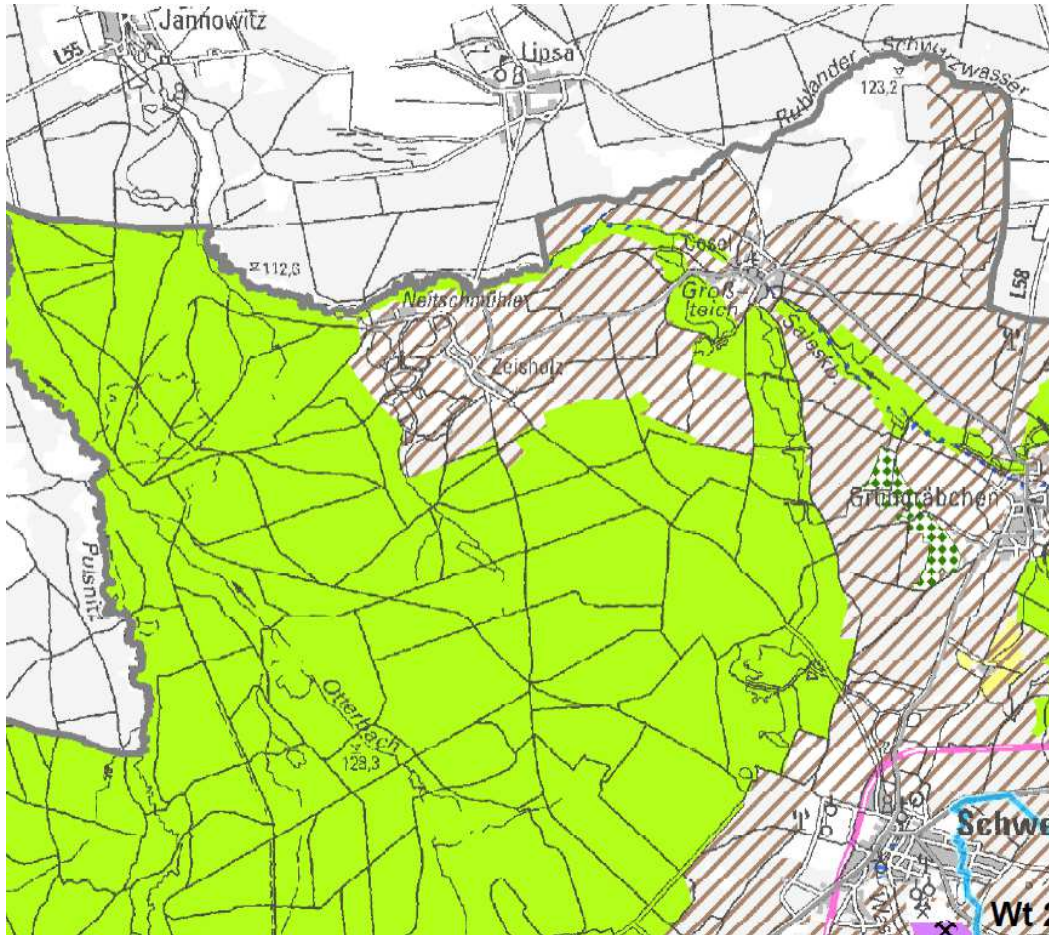
1.3.Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP)Sachsen

Der Landesentwicklungsplan setzt unter Z.2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Solche neuen Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

Regionalplanung

Gegenwärtig läuft das Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. Mit Beschluß 818 der Verbandsversammlung vom 6.12.2019 wurde der vollständige Planentwurf für die Beteiligung gemäß §9 Raumordnungsgesetz vom 22.Dezember 2008 freigegeben.



Ausschnitt Raumnutzungskarte

Zeisholz liegt laut Raumnutzungskarte im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz.

