

## GEMEINDE WACHAU

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AM SCHLOSSPARK - TINA-VON-BRÜHL-STRASSE"

## SATZUNG

### TEIL C-2: UMWELTBERICHT

#### Inhalt

1	Einleitung .....	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans .....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	6
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	6
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	6
2.1.3	Schutzgut Boden.....	8
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	9
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima .....	9
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	11
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	12
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	13
2.2.1	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	13
2.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	15
2.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
2.3.3	Schutzgut Boden.....	16
2.3.4	Schutzgut Wasser .....	16
2.3.5	Schutzgut Luft und Klima .....	16
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	16
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
3	Zusätzliche Angaben.....	17
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	17
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	19
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	19
4	Quellen .....	20

**Anlagen:**

- (1) Aktennotiz Bauleitplanung 2: Naturschutzfachliche Anforderungen an die Planung,**  
02.03.2015

## 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum ggf. weiteren erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Rittergutsensembles für Wohnen sowie die Einordnung von Wohnbauflächen für Doppelhausbebauung im rückwärtigen Bereich.

In der Gemeinde Wachau werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke nachgefragt. Diesen Bedarf kann die Gemeinde derzeit nicht bedienen, da im gesamten Gemeindegebiet kaum Flächenangebote bestehen. Baulücken sind im unbeplanten Innenbereich in der Ortslage Seifersdorf nur in geringem Umfang vorhanden. In der Einordnung von Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich des Rittergutes wird eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Areals gesehen.

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt, den Boden und das Landschaftsbild werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Dazu zählen Grünflächen, Festsetzungen für das Anpflanzen einer Hecke, von Baumreihen und Einzelbäumen auf privaten Grundstücken und zum Baumerhalt. Hinzu kommen Festsetzungen zum Bodenschutz und zum Artenschutz.

### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

#### Immissionsschutz

Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert. Mit der frühzeitigen Beteiligung des Landratsamtes Bautzen wurden die entsprechenden Fachbereiche einbezogen und seitens des Umweltamtes immissionsschutzrechtliche Bedenken geäußert. Es wurde gefordert, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 entsprechend ihrer Gebietseinstufungen, an den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden an der Tina-von-Brühl-Straße.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Das FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE4848-301) und das Naturschutzgebiet „Seifersdorfer Tal“, das gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet ist, befinden sich in ca. 600 m Entfernung südlich des Plangebietes und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vogelschutzgebiete sind im Umkreis von 1000 m nicht vorhanden.

#### Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2014

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden umfangreiche Bedenken und Hinweise zur Berücksichtigung der Grünordnung, Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen geäußert. Daraufhin wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt<sup>1</sup>. Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht wurden grundlegend überarbeitet.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG / SächsNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplanverfahren nach § 1a BauGB. Grundlage hierfür ist die in Umweltbericht und Grünordnungsplan integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf der Grundlage der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen.

Die Planung von Kompensationsflächen soll unter Berücksichtigung des Landschaftsplans der Gemeinde Wachau dahingehend erfolgen, dass diese dem Erhalt und der Wiederherstellung des

<sup>1</sup>Gemeinde Wachau, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Schlosspark – Tina-von-Brühl-Straße“, Artenschutzfachbeitrag vom 15.05.2018, Planungsbüro Schubert.

Biotopverbundes und des Landschaftsbildes dienen. Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen ist nachzuweisen.

Die Gehölze im nördlichen Teil des B-Plangebietes (ehemaliger Küchengarten) und am westlichen Baugebietsrand sind zu schützen. Die Bebauung ist so zu planen, dass ein ausreichend breiter Abstand zur Wohnbebauung und Wohnnutzung gewahrt wird. Der Grünstreifen am westlichen Plangebietsrand kann durch Unterpflanzung mit standortheimischen dornigen Straucharten, wie Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, ergänzt durch Hasel vor ungewollter Nutzung geschützt werden. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

### **Geschützte Biotope**

Innerhalb bzw. neben dem Planungsgebiet befinden sich 7 besonders geschützte Biotope, die in der Biotopkartierung des Landkreises Bautzen registriert sind.

Trockenmauern stellen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4. SächsNatSchG dar und dürfen nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden. Vor einer Sanierung ist das Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Weitere geschützte Biotope im Plangebiet bzw. direkt angrenzend sind Feldgehölze, Baumreihen und höhlenreiche Altholzinseln.

Bereits illegal gefällte Gehölze und mindestens 3 geschützte höhlenreiche Einzelbäume sind als Solche in der Bilanzierung zu berücksichtigen und in der Planung darzustellen.

### Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.03.2015

- Die Bauflächenausweisung im Norden des Plangebietes wird reduziert.
- Die in Ost-West-Richtung verlaufende Lindenallee im Bereich des Schlossparks wird als Baumreihe weitergeführt.
- Die Gehölze im nördlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Küchengarten) und am westlichen Baugebietsrand werden geschützt. Höhlenreiche Einzelbäume sind gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 2. SächsNatSchG gesetzlich geschützt. Sie werden im Biotopbestandsplan dargestellt.
- Im Plangebiet werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen soweit möglich eingeordnet, der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes eingeordnet.

### **Artenschutz**

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages für das gesamte Plangebiet mit Angaben zu den geplanten artenschutzrechtlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen gefordert. Der Artenschutzfachbeitrag ist Teil der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.03.2015

Das ehemalige Trafohäuschen und der ehemalige Eiskeller, in denen Fledermausquartiere festgestellt wurden, bzw. welche wahrscheinlich regelmäßig als Quartier genutzt werden, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Am ehemaligen Eiskeller werden als naturschutzfachliche Maßnahme die Offenhaltung der Einflugöffnungen und die Sicherung vor Einsturz sichergestellt. Der Verlust von Quartieren und Frassplätzen wird durch Aufhängung von Fledermauskästen im bzw. innerhalb des Plangebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Die im Plangebiet vorhandenen Trockenmauern stellen Lebensstätten geschützter Arten (Zauneidechse) dar. Eine Beeinträchtigung der Arten wird durch die Anlage von besonnten Lesesteinhaufen im Westen des Plangebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vermieden.

### **Bodenschutz**

Gemäß § 4 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **Gewässerschutz**

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden und daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.

Gemäß SächsWG ist für die Einleitung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Schmutzwasseranschluss ist im Plangebiet vorhanden (DN 200). Dieser bindet an den Schmutzwasserkanal in der Tina-von-Brühl-Straße an. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Seifersdorf zugeführt.

### **Denkmalschutz**

Der vorliegende VB-Plan berührt denkmalpflegerische Belange in erheblichem Umfang: Neben dem Schloss und dem Schlosspark ist der Gutshof Tina-von-Brühl-Straße 31 in 01454 Wachau Ortsteil Seifersdorf gemäß § 2 SächsDSchG eine denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Da das gesamte Areal als Kulturdenkmal ausgewiesen ist, unterliegen nicht nur die Gebäude und der Garten den Anforderungen des Denkmalschutzes, sondern auch alle Flächen und die anderen baulichen Anlagen.