Luftbild

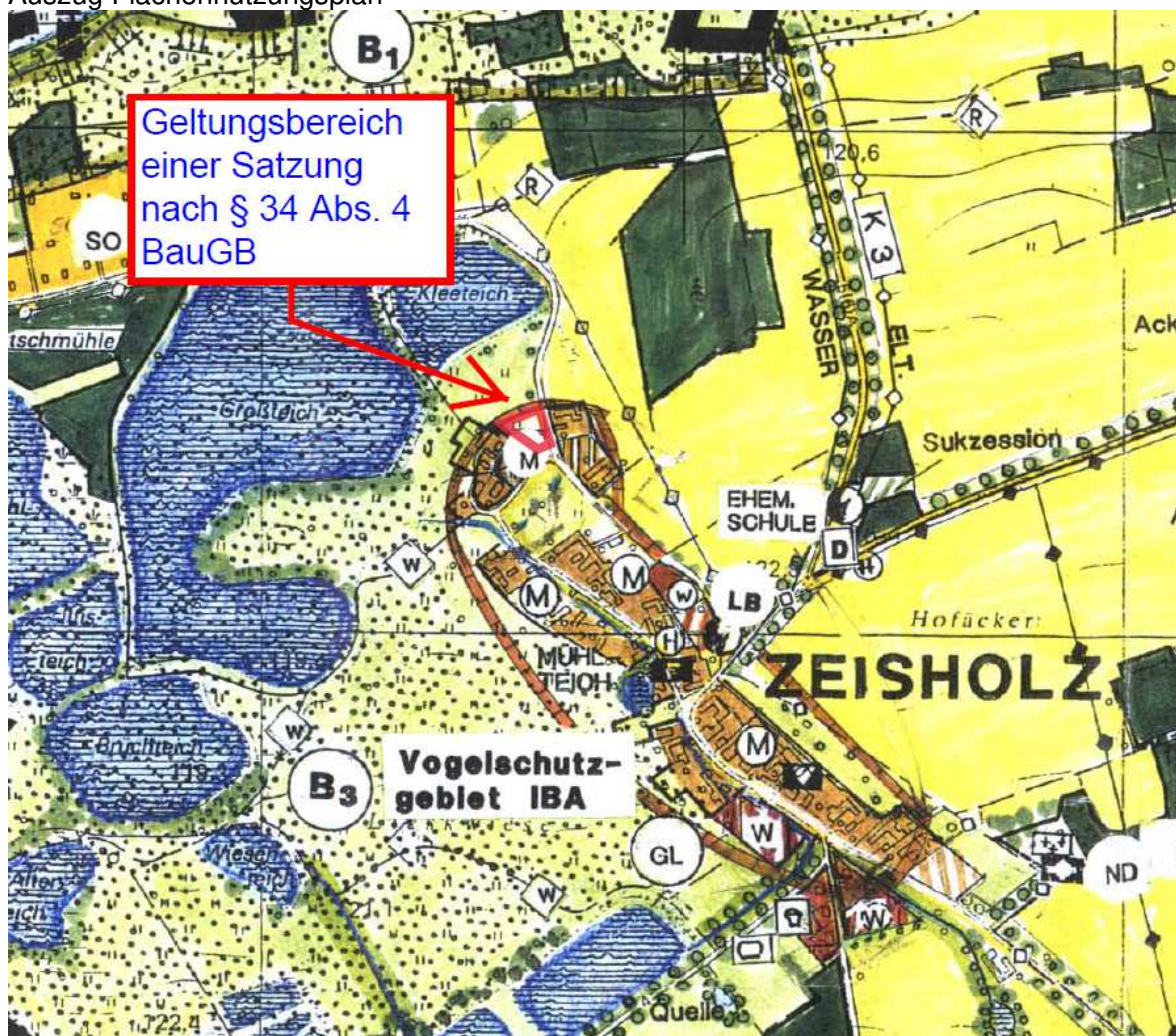


Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schwepnitz hat für den ehemaligen Ort Cosel-Zeisholz einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist die Planfläche als Grünfläche dargestellt.

Da die Ergänzungssatzung von der Darstellung im FNP abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Anstelle der Grünfläche sind 0,106ha Wohnbauland auszuweisen.

Auszug Flächennutzungsplan



Zeisholz selbst ist ein archäologisches Denkmal. Westlich der Ortslage erstreckt sich die Zeisholzer Teichgruppe-Lieskwiese (Grünland, mesophile Hochstaudenflur).

1.4.Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Landkreis Bautzen in der Gemeinde Schwepnitz 600m von der Landesgrenze zu Brandenburg entfernt. Es liegt am Nordrand des Ortsteiles Zeisholz westlich der Straße "Neitschmühle" und betrifft von der Gemarkung Zeisholz Teile von Fl.Nr. 106 und Fl.Nr 107. Beide Flurstücke sind Wiese. Im Osten, Süden und Westen schließen sich Flächen mit Wohnbebauung an. Die geplante Bebauung rundet die im Zusammenhang bebaute Ortslage ab. Das Plangebiet umfasst eine Trapezfläche östlich der Straße "Neitschmühle" von 38,5m Länge und 44m Tiefe mit 1060m².

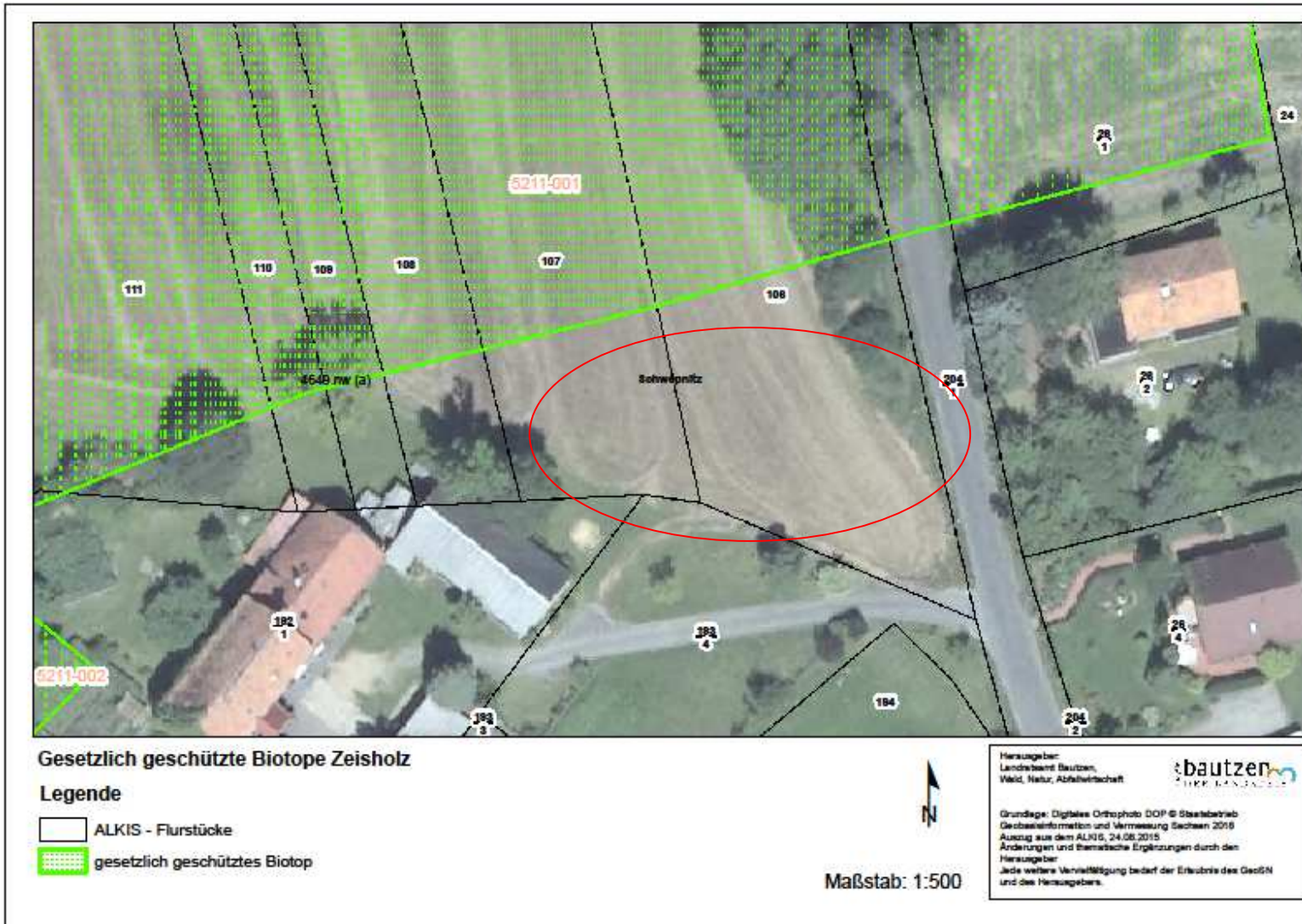
Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine Baufläche für ein einzelstehendes Wohngebäude mit Nebengelass. Das Höhenniveau liegt bei 120m NN. Es ist fast eben. Der Ostrand des Plangebietes ist zur Hälfte mit Erlenbestand sehr gut eingefasst und soll erhalten bleiben. Am Ostrand wurde ein Graben ausgebaut. Dieser Graben ist eine Hochwasserschutzmaßnahme und dient zur Entwässerung des Kleeweges. Der Graben führt selten Wasser. Das Gebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf.