Innerhalb der Sachgesamtheit sind vom Gutshof das Herrenhaus, die Gutsscheune, zwei Wirtschaftsgebäude und die Einfriedungsmauer des ehemaligen Rittergutes Einzeldenkmale. Die Anlage einschließlich der nordöstlichen Lindenallee und der Bereich des ehemaligen Küchengartens nördlich des Rittergutes sind als Gartendenkmal geschützt.

Zur Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange in der Planung wurde im Januar 2015 zunächst eine Vorort-Besichtigung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung durchgeführt. Dabei wurden Denkmalwert sowie Erhaltungs-, Sanierungs- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten eingeschätzt mit folgendem Ergebnis:

- (1) Das Herrenhaus weist den höchsten Denkmalwert auf und ist unbedingt zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren.
- (2) Die Gutsscheune im Norden ist als Teil des ehemaligen 3-flügeligen Wirtschaftshofs in ihren Grundmauern erhalten. Die historische Gebäudesubstanz ist zu erhalten.
- (3) Das Wirtschaftsgebäude im Süden enthält im EG seltene Kugelgewölbe. Bei diesem, heute stark überformten Wirtschaftsgebäude handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um einen alten Seitenflügel der ehemaligen barocken Dreiflügelanlage.
- (4) Das zurückgesetzte Wirtschaftsgebäude im Südwesten wurde später errichtet.
- (5) Für das zurückgesetzte Wirtschaftsgebäude im Norden ist die Zustimmung zum Abriss und Ersatzbau grundsätzlich möglich.

Die Einfriedungsmauer des Rittergutareals ist als Einzeldenkmal geschützt und zu erhalten.

Der ehemalige Küchengarten nördlich des Rittergutes ist als Gartendenkmal geschützt.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde wurden in der Beratung im Januar 2015 folgende denkmalpflegerischen Zielstellungen für die Entwicklung des Rittergutareals formuliert:

- Erhalt und Entwicklung des Gutshofes als 3-Flügel-Anlage (mit dem Herrenhaus als zentralem Punkt) als Pendant zum Schloss
- Fortsetzen der Lindenallee als Wegeverbindung Schloss - Kirche / Pfarrhaus / Friedhof
- Sicherung der historischen Nord-Süd-Wegeverbindung zum Steinberg
- Freihalten des ehemaligen Küchengartens von Bebauung (Sicherung als Grünfläche)
- Erhalt des wertvollen Großbaumbestandes insbesondere im Norden und an der westlichen Plangebietsgrenze
- Erhalt der denkmalgeschützten Einfriedungsmauer
- Für die Einordnung von Wohnbebauung dürfen die Flächen im rückwärtigen Bereich der Gutsanlage geprüft werden. Entsprechend der städtebaulichen Grundstruktur der Hofanlagen in der Ortslage und der Rittergutsanlage sind nur rechteckige Gebäudegrundrisse möglich.

Diese denkmalpflegerischen Zielstellungen bilden die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden VB-Planes. Darüber hinaus erfolgten 2017 und 2018 Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden zur Neuordnung des Rittergutgeländes. Demnach muss für alle geplanten Abbrüche im denkmalgeschützten Bereich ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gestellt werden. Die zur Prüfung des Antrages einzureichenden Dokumente und Nachweise (z.B. Wirtschaftlichkeitsberechnung) sind im Rahmen des Verfahrens mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

### **Landes- und Regionalplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) stellt landesweit bedeutsame Festlegungen in Form von Grundsätzen und Zielen der Raumentwicklung dar. Er ist ein fachübergreifendes Gesamtkonzept zur räumlichen und sachlichen Entwicklung des Freistaates. Es werden keine Umweltschutzziele für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ausgewiesen.

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Durch den Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wurde in der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der notwendigen Aktualisierung der Bevölkerungsprognose und daraus resultierenden Wohnbaulandbedarfes eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans Wachau gefordert.

Durch das Vorhaben bestehen keine Betroffenheit der Grundsätze der Raumordnung sowie kein Zielkonflikt zum Regionalplan.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich städtebaulich teilweise im Außenbereich und teilweise im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Wohnnutzung befindet sich südlich und südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Östlich angrenzend liegt das Schloss Seifersdorf mit Parkanlage. Das Areal aus Schloss und Schlosspark werden zur Erholung genutzt.

Vorbelastungen bestehen durch das Verkehrsaufkommen der S 177 (Schall- und Schadstoffemissionen).

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Nordwesten und Norden grenzen Intensiväcker an das Plangebiet. Im Süden und Südwesten grenzt Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten an. Im Osten hingegen grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der Schlosspark mit wertvollem Altbaumbestand an.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Biotopflächen werden im Folgenden beschrieben (Siehe Abbildung 1: *Biotopbestandsplan*): Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Nordosten von Gehölzen eingefasst. Im Südosten wird die äußere Begrenzung durch einen unversiegelten Weg und einen Parkplatz eingenommen. Der unversiegelte Weg führt weiter in Richtung Norden und wird dort von dichten Gehölzen (Haselnuss, Spitzahorn, Holunder, Weißdorn) gesäumt. Im Süden bildet eine Mauer zur Kirchgasse die äußere Begrenzung des Plangebietes.

An den Gehölzsaum im Norden schließt südlich ein nährstoffreiches und als Weide genutztes Grünland an. Im Bereich der als dörfliches Mischgebiet kartierten Fläche sind aufgrund der ausgebliebenen Nutzung Gehölze aufgewachsen. Diese sind durch die Ausprägung des Biototyps (mit waldartigem Baumbestand Deckung > 30 %) berücksichtigt. Nördlich an das dörfliche Mischgebiet grenzt im Westen eine Fläche an, die als Baumgruppe (Laubmischbestand) kartiert ist. Diese Fläche stellt sich aktuell eher als Ruderalfläche mit Pionieraufwuchs von Pappel und Ahorn dar. Gemäß der Stellungnahme der UNB vom 26.11.2014 wurden die dort illegal gerodeten Gehölze jedoch im Biotopplan dargestellt und entsprechend in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, Wiesen und Brachflächen sind im Grundstück und über dessen Grenzen hinweg gut vernetzt und eingebunden. Dies gilt insbesondere für das nördliche (Baumallee zum Steinberg) und östliche (Schlosspark) Umfeld. Als räumliche Barriere wirkt lediglich die südlich nach der Kirchgasse und einer schmalen Bebauung angrenzende Staatstraße S 177.

Besonders oder streng geschützte Arten wurden im Artenschutzfachbeitrag hinsichtlich ihres möglichen Vorkommens im Plangebiet überschlägig geprüft.
