Westlich des Plangebietes stehen 2 große Laubbäume am Gehöft „Am Mühlteich“ 4.Eine Baumkrone ragt ins Plangebiet.



Vor der Bebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese Baugrunduntersuchungen sollen projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden.

Bekannte geschützte Biotope



Nördlich vom Plangebiet befindet sich das geschützte Biotop Zeisholzer Teichgruppe-Lieskwiese; Grünland mesophil; Feuchtgrünland.

Die Fläche selbst wird als Mähwiese genutzt und es kommen keine geschützten oder seltenen Arten vor. Das nächste SPA- Gebiet „Königsbrücker Heide“ ist 900m entfernt.

2 Städtebauliche Planungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach §34 BauGB orientiert sich die neue Bebauung in Art und Maß an der umgebenden prägenden Bebauung. Das Umfeld wird durch ländliches Wohnen mit ein-bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Die Gebäudestellung, eine offene Bauweise, die Zulässigkeit von Einzelhäusern und der Anbau von Nebengelass leiten sich von der Umgebungsbebauung ab und sichern die Einbindung der neuen Bebauung ins Ortsbild. Die Bauweise und die Nutzungsart sind deshalb nicht festzusetzen. Im Geltungsbereich ist Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Damit soll sich die neue Bebauung an die angrenzende Bebauung anpassen. Mit der Ergänzungssatzung ist sichergestellt, dass trotz Überplanung des Außenbereiches keine umweltrelevanten Vorhaben ermöglicht werden. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach §2Abs.4 BauGB.

2.2. Erschließung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet schließt direkt an die Gemeindestraße „Neitschmühle“ an. Es gibt eine Zufahrt über die südliche Ecke von Flur-Stck Nr.106 zum Gehöft „Am Mühlteich“ Nr.4.

Weitere Zufahrten oder Verlegung der Zufahrt ist detailliert mit der Gemeinde Schwepnitz vor Baubeginn abzustimmen. Die Zufahrt von der Straße Neitschmühle wird priorisiert.

Der ruhende Verkehr (Pkw der Bewohner) wird auf dem privaten Grundstück (Plangebiet) untergebracht.

Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung Energie, Trinkwasser, Telekommunikation und Löschwasserbereitstellung ist gewährleistet. Am Ostrand der Planfläche befindet sich ein Oberflurhydrant. Die letzte Straßenbeleuchtungsmast der Gemeinde steht südlich vom Plangebiet.

Abwasser

Entsorgungsträger für das Abwasser ist die Gemeinde Schwepnitz. Die Schmutzwasserentsorgung muß über eine vom Bauherrn neu zu errichtender vollbiologischer Kläranlage erfolgen. Der Überlauf soll versickert werden. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Der Nachweis der Versickerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahren zu führen. Für die Versickerung von gereinigtem Abwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen

Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Trinkwasserzweckverband „Kamenz“ ewag kamenz. Auf dem Flurstück 106 verläuft parallel zur Straße „Neitschmühle“ die Trinkwasserleitung. Das Plangebiet wird gequert von der Trinkwasserleitung VW PVC 110*5,3. Die Bestandsleitungen werden mit Leitungsrecht LR1 gesichert. Am Rand der Straße befindet sich am Kreuzungspunkt der Trinkwasserleitung der Oberflurhydrant. Dieser soll von der Straße aus zugänglich bleiben. Nach DVGW Arbeitsblatt W400-1 ist bei einer Trinkwasserleitung bis DN150 ein Schutzstreifen von mindestens 4m (2m vom Rohrscheitel nach jeder Seite) vorgeschrieben.

Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke
- Freihaltung von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt.
- Flächen innerhalb des Streifens dürfen leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkflächen ist möglich.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Geländeänderungen, insbesondere Niveauänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.



Strom

Das Energiekabel der Mitnetz Strom mbH führt bis zum Grundstück Neitschmühle 2a bzw. 2. Von da kann Strom zugeführt werden. Die Abstimmung muß mit Mitnetz Strom mbH geführt werden.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und Baumaßnahmen der anderen Medienträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet rechtzeitig der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und zur Dimensionierung der Leitungszone vorzunehmen. Die Abstimmungen sind durch den Antragsteller /Bauherren zu führen.

2.3.Pflanzfestsetzungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist durch extensives Grünland (0,106ha) charakterisiert. Der Biotopwert ist insgesamt mit mittlerer Wertigkeit einzustufen.

Das Satzungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Gemäß §34Abs.4 BauGB in Verbindung mit §1aAbs. 3 BauGB ist für diesen Teil der Flurstücke die Eingriffsregelung anzuwenden. Am Ostrand soll der vorhandene 1... 6m breite Gebüschstreifen erhalten bleiben und wird als Pflanzbindung festgesetzt. In dieser Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Ausgleich für die Bebauung erfolgt durch Anlegen einer 3m breiten freiwachsenden Hecke am Südrand des Planungsgebietes. Außerhalb des Plangebietes auf Gemarkung Zeisholz Fl.nr.280. soll 800m² Acker in Naßwiese umgewandelt werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich am Ostrand der Gemarkung Zeisholz am Waldrand.

Mit der Eingriffs-Ausgleichbilanz (siehe Anlage1 und 2), die gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erstellt wurde, wird nachgewiesen, dass der Eingriff mit den vorgesehenen Maßnahmen kompensiert werden kann.

2.4 Flächenbilanz

Flächenart	Teilflächen in m ²	Gesamt in ha	%
Bauland Wohnbaufläche	811	0,081	76,5%
Grünflächen	vorh. Strauchhecke	93	22,6%
	geplante Hecke	147	
Verkehrsfläche vorh. Zufahrt	9	0,0009	0,009%
Plangebietsgröße	1060	0,106	100%

Tabelle 1

3.Grünordnerisches Konzept

3.1.Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Boden/Geologie	Böden mit Grünlandnutzung Böden mit anthropogen Sedimenten in Siedlungsgebieten Als oberste Schicht (außer Mutterboden) stehen altdiluviale Sande und Kiese an. Baugrunduntersuchungen werden dringend empfohlen!
Wasser	Kein Oberflächengewässer im Plangebiet. Nördlich des Geltungsbereichs in 100m Entfernung liegt der Kleeteich. Das Ruhlander Schwarzwasser fließt ca 600m nördlich. Planungsgebiet ist Grundwassernah
Klima	Grünlandfläche Kaltluftentstehung am Nordrand möglich, unbedeutend für klimatische Ausgleichsfunktion, da nur sehr kleine Teilfläche der um Zeisholz befindlichen Grünländer beansprucht wird.
Landschaftsbild/ Erholung	Ortsrandsituation, Ortsrandeingrünung vorhanden, erhaltenswert.
Arten und Biotope	Dauergrünland extensiver Nutzung Gehölzbestand (Gebüsch) am Ostrand

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich mittel wertvoll einzuordnen.