- |   |   |   |   |   |  |   |              |   |                                  |   |  |
|---|---|---|---|---|--|---|--------------|---|----------------------------------|---|--|
|  | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes   |  | Baumfällung   |    | Baumerhalt   |  | Trockenmauer |  | geschützter Biotop<br>§ 3076-039 |  | geschützter Baum<br>gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG mit Biotopnummer (Erklärung siehe Text) |
| <b>Biotoptypen</b>  |   |   |   |   |  |   |              |   |                                  |   |  |
|  | <b>2 Gewässer</b><br>23 Stillgewässer<br>232 Ausdauerndes Kleingewässer (<1ha)<br>Ausprägung:<br>001 mit Schwimmblatt- und<br>Wasserschwebegesellschaften<br>Sondernutzung:<br>000001 im Park |  | <b>6 Baumgruppen, Hecken, Gebüsch</b><br>61 Feldgehölz/Baumgruppe (dicht/geschlossen), 100m <sup>2</sup> bis 1ha<br>614 Laubmischbestand<br>62 Baumreihe (linear)<br>624 mehrere Laubbaumarten<br>65 Hecke<br>651 Feldhecke |  | <b>9 Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen</b><br>91 Wohngebiet<br>9131 Burg, Schloss, Kloster, Gut<br>92 Mischgebiet<br>922 dörfliches Mischgebiet<br>Ausprägung:<br>004 mit waldartigem Baumbestand (> 30% Deckung) |   |              |   |                                  |   |  |
|  | <b>4 Grünland, Ruderalflur</b><br>41 Wirtschaftsgrünland<br>412 mesophiles Grünland, Fettwiesen und weiden, Bergwiesen (extensiv)<br>413 Intensivgrünland, artenarm                           |  | <b>95 Verkehrsflächen</b><br>9514 sonstiger Weg (unversiegelt)<br>9523 Parkplatz (unversiegelt)   |  | <b>94 Grün- und Freiflächen</b><br>941 kleinere Parkanlagen<br>Ausprägung:<br>004 mit waldartigem Baumbestand (> 30% Deckung)  |   |              |   |                                  |   |  |
|  | <b>8 Acker, Sonderstandorte</b><br>81 Acker   |   |   |   |  |   |              |   |                                  |   |  |

Abbildung 1: Biotopbestandsplan

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Das Grundgebirge wird im Planungsgebiet von Granodiorit gebildet. Dieses wird von einer Schicht aus Lössderivaten bedeckt.

Im Plangebiet ist gemäß digitaler Bodenkarte (BK50) infolge der historischen Siedlungsaktivität überwiegend Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt (Lockermaterial) vorhanden. Im nördlichen, nicht durch Siedlungsaktivität vorgeprägten Bereich des Plangebietes herrscht eher Pseudogley-Braunerde aus periglaziärem Schluff (Lösslehm) und zu einem geringen Anteil Braunerde-Parabraunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff (Granodiorit; Lösslehm) vor.

Im Bereich der Pseudogley-Brauerde ist das Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe zunächst hoch, nimmt aber dann weiter in Richtung Norden wieder ab. Im südlichen, bebauten Bereich ist es gering. Der Lockersyrosem-Regosol im Süden weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf, während im nördlichen, un bebauten Teil des Plangebietes sehr fruchtbare Böden mit sehr hohem Wasserspeichervermögen und mittlerer Luftkapazität ausgebildet sind.

Das Biotopentwicklungspotenzial hinsichtlich seltener / geschützter Biotoptypen ist im Bereich der mit Gehölzen bestandenen Flächen hoch, im Bereich der Bebauung und Grünlandnutzung durch die Nutzung eingeschränkt. Natürliche Extremstandorte (nass / trocken), an die wertvolle Biotope oftmals gebunden sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Böden weisen zwar im südlichen, bebauten Teil des Plangebietes aufgrund der Siedlungstätigkeit eine landschaftsgeschichtliche Bedeutung auf, stehen jedoch sowohl in Sachsen als auch in den neuen Bundesländern in weitflächiger Verbreitung an und weisen, wie auch der Granodiorit, keinen Seltenheitswert auf.

Im südlichen Geltungsbereich sind die Böden stark anthropogen vorgeprägt, im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind die natürlichen Bodenfunktionen, aufgrund der extensiven Grünlandnutzung weitgehend intakt.

Das Plangebiet weist keine bekannten Altlastenverdachtsflächen auf. Eine archäologische Relevanz der Böden im Plangebiet ist nicht bekannt.

Tabelle 1: Bewertung des Schutzgutes Boden

Kriterium/Funktion	Verbale Einschätzung	Beurteilung/Bewertung
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als Wiese bzw. Weide genutzte bzw. mit Gehölzen bestockte Flächen mit weitgehend natürlich erhaltener Bodenstruktur</li> </ul>	mittel bis hoch
Seltenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturraumtypische, aber keine ganz speziellen, den Naturraum in unverwechselbarer Weise prägende oder geowissenschaftlich bedeutende Böden</li> </ul>	gering
Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>durch die meist ungestörte Entwicklung der Gehölzflächen und Gehölzreihen haben sich am Standort z.T. Biotope mit einer besonderen Lebensraumeignung für (wertgebende) Tierarten etabliert, ein besonderes Standortpotential für spezialisierte Pflanzengesellschaften besteht nicht</li> </ul>	mittel
Produktionsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Lössauflage ist im nördlichen Bereich des Plangebietes eine mittlere Bodenfruchtbarkeit gegeben</li> </ul>	mittel
<b>Empfindlichkeit</b>		
Verdichtungsempfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>die mechanische Belastbarkeit des schluffigen Oberbodens ist bei trockener Witterung als hoch, bei nassem Boden als gering angegeben</li> </ul>	mittel
Erosionsempfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>die Erosionsgefahr ist durch die überwiegend geschlossene Vegetationsdecke und durch die nur geringe Neigung des Geländes als gering einzustufen</li> </ul>	gering
Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Bodenwasserhaushalts	<ul style="list-style-type: none"> <li>der schluffige Boden besitzt ein recht hohes Wasserspeichervermögen, einige Bereiche neigen aber auch zum Vernässen (Pseudogley)</li> </ul>	gering bis mittel



#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Trinkwasserschutzgebietes.

##### Oberflächenwasser

innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Oberflächengewässer, lediglich im benachbarten Schlosspark liegt im straßennahen Bereich der künstlich angelegte und weitgehend naturferne Schlossteich. Die Große Röder, die einen Teil des Vorfelds des Lausitzer Hügellandes entwässert, fließt im Seifersdorfer Tal und ist vom Plangebiet etwa 600 m entfernt. Im historischen Meilenblatt ist außerdem ein Bach verzeichnet, der parallel zur Staatstraße (Tina von Brühl Straße) verläuft, und an zahlreichen Stellen zu kleinen Teichen angestaut war. Er ist heute im Ortsbereich komplett verrohrt und verläuft erst nördlich des Ortes wieder offen. Er mündet im Tiefen Grund in die Große Röder.

##### Grund- und Schichtenwasser

Der Hauptgrundwasserleiter verläuft im anstehenden Festgestein (Granodiorit), ist aber nur von geringer Ergiebigkeit. Lokal sind auch grundwasserführende Sand- und Kiesschichten anzutreffen. Das Grundwasser ist wegen der darüber liegenden mäßig mächtigen Lösslehmdecke (2 bis 5 m) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Tabelle 2: Bewertung des Schutzgutes Wasser

<b>Funktion</b>	<b>Verbale Einschätzung</b>	<b>Beurteilung/Bewertung</b>
Grundwasserneubildung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Der relativ bindige Boden führt zu eher ungünstigen Versickerungsmöglichkeiten, was die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Hinzu kommt der hohe Versiegelungsgrad im südlichen Teil des Plangebietes, der in diesen Bereichen nur einen oberflächlichen Abfluss des Niederschlags erlaubt.</li></ul>	gering
Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"><li>• Durch den relativ großen Flurabstand hat das Grundwasser kaum Einfluss auf Biotopausstattung und Edaphon.</li></ul>	sehr gering
<b>Empfindlichkeit</b>		
Verschmutzungsempfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aufgrund der mäßig mächtigen und verhältnismäßig bindigen Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt</li></ul>	gering

#### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Berg- und Hügellandklimas, wobei auch Merkmale des Tieflandklimas auftreten. Die kontinentale Beeinflussung des Klimas ist in der Region nur schwach ausgeprägt.