3.2. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung Schwegnitz OT Zeisholz Gemarkung Zeisholz Teil v Fl.nr.106 und 107 wird eine Fläche von 1060m² in den Innenbereich einbezogen, eine Bebauung und Versiegelung von Grünlandflächen wird möglich. Die Flurstücke sind im Planbereich Grünfläche - Weideland.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope (BNatSchG, SächsNatSchG)

Besonders geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen. In nördlicher Richtung ca 3m entfernt vom Plangebiet beginnt ein geschütztes Biotop. Zeisholzer Teichgruppe-Lieskwiese; Grünland mesophil; Feuchtgrünland.

Auswirkungen auf die geschützten Flächen sind an dieser Stelle bereits auszuschließen.

SPA Gebiete sind ca 700m entfernt im NSG Königsbrücker Heide.

Bezüglich der **Vögel** ist anzumerken, dass die Fläche für viele im dörflichen Gebiet vorkommenden Vogelarten einen Teillebensraum, hier insbesondere als Nahrungshabitat, darstellt. Die vorhandene Gebüschgruppe am Ostrand ist zu erhalten, da dies ein geeigneter Rückzugsraum ist

Mögliche Umweltwirkungen des Vorhabens

baubedingte Auswirkungen

Während des Baus können über die eigentlichen Vorhabensflächen hinaus zusätzlich Biotopflächen in Anspruch genommen werden, die als Habitate damit zeitweise verloren gehen.

Durch den Baulärm und die bauzeitlich auftretenden weiteren Störreize können Tiere in den angrenzenden Lebensräumen, hier insbesondere im Bereich der Gehölzbestände gestört werden.

anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Nutzungsänderung auf den Flächen ist ein Verlust von Teilhabitaten zu verzeichnen. Eine Änderung der Standortbedingungen in den angrenzenden als Grünland genutzten Flächen ist nicht zu erwarten.

betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neue Nutzung mit Wohnfunktionen treten keine Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen auf benachbarte Lebensräume auf. Dies sind in der unmittelbaren Umgebung die Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

baubedingt

Alle im Zuge des Baubetriebes für das Wohnhaus und Nebenflächen beanspruchten Flächen sind nach Beendigung der Maßnahmen in ihren Ausgangszustand zurückzusetzen. Dies betrifft im Besonderen alle Flächen außerhalb des eigentlichen Baugebietes. Mit der Maßnahme wird sichergestellt, dass alle beanspruchten Flächen außerhalb des Baufeldes wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt werden und keine über das unbedingt erforderliche Maß hinaus beeinträchtigte bzw. verdichtete Flächen verbleiben. Die Flächen stehen nach der Baumaßnahme wieder vollständig als Habitat zur Verfügung.

Auswirkprognose / Kompensationsbedarf

Die Beanspruchung von Flächen für die Baustelleneinrichtung ist temporär und betrifft Bereiche, die eine mittlere Bedeutung als Lebensraum haben. Die Flächen im Umfeld des eigentlichen Baufeldes bleiben erhalten, so dass während der Bauzeit ein Ausweichen von Arten, insbesondere von Vögeln, in diese Bereiche möglich ist.

Baubedingte Immissionen (Lärm, Abgase, Schadstoffe, sonstige Störreize) treten zeitlich begrenzt auf. Es ist keine Nachtarbeit vorgesehen (Vermeidungsmaßnahme unter Schutzgut Mensch), so dass Gefährdungen von Tierarten durch Licht ausgeschlossen werden können.

Unter den genannten Gesichtspunkten und Berücksichtigung der Wiederherstellung aller im Zuge des Baubetriebes beanspruchten Flächen sind auf das Schutzgut Tiere **keine erheblichen baubedingten** Auswirkungen zu erwarten. Es werden für die Bauräume keine Strukturen mit einer hohen Habitatfunktion beseitigt.

Bezüglich der anlagebedingten Auswirkungen kann ausgeführt werden, dass mit den Grünflächen nur Habitate mit einer mittleren Bedeutung für Tierarten verloren gehen. Die Flächen stellen Teilhabitats dar und haben keinerlei Bedeutung für den Biotopverbund und die Vernetzung von Lebensräumen. Es werden keine Bäume oder sonstige Gehölzstrukturen mit

besonderer Bedeutung für Tierarten beseitigt. Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind **nicht zu erwarten**.