Das langjährige Mittel der Temperatur beträgt etwa 8,5° - 9,0° C. In der Wetterstation Großerkmannsdorf, südlich von Radeberg, betrug der Jahresmittelwert der letzten 13 Jahre 8,98 °C. Der kälteste Monat ist der Januar mit Mittelwerten um 0,5°C, der wärmste Monat ist der Juli mit ungefähr 17,5 - 18°C<sup>2</sup>.

Bezüglich der jährlichen Niederschläge liegt das Plangebiet mit etwa 650 bis 700 mm etwas über dem Durchschnitt Sachsens, Stauerscheinungen durch das östlich und südöstlich liegende Hügel- und Bergland sind deutlich zu spüren. Die Hauptniederschläge fallen im Winter. Zwischen 2000 und 2013 wurden in Großerkmannsdorf Jahresniederschläge zwischen 600 und 800 mm gemessen, wobei die Werte in den Jahren 2002, 2007 und 2010 deutlich über dem Durchschnitt lagen.

Die häufigsten Windrichtungen im Gebiet Radeberg / Laußnitzer Heide sind West, Südwest und Süd. Die Vegetationsperiode dauert ca. 230 Tage.

Aussagen zum Regionalklima sind nur teilweise relevant, da sie von geländeklimatischen Bedingungen häufig überdeckt werden. Veränderungen werden hauptsächlich durch das Relief, die Hangneigung, die Vegetation und durch vorhandene Bebauungen verursacht. Nördlich des

<sup>2</sup> <http://www.wetterstation-grosserkmannsdorf.de/index.htm>

Plangebietes dominiert Offenland, das nur durch einige kleine Wäldchen und heckenartige Strukturen aufgelockert wird. Südlich des Plangebietes schließt direkt die Wohnbebauung der Ortslage Seifersdorf an.

Das Plangebiet liegt relativ geschützt, da es im Norden von hohen Baumreihen und Gehölzen umgeben ist und im Osten der Schlosspark und nach Südwesten die Ortslage angrenzt. Dies führt zu einer verringerten Windintensität, aber auch zu größeren Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht. Das nach Norden angrenzende Offenland hat hohe Bedeutung für die Frischluftproduktion, die etwa 1 km nördlich verlaufende Autobahn A4 hat durch die dazwischen liegende Erhebung des Steinberges dagegen nur einen geringen Einfluss.

Bezüglich der Luftqualität gehört das Plangebiet zu den weniger belasteten Regionen in Sachsen. Konkrete Daten wie z. B. zum SO<sub>2</sub> - Gehalt der Luft oder zum Staubbiederschlag liegen seit mehreren Jahren nur noch für die weitere Umgebung (Dresden, Bautzen) vor. Beeinflusst wird das Plangebiet in geringem Maße durch die nördlich vorbeiführende Autobahn, Schadstoffemittenten im Elbtal sowie von kleineren Gewerbebetrieben in Ottendorf- Okrilla, die vor allem für die Belastung mit Stick-Oxiden und Feinstaub verantwortlich sind<sup>3</sup>.

Beurteilung von Klima und Luft

Die Beurteilung der im Folgenden betrachteten klimatischen und lufthygienischen Funktionen basiert auf einer Einschätzung der Wirkungen von Raum- bzw. Klimastrukturtypen (für Frischluftbildung, Luftfilterung, Kaltluftentstehung, Luftaustausch/Durchlüftung und Kaltluftabfluss), Geländemorphologie/Relief (für Kaltluftentstehung, Frisch- bzw. Kaltluftabfluss) und Vorbelastungen. Dabei wird zwischen dem bebauten südlichen Teil (Gebäude des ehemaligen Rittergutes) und dem nördlichen Teil unterscheiden.

Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft

<b>Funktion</b>	<b>verbale Einschätzung</b>	<b>Beurteilung/ Bewertung</b>
klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	<u>bebauter Bereich:</u> geringes Maß an Frischluftbildung, die bebauten Flächen befördern die Entstehung von Staub, abmildernd wirkt sich die Vegetation aus, welche sich in Ritzen, Fugen und auf Substratauflagen auf den ungenutzten Flächen etabliert hat.	gering
	<u>unbebauter Bereich:</u> die offenen Flächen gewährleisten ein hohes Maß an Frischluftbildung; die Ruderalflächen und das Grünland sowie die mit Gehölzen bewachsenen Randbereiche filtern Staub und Spurengase und weisen demnach Luftfiltereigenschaften auf.	hoch
Kalt- und Frischluftbahnen/ Durchlüftung	<u>bebauter Bereich:</u> eingeschränkter Luftaustausch durch Bebauung	gering
	<u>unbebauter Bereich:</u> mäßig guter Luftaustausch im Plangebiet, wird behindert durch dichte Gehölzstrukturen; bedingt durch das Relief erfolgt ein langsamer Kaltluftabfluss in südwestliche Richtung, Stau an Bestandsgebäuden und an der Mauer vor der Kirchgasse.	mittel
Kaltluftentstehung	<u>bebauter Bereich:</u> mäßige Überwärmung durch Bebauung; abmildernd wirkt sich die Vegetation aus, welche sich in Ritzen, Fugen und auf Substratauflagen auf den ungenutzten Flächen etabliert hat.	gering
	<u>unbebauter Bereich:</u> Die Grünflächen im Norden des Plangebietes sind kleinere Kaltluftentstehungsgebiete, da Wärmespeicher (Bebauung) nicht vorhanden sind und eine gute nächtliche Wärmeabstrahlung der Grünflächen gegeben ist.	mittel bis hoch
Vorbelastungen	keine räumliche Nähe zu lokalen Emittenten mit belastender Wirkung; geringe Belastung durch die Ortsdurchfahrt (S 177) und die nördlich liegende Autobahn (A 4), Schutzwirkung durch die dazwischen liegende Bebauung bzw. Steinberg.	gering

Im Plangebiet befinden sich keine bedeutenden Kalt- oder Frischluftabflussbahnen.

<sup>3</sup> Luftqualität in Sachsen; Jahresbericht 2012; Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Juli 2013

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich geprägt durch den Gebäudebestand, der sich zum Teil in sehr schlechtem Zustand befindet. Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch seinen offenen Charakter zum Einen und durch den Gehölzgürtel an den nördlichen Grenzen des Plangebietes charakterisiert. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes nach Norden in Richtung Steinberg leicht an.

Der Ort Seifersdorf ist geprägt durch die typische Bebauung des Waldhufendorfes mit Höfen, den zugehörigen Gärten und Feldfluren. Das für die Erholungsnutzung relevante Seifersdorfer Tal befindet sich etwa 600 m südlich des Plangebietes und ist durch zusammenhängende Waldflächen gekennzeichnet.

Durch die Nähe des ehemaligen Rittergutes zum Schloss mit Schlosspark, Kirche mit Pfarrhof und durch den gegenüber gelegenen Gasthof hat das Rittergut eine große Bedeutung für das Ortsbild und bildet mit den oben beschriebenen Gebäuden den Ortsmittelpunkt von Seifersdorf.

Der Gutshof besteht z. Zt. aus der Bebauung mit Rittergut, Wohngebäuden, Stallungen und Scheunen. Die Stallanlagen im westlichen Bereich wurden wesentlich später als das Rittergut errichtet. Die Wirtschaftsgärten im Norden sind mit einer Mauer eingefriedet, die durch dichten Gehölzaufwuchs jedoch nur noch teilweise erkennbar ist.

Zwischen dem Gelände des Schlossparks und dem Rittergut liegen derzeit ein unversiegelter Weg und ein Zaun, der teilweise als Mauer ausgebildet ist. Blickbeziehungen in das Plangebiet (derzeit durch den ruinösen Zustand der Gebäude eher unattraktiv) vom Schloss aus sind möglich.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von einem Gehölz- und Baumgürtel umgeben, der an einigen Stellen auch flächig bzw. linienförmig in das Gebiet hineinragt und das Plangebiet optisch nach Norden hin zu den freien Ackerflächen abgrenzt.

Die als Grünland genutzte Freifläche im Norden wird durch einen Gehölzgesäumten Weg im Nordosten des Plangebietes begrenzt. Für die landschaftsgebundene Erholung hat das Plangebiet für den Besucher derzeit keine Bedeutung.

Derzeit ist von einer gewissen Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehende, verfallende Bebauung u.a. mit Stallanlagen auszugehen.

Tabelle 4: Bewertung des Schutzgutes Landschaft

Kriterium	verbale Einschätzung	Beurteilung/ Bewertung
Strukturvielfalt	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Baum- und Strauchreihen, Gehölzflächen, Wiesen und Ruderalflächen, Mauern sowie durch zahlreiche Gebäude und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen gegliedert.	mittel
Eigenart	Das ehemalige Rittergut im Plangebiet ist gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz Bestandteil der Sachgesamtheit Schloss, Schlosspark und Rittergut und der Bereich des ehemaligen Küchengartens ist als Gartendenkmal geschützt. Heute stellt sich das Plangebiet mit ruinösem Gebäudebestand, Dauergrünland (Wiese und Weide), Baumreihen, Gehölzbereichen sowie Ruderalflächen zwar eher unattraktiv dar, der Gebäudebestand und die als Gartendenkmal geschützten Flächen sind jedoch aufgrund ihrer zum Teil noch heute ablesbaren historischen Nutzung unverwechselbar und einzigartig.	hoch
Naturnähe	<u>bebauter Bereich</u> Die ruinösen Gebäude und versiegelten Flächen im südlichen Bereich vermitteln trotz des wilden Aufwuchses von Gehölzen kaum einen naturnahen Eindruck. <u>unbebauter Bereich</u> Der nördliche Teil des Plangebietes vermittelt durch die Gehölzreihen und -flächen sowie die Wiesen den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit.	mittel
Erholungseignung	Für die Erholungseignung haben nur einige Randflächen zum Schlosspark und zum angrenzenden Ackerland hinter dem Friedhof sowie (potenziell) der mit einer Mauer einfasste Weg Richtung Steinberg Bedeutung, die übrigen Teile sind öffentlich nicht zugänglich bzw. abgesperrt. Die ruinösen Gebäude lassen Teile des Geländes verwahrlost und für den Erholungssuchenden unattraktiv wirken.	gering

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Planungsbereich ist insgesamt eine gemäß § 2 SächsDSchG denkmalgeschützte Gesamtanlage. Innerhalb der Sachgesamtheit sind vom Gutshof das Herrenhaus, die Guttscheune, zwei Wirtschaftsgebäude und die Einfriedungsmauer des ehemaligen Rittergutes Einzeldenkmale. Die Anlage einschließlich der nordöstlichen Lindenallee und der Bereich des ehemaligen Küchengartens nördlich des Rittergutes sind als Gartendenkmal geschützt.

### 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern bestehen zum Beispiel in der Erhaltung des Gehölzbestandes im Norden, der damit als Barriere für in Richtung Plangebiet abfließende Kaltluft wirkt. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung in Seifersdorf hat die gesicherte Kaltluftzufuhr jedoch eine geringe Bedeutung.

Durch die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude können sich Konflikte mit dem Artenschutz (z.B. Fledermausquartiere) ergeben, die jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. Bauzeitenregelungen minimierbar sind.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **2.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Mit der Bebauung des Plangebietes werden schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet angesiedelt. Dabei ist die bestehende Verkehrsbelastung durch die südlich angrenzende S177 zu beachten.

Maßgaben zum Schallschutz wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als immissionschutzrechtliche Festsetzungen aufgenommen. So werden innerhalb des Baugebietes in den südlichen Gebäuderiegeln die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der S 177 abgewandten Gebäudefront oder einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß) ausgestattet.

Von der geplanten Nutzung des Plangebietes selbst sind keine relevanten Schallemissionen zu erwarten.

Schädliche stoffliche Immissionen aus Heizung und KFZ-Verkehr innerhalb des Plangebiets sind unter der Voraussetzung der Einhaltung geltender Immissionsschutzrichtlinien auf ein Mindestmaß begrenzt.

Es wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Mensch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Umnutzung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Wertminderung der vorhandenen Vegetationsflächen.

Der Biotopverlust der bisher nicht baulich genutzten Flächen stellt einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 9 SächsNatSchG i.V.m § 14 BNatSchG dar, ist jedoch prinzipiell ausgleichbar.

Bedeutende Biotopverbundfunktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da die Gehölze im Norden mit Biotopverbundfunktion erhalten werden.

Besonders oder streng geschützte Arten wurden im Artenschutzfachbeitrag hinsichtlich ihres möglichen Vorkommens im Plangebiet sowie hinsichtlich einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes im Plangebiet in Folge der Realisierung des geplanten Vorhabens überschlägig geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion gesichert wird.

Es wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind in Kapitel 2.3 aufgeführt.

#### **2.2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Bodenhaushalt reagiert grundsätzlich empfindlich auf Überbauung (Versiegelung). Mit der Bebauung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens, soweit sie nicht bereits durch die bauliche Nutzung des südlichen Bereiches des Plangebietes beeinträchtigt wurden, innerhalb der versiegelten Bereiche vollständig verloren. Der Verlust belebten Oberbodens betrifft die maximal überbaubare Fläche innerhalb des Plangebietes.

Bei Realisierung der Planung sind Verkehrsflächen, Grünflächen und Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 geplant.

Durch die bereits jetzt hohe Versiegelung im südlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliges Rittergut und landwirtschaftliche Gebäude, Plattenwege) kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen in diesem Bereich nicht mehr gegeben sind. Die zusätzliche Versiegelung durch die bauliche Nachverdichtung ist daher in diesem Bereich vernachlässigbar. Zudem wird durch die Nachnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes eine Inanspruchnahme weniger belasteter Böden an anderer Stelle vermieden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden ca. 0,53 ha Wohngebiete und ca. 0,10 ha Verkehrsflächen neu geschaffen. Ca. 1,57 ha werden als Grünfläche überplant.