Die im Gebiet vorhandenen Vogelarten können auf der verbleibenden Hecke und angrenzende Flächen ausweichen, die Gehölzbestände im Westen stehen auch weiterhin zur Verfügung. Die Flächen werden nicht vollständig überbaut, auf den verbleibenden Flächen ist Gartennutzung vorgesehen. Die Beeinträchtigungen durch Lärm während der Nutzung als Wohngebiet auf Tierarten können an dieser Stelle vernachlässigt werden.

Für das Schutzgut Tiere sind damit **keine** weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Biotoptypenkartierung des Gebietes beruht auf einer eigenen Begehung im Februar 2021. Für die Darstellungen in der Karte (Bestandserfassung) wird die Biotoptypenliste für Sachsen (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2004) verwendet. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der Flurkarte.

Beschreibung

Die im Bestand kartierte Grünlandfläche ist als extensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte, das einer regelmäßigen Mahd und Beweidung unterliegt, erfasst (**Biotopcode 06220**).

Die Fläche ist an der Ostseite von einer Gebüschgruppe aus Erlen und Aspen am Graben eingefasst (**02130**), die zu erhalten ist. Besonders geschützte Pflanzen wurden nicht kartiert und sind für die Fläche auch nicht bekannt.

Vorbelastungen

Die Flächen unterliegen nur geringfügigen Vorbelastungen. Die Nutzung der Grünlandflächen zieht geringfügige Verdichtungen der Bodenzone nach sich.

Bewertung

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die kartierten Biotopflächen einschl. der Bewertung. Der aufgeführte Ausgangswert bzgl. der Bedeutung orientiert sich an den Vorgaben der Handlungsempfehlung. Jeder Teilfläche wurde eine Flächennummer zugeordnet, die für die Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung dient.

Flächen-einheit	Code	Vorkommen im Untersuchungsraum, Charakteristik / Schutzstatus	strukturelle Ausstattung / Vorbelastung	räumliche Bezüge / Größe	Ausgangswert/ Bedeutung
Grünland, Ruderalflur					
FE 1	06.02.200	Fläche am Ortsrand, FE 1 begrenzt durch Wohnbebauung im Osten und Westen;	extensive Dauergrünland	mittlere Bedeutung für den Biotopverbund und als Lebensraum, teilweise isoliert, teilweise Bestandteil der Grünländer	25
Baumgruppen, Hecken, Gebüsche					
FE 2	02.02.430	Gebüschgürtel	bestehend aus Erlen	mittlere Bedeutung als Lebensraum, Trittsteinbiotop, keine Bedeutung im Biotopverbund	23

Tabelle 2: im Bereich des Plangebietes vorhandene Biotoptypen

Grünländer, wie sie im Vorhabensbereich vorhanden sind, reagieren **weniger empfindlich** gegenüber Standortänderungen und minimalen Flächenverlusten. Die Biotoptypen können sich innerhalb kürzester Zeit auf geeigneten Flächen wieder entwickeln. Nähr- und Schadstoffeinträge können aber auch hier Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung haben.

Die **Gehölzbestände**, insbesondere das Großgrün, weisen eine **hohe** Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Dennoch sind alle Gehölzstrukturen **empfindlich** gegenüber Verlust. Sie stellen wichtige Strukturen als Trittsteinbiotope im besiedelten Bereich dar.

3.4.Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen.

Pflanzbindung:

Erhalt der vorhandenen Randbepflanzung an der Straße „Neitschmühle“ am Ostrand des Plangebietes. Bei Abgang sind diese mit heimischen Strauch –und Baumarten (Erlen -Alnus glutinos) zu ersetzen.

Pflanzfestsetzungen:

Der Ausgleich für die Bebauung erfolgt außerhalb des Plangebietes auf Gemarkung Zeisholz Fl.Nr.280.Die Fläche liegt am Ostrand von Zeisholz südlich der K9273.Im Anschluß an die Waldfläche soll hier eine Teilfläche des Ackers als Naßwiese umgewandelt. Es handelt sich um 800m² siehe Anlage 2, 3 ,4 und 5.

Mit diesen Maßnahmen kann von einer ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

4.Hinweise

Bodenfunde

Werden bei Bau-und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wurde auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen hingewiesen. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.

In der Bauanzeige ist das Datum des Baubeginns, die ausführenden Firmen, die wesentlichen Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter zu nennen.

Die erfolgte Beteiligung des Landesamtes für Archäologie Sachsen ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens mit der Baubeginnanzeige nachzuweisen.

Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen daß es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt. Bodenfunde sind zu melden (§20SächsDSchG).

natürliche Radioaktivität:

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze festgeschrieben.

Wer ein Gebäude errichtet, hat geeignet Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Hinweise Geologie

Versickerung

Grundsätzlich ist für Versickerungsvorhaben die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Bohranzeige -/Bohrergebnismitteilungspflicht

Hinweis auf Bohranzeige- u. Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gemäß Geologiedatengesetz.

Bohranzeige kann über das Portal ELBA. Sax erfolgen.

5.Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

Die Ergänzungssatzung wird aufgestellt gemäß §34BauGB.

Der Ergänzungssatzung liegen die folgenden Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3.Nov.2017 BGBl. S.3634, Änderung vom 8.8.2020 BGBl. S.1728

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.Nov.2017(BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Um sparsam mit Boden umzugehen, möchte die Gemeinde teilerschlossene Flächen dem Baurecht zuführen.

Der Gemeinderat Schwepnitz hat am 04.03.2021 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Plangebiet Zeisholz T.v. Fl.nr.106 und 107 beschlossen.

6.Quellen-und Literaturverzeichnis

Literatur

- Bundesamt für Naturschutz, 1998: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG), 2003: Biotoptypenliste für Sachsen, Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004.
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. 8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. 6.2020 (BGBl. I S. 1328),1362 geändert worden ist
- RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) (kodifizierte Fassung)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (ABl. EG Nr. L 206 S. 8), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (ABl. EU Nr. L 363 S. 368).
- SächsNatSchG (2013): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dez. 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist,
- SächsUVP: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen in der Fassung vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist
- UVP: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 03.12.2020 BGBl. I S. 2694

Gutachten, Behördenunterlagen

- Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern, 2013: Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, als Rechtsverordnung beschlossen (Kabinettsbeschluss vom 12. Juli 2013)
- Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2009: erste Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 9. April 2009 und des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009

Karten / Digitale Daten / Datenrecherchen im Internet

- <http://www.landesvermessung.sachsen.de/ias/basiskarte/>: Basiskarte Sachsen (Luftbildrecherche)
- <http://www.umwelt.sachsen.de/>: Informationen zu Schutzgütern und Schutzgebieten einschl. interaktiver Karten

Formblatt I - Gegenüberstellung Bestand und Planung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangs- wert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustands- wert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche (m ²)	WE Wert- minderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbar- keit	WE Aus- gleichsbedarf (WE Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
1	06220	extensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	25	11160	Wohngebiet mit Gärten	8	17	932	15844	A		15844
2	02130	Gebüsch frischer Standort	23	02130	Gebüsch frischer Standort	23	0	93	0			0
3		Befestigter Weg wasserdurchlässig	3	02210	Wohngebiet mit Gärten	8	-5	26	-130			-130
4	11410	Straße vollversiegelt	0	11410	Straße vollversiegelt	0	0	9	0			0
	Ausgleichs- Fläche	Gemarkung Zeisholz Fl.nr.280										
	10120	Acher intensiv genutzt	5	06110	Naßwiese	25	-20	800	-16000			-16000
WE Mind. E (Gesamt)											-286	

Kontrolle Teilflächen der Flächennutzungen aus Spalte 10:

Größe Plangebiet (Kontrolle): 1.060 m²
Wohnbaufläche (11160) +Zufahrt 967 m²
Vorh. Gebüsch (02130) 93 m²

Anlage 1