Der Verlust belebten Oberbodens betrifft die maximal überbaubare Fläche. Durch eine zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % beträgt die maximal überbaubare Fläche im Bereich der Wohngebiete 0,32 ha. Im Bereich der Verkehrsflächen muss von einer Versiegelung im Umfang von 0,10 ha ausgegangen werden.

Die maximale Fläche mit Verlust der Bodenfunktionen beträgt somit durch Aufstellung des Bebauungsplanes insgesamt 0,42 ha.

Der dauerhafte Verlust von **0,42 ha** belebtem Oberboden ist als **erheblicher Eingriff** zu werten, da sämtliche Bodenfunktionen auf dieser Fläche verloren gehen.

#### **2.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ergeben sich aus der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung von Versickerungsflächen, der Minderung der Grundwasserschutzfunktion und der Retentionsfunktion sowie dem Anschneiden von wasserführenden Schichten.

Durch die Zuführung von Wasser in die Vorfluter sind Auswirkungen auf den Oberflächenwasserhaushalt möglich.

Der Verlust von Versickerungsfläche betrifft die maximal überbaubare Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (planungsrechtlicher Außenbereich).

maximal überbaubare Fläche:           0,32 ha Wohngebiet  
  0,10 ha Verkehrsfläche

**= 0,42 ha maximal zulässige Versiegelung**

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes ist gemäß Versickerungsuntersuchung<sup>4</sup> nur in höher gelegenen Bereichen und dort auch nur eingeschränkt möglich unter potentieller Gefährdung der Bausubstanz durch Feuchteschäden aufgrund von Schichtenwasser.

Demzufolge ist das im Plangebiet auf überbauten und versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser (das nicht versickert werden kann) in ein ausreichend dimensioniertes zentrales Regenrückhaltebecken (Teich) im südwestlichen Plangebiet einzuleiten und dort zurückzuhalten. Von dort ist das Niederschlagswasser gedrosselt an den verrohrten Tiefenbach (in Kirchgasse) abzugeben, der in die Große Röder mündet.

Der Verlust von **0,42 ha** Versickerungsfläche ist dennoch als **erheblicher Eingriff** zu werten.

Eine Grundwassergefährdung durch eindringende Schadstoffe kann bei einer ordnungsgemäßen fachtechnischen Bauausführung und einem komplikationsfreien Verkehrsablauf ausgeschlossen werden.

#### **2.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich durch die Abnahme der Verdunstungsmöglichkeiten und den Temperaturanstieg über versiegelten Flächen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und fehlender Funktionsbezüge zu belasteten Siedlungsräumen wird hierbei die Schwelle der Erheblichkeit jedoch nicht überschritten.

Es werden klimatisch wirksame Gehölzflächen im Umfang von 0,2 ha durch das Vorhaben in Anspruch genommen. Da das Plangebiet eher zum klimatisch unbelasteten ländlichen Raum zu zählen ist, ist durch die Entfernung des Gehölzbestandes keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas zu erwarten.

<sup>4</sup> Erdbaulaboratorium Dresden GmbH, Gutachten Nr. 15.4859-1 vom 29.06.2015: Versickerungsuntersuchung "Seifersdorf, Tina-von-Brühl-Straße; Wohnen am Schlosspark"

Der wesentlich größere Anteil klimatisch positiv wirksamer Gehölzstrukturen wird zum Erhalt festgesetzt und kann seine Funktionen weiterhin erfüllen. Außerdem wird das Plangebiet durch die Pflanzung von Baum- und Gehölzpflanzungen weiter mit klimatisch positiv wirksamen Strukturen angereichert.

Die Minderung der Verdunstungsfläche führt zu einer Verringerung der Abkühlung der Luftschichten, was jedoch nur zeitlich und örtlich begrenzt innerhalb des Baugebietes zum Tragen kommt und durch die Leistungsfähigkeit der umliegenden Gehölz- und Grünlandflächen keine erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima erwarten lassen. Durch die geplante Nutzung (Wohngebiet) sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

Es wird eingeschätzt, dass bei Durchführung der Planung für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **2.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Die Einordnung des Vorhabens am Standort führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleisten eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in die umliegende unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheit. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, z.B. die Fortführung der aus Richtung Schlosspark kommenden Lindenallee als Wegeverbindung, erfolgt die harmonische Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sowie die Gestaltung eines sensiblen Übergangs von der Bebauung zur freien Landschaft.

Die geplanten Gebäude sind aus Richtung Norden nicht einsehbar, da die Gehölzreihen am nördlichen und westlichen Plangebietsrand sichtverschattend wirken. In Richtung Osten zum Schloss ist die geplante Bebauung bezüglich der Sichtbeziehung von den Bestandsgebäuden des ehemaligen Rittergutes verschattet. Lediglich aus Richtung Süden, von der Kirchgasse sind die geplanten Gebäude einsehbar. In diesem Bereich ist jedoch derzeit verfallender, störender Gebäudebestand vorhanden, sodass die Planung eher eine Aufwertung des Landschaftsbildes darstellt.

Die Erholungsfunktion der Landschaft spielt im Bereich des Plangebietes keine Rolle. Die am Rand des Plangebietes verlaufenden Wanderwege werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbildes sind somit nicht zu erwarten.

#### **2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da sich das Plangebiet in einem denkmalgeschützten Bereich befindet, werden Belange des Denkmalschutzes berührt. Grundsätzlich sind Kulturdenkmale nach § 8 SächsDSchG zu erhalten. Mit den geplanten Umnutzungen der Wirtschafts- und Stallgebäude und der Wiederherstellung der Wohnnutzung im Gutshaus werden Eingriffe in die denkmalwerte Substanz vorgenommen.

### **2.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würde das Gelände weiter brach liegen, die denkmalgeschützten Gebäude würden weiter verfallen und ungenutzt bleiben. Die ungenutzten, verfallenden Gebäude würden weiter als Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wirken.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Bei Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Maßgaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten (siehe Punkt 2.2.1.1).

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt werden innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen realisiert:

- Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen im Norden des Baugebietes

- Pflanzung einer 3-reihigen, frei wachsenden Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern
- Erhalt von schützenswerten Einzelbäumen
- Anpflanzen von Baumreihen und Einzelbäumen gemäß Planeintrag

Zusätzlich wird außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 418 b der Gemarkung Seifersdorf auf einer Fläche von 0,03 ha ein intensiv genutzter Acker in ein extensives Grünland umgewandelt und auf einem ca. 200 m langen Streifen ein 5 m breites Feldgehölz angelegt. Dazu werden einheimische Standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt.

Der Eingriff in den Biotophaushalt wird damit kompensiert (Bilanzierungsnachweis siehe Punkt 3.1).

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen (zum Teil CEF-Maßnahmen) zum Schutz besonders bzw. streng geschützter Tierarten festgesetzt, die im Artenschutzfachbeitrag näher beschrieben werden:

- Erhalt des ehemaligen Eiskellers als Fledermausquartier (M1)
- Erhalt des ehemaligen Trafohäuschens als Fledermausquartier und Anbringen von Nisthilfen (M2)
- Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen (M3)
- Anlegen von Reptilienhabitaten (M4)
- Entwicklung einer frei wachsenden Hecke (M5)
- Bauzeiteneinschränkung und Gebäude-/Baumkontrolle

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden ist der belebte Oberboden vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Außerdem ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen ausschließlich in teilversiegelter Form auszuführen.

Da keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, wird der Eingriff in den Boden durch die Aufwertung von Vegetationsflächen in unmittelbarer Nähe des Eingriffs kompensiert. Durch Gehölzpflanzungen erfolgt in erster Linie eine Aufwertung als Lebensraums für Pflanzen und Tiere und eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Darüber hinaus wirkt die Maßnahme positiv auf die natürlichen Funktionen des Schutzguts Boden durch die Nutzungsextensivierung. Daher werden zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden die Maßnahmen herangezogen, die auch der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dienen (multifunktionaler Ansatz).

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Wasser werden die Maßnahmen herangezogen, die auch der Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dienen (multifunktionaler Ansatz).

### **2.3.5 Schutzgut Luft und Klima**

Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima zu erwarten sind (siehe Punkt 2.2.1.5).

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Die Planung sieht vor, den Gutshof zu erhalten und entsprechend der Forderung der Denkmalschutzbehörde als geschlossene 3-Flügel-Anlage als Pendant zum gegenüberliegenden Schloss auszuführen. Für die westlich des Gutshofs geplanten Gebäude wurden längliche Gebäudekubaturen gewählt, die sich an den historischen Gebäudekubaturen in Seifersdorf orientieren. Mauern und Sockel als Einfriedungen werden ausgeschlossen um die geplante Nutzung in den umgebenden Landschaftsraum einzufügen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die östlich aus dem Schlosspark kommende Lindenallee im Plangebiet aufgegriffen und als Wegeverbindung fortgeführt. Dadurch erfolgt eine Verbesserung der Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum. Der ehemalige Küchengarten wird von Bebauung freigehalten.

Durch die beschriebenen Maßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vermieden werden.



### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan sieht die Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes vor. Der nördlich gelegene ehemalige Küchengarten wird von Bebauung freigehalten. Die nordöstlich verlaufende Lindenallee wird als Wegeführung / Erschließungsachse wiederaufgenommen. Außerdem wird die Nord-Süd-Wegeverbindung zum Steinberg gesichert.

Mit den geplanten Umnutzungen der Wirtschafts- und Stallgebäude und der Wiederherstellung der Wohnnutzung im Gutshaus werden Eingriffe in die denkmalwerte Substanz vorgenommen.

Eine abschließende Beurteilung der Denkmalverträglichkeit und ggf. die Festlegung weiterer Maßnahmen erfolgt in einem zusätzlichen Genehmigungsverfahren nach §§ 12, 13 und 14 SächsDSchG (z.B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung). Dadurch hat die Denkmalschutzbehörde weitreichende Steuerungsmöglichkeiten und es können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verringert werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Verfalls des Rittergutes wird das Planvorhaben als Chance gesehen, die notwendige Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz zu ermöglichen und damit den Totalverfall der Anlage zu verhindern.

### 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Wachau. Das geplante Vorhaben ist an den Standort gebunden, da es ein Konzept zu dessen Nachnutzung und zur dauerhaften Erhaltung des Rittergutes darstellt.

Mit Verweis auf Teil C-1, Kap. 2.2 werden an dieser Stelle keine alternativen Standorte untersucht. Es wird lediglich auf städtebauliche Varianten innerhalb des Geltungsbereiches eingegangen. Diese bestehen im Wesentlichen aus:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bedarf für das Vorhaben zur Errichtung eines Wohngebietes. Eine Verringerung des Maßes lässt keine sinnvolle Nutzung zu und widerspricht damit dem Planungsziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung des ehemaligen Gutshofes und die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes zu schaffen.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen sowie grünordnerischen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Bezüglich bautechnischer Fragen wurden die Beachtung einschlägiger technischer Normen und die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß zugrunde gelegt.

Anhand der Gegenüberstellung mit dem Biotopwert nach Umsetzung des Vorhabens bzw. nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 wurde ermittelt, dass die Kompensation des Eingriffes in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild qualitativ und quantitativ erbracht werden kann.

## Flächenbilanz

<b>Größe des Plangebietes insgesamt:</b>	<b>4,2 ha</b>
<u>geplante Flächennutzung im Plangebiet insgesamt:</u>	
Allgemeines Wohngebiet	2,20 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,39 ha
Grünfläche	1,57 ha
<b>Davon im planungsrechtlichen Außenbereich und damit für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung relevant:</b>	<b>2,16 ha</b>

geplante Flächennutzung im Außenbereich

Allgemeines Wohngebiet 0,53 ha  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 0,10 ha  
 Grünfläche 1,52 ha

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope											
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Min.</sub> (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE <sub>Min.</sub> )	
64	Baumgruppe Laubmischbestand	23	64	Grünfläche (Laubmischbestand)	23	0	0,02	0,00	A	0,00	
			95	Verkehrsfläche	0	23	0,03	0,69		0,69	
			912	Wohngebiet	7	16	0,17	2,72		2,72	
413	intensiv genutztes Dauergrünland	10	413	Grünfläche (Dauergrünland)	10	0	0,89	0,00	A	0,00	
			95	Verkehrsfläche	0	10	0,04	0,40		0,40	
			947	Wohngebiet	7	3	0,26	0,78		0,78	
651	Feldhecke	23	651	Grünfläche (Feldhecke)	23	0	0,27	0,00	A	0,00	
			947	Wohngebiet	7	16	0,00	0,00		0,00	
922	Dörfliches Mischgebiet mit Baumbestand > 30 % Deckung	7	49	Grünfläche	10	-3	0,01	-0,03		-0,03	
			95	Verkehrsfläche	0	7	0,01	0,07		0,07	
			947	Wohngebiet	7	0	0,09	0,00		0,00	
9514	Wirtschaftsweg	3	95	Fußweg, teilversiegelt	3	0	0,03	0,00	A	0,00	
										4,63	

Es ergibt sich für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Kompensationsbedarf von insgesamt 4,63 Punkten. Der Nachweis der biotopbezogenen Kompensation erfolgt in Formblatt III:

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation

29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Biotyp	Übertrag WE <sub>Min.</sub> (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE Kompensation Bio (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE <sub>Über.Dat.</sub> (Sp. 38-30)
		AM1	922	A: Dörfliches Mischgebiet	7		14	0,08	1,12	
			413	A: Intensiv genutztes Dauergrünland	10		11	0,08	0,88	
			62	Z: Baumreihe Allee (gemäß Planeintrag)		21				
		AM2	922	A: Dörfliches Mischgebiet	7		13	0,04	0,52	
			653	Z: mehrreihige Hecke (M5)		20				
		AM3	81	A: Acker, intensiv genutzt	5		17	0,03	0,51	
			412	Z: Grünland extensiv		22				
		AM4	81	A: Acker, intensiv genutzt	5		16	0,10	1,60	
			61	Z: Feldgehölz		21				
<b>S</b>	<b>WE<sub>Min.</sub></b>	<b>4,63</b>						<b>0,33</b>	<b>4,63</b>	<b>0,00</b>

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass der Eingriff durch die geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich insgesamt eine ausgeglichene Bilanz. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Plangebietes (Maßnahmen AM1, AM2) erbracht werden. Die Maßnahmen AM3 und AM4 befindet sich außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 418/b der Gemarkung Seifersdorf.

Die nach Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Wachau im südlichen Bereich des Plangebietes auszugleichenden 21 Einzelbäume können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind 3 höhlenreiche Einzelbäume auszugleichen. Da über die illegal im Plangebiet gefälltten Bäume keine Informationen vorliegen, sind entsprechend telefonischer Abstimmung mit der UNB vom 18.09.2015 für die Bilanzierung dieser höhlenreichen Einzelbäume jeweils 3 Bäume zu pflanzen. Für 3 gefällte Höhlenbäume ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 9 Bäumen. Der Ausgleichsbedarf für Geschützte höhlenreiche Einzelbäume kann im Plangebiet gedeckt werden.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei der Bauabnahme überwacht werden.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Schlosspark – Tina-von-Brühl-Straße“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Es wurde festgestellt, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG vermeiden bzw. minimieren.

Mit den geplanten Umnutzungen der Wirtschafts- und Stallgebäude und der Wiederherstellung der Wohnnutzung im Gutshaus werden zwar Eingriffe in die denkmalwerte Substanz vorgenommen. Aufgrund der zusätzlich notwendigen Genehmigungsverfahren (z.B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung) mit den damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten der Denkmalschutzbehörden auf der nachfolgenden Planungsebene und vor dem Hintergrund des zunehmenden Verfalls des Rittergutes wird das Planvorhaben jedoch als Chance gesehen, die notwendige Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz zu ermöglichen und damit den Totalverfall der Anlage zu verhindern.

Baubedingte Störungen sind auf die Bauzeit beschränkt. Bei Beachtung der vorgegebenen Einschränkungen für die Bauzeit, einschlägiger technischer Normen, und Beschränkung des Baubetriebes auf die tatsächlich beanspruchten Flächen werden die baubedingten Beeinträchtigungen als gering eingeschätzt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Überbauung / Versiegelung von bisher als Dauergrünland, Baumgruppe oder dörfliches Mischgebiet mit waldartigem Baumbestand genutzten Böden in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,42 ha. Damit ergeben sich Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, die mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan unter Berücksichtigung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Belange des Umweltschutzes werden nicht oder nicht wesentlich berührt oder finden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ausreichend Berücksichtigung.

## 4 Quellen

AG Bodenkunde 1994:

Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover

Bastian O., Schreiber K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

Blab, J. 1986: Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien. 3. Auflage, Greven

LFUG 2010 - LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

Biotoptypenliste Sachsen. Freiberg

LFUG 2012 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

WebOffice Karte der Fachthemen zum Naturschutz, Boden, Geologie in Sachsen. Freiberg

MANNSFELD K., U. SYRBE. 2008:

Naturräume in Sachsen. Leipzig

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ – NIEDERSCHLESISIEN 2010:

Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien. Entwurf der 1. Gesamtfortschreibung. Bautzen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ – NIEDERSCHLESISIEN 2007:

Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan Oberlausitz Niederschlesien.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:

Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2010: Bodenbewertungsinstrument Sachsen, 2009, Aktualisierung Januar 2010.

SCHWANECKE W., KOPP D.: Forstliche Wuchsgebiete und Wuchsbezirke im Freistaat Sachsen. Sächsische Landesanstalt für Forsten, 1997.

TU BERLIN - INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG, 2003 / 2009

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden

### Thematische Karten und Untersuchungen

Interaktive Karten, Themenkarten des LfULG unter [www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de)

Hrsg. LfULG, Bearbeiter: Bräutigam, T., Kleinstäuber, Dr. G. et al.: Bodentlas des Freistaates Sachsen Teil 2: Standortkundliche Verhältnisse und Bodennutzung, Materialien zum Bodenschutz, Dresden, 1996.

### Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BNatSchG                      Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

BArtSchV                      Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)

SächsABG                      Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz

SächsDSchG                    Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz)

---

SächsNatSchG	Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz)
SächsStrG	Straßengesetz Für den Freistaat Sachsen
SächsWaldG	Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
SächsWG	Sächsisches Wassergesetz
VwV Biotopschutz	Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG – Schutz bestimmter Biotope
NatSchAVO	Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
Vogelschutz-RL	Richtlinie 79/409/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten



## 02. AKTENNOTIZ BAULEITPLANUNG

Projekt: **VB-Plan "Wohnen am Schlosspark - Tina-von-Brühl-Straße"**

Thema: **Naturschutzfachliche Anforderungen an die Planung**

Auftraggeber: Gernot Glatz

Datum, Zeit: 02. März 2015, 13.00 Uhr

Ort: Landratsamt des Landkreises Bautzen in Kamenz

Teilnehmer: Fr. Läscher (LRA LK Bautzen, Untere Naturschutzbehörde)  
Fr. Kozanowski (LRA LK Bautzen, Untere Naturschutzbehörde)  
Fr. Würflein (LRA LK Bautzen, Untere Naturschutzbehörde)  
Hr. Meltzer (LRA LK Bautzen, Untere Naturschutzbehörde)  
Fr. Liebschner (Bauamt Wachau)  
Fr. Weck & Fr. Korpowski (PB Schubert)

Verteiler: wie Teilnehmer

**Nr. Text**

### 01. Anlass

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen am Schlosspark - Tina-von-Brühl-Straße" liegt die Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Bautzen vom 26.11.2014 (AZ: 621.P0909) vor.

Zur Berücksichtigung der vorgebrachten naturschutzfachlichen Belange in der weiteren Planung wurde ein Beratungstermin mit dem Landratsamt des LK Bautzen - untere Naturschutzbehörde-, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro anberaunt.

### 02. Ergebnisse

#### Bauflächenausweisung/Planung:

Die Bauflächen wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf im nördlichen Bereich zurückgenommen. Eine Bebauung ist nunmehr für den südlichen Teil und einreihig nördlich der Verlängerung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges vorgesehen.

- Die Reduzierung der Bauflächenausweisung wird von der UNB ausdrücklich begrüßt.
- Die in Ost-West-Richtung verlaufende Lindenallee nördlich des Schlosses sollte weiter geführt werden.
- Die Gehölze im nördlichen Teil des B-Plangebietes (ehemaliger Küchengarten) und am westlichen Baugebietsrand sind zu schützen. Höhlenreiche Einzelbäume sind gesetzlich geschützt. Ausweisung der Fläche als öffentliche Grünfläche sowie Festsetzung des Baumerhaltes im B-Plan.
- Es wird vorgeschlagen, im nördlichen Teil des B-Plangebietes die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen einzuordnen, z.B. durch Vorpflanzung einer Strauchhecke (z.B. Schlehen) vor der Baumreihe (Schutz und Beruhigung).
- Die Kopflinden im Gebiet sind fachgerecht zu schneiden.

#### Umweltbericht/Artenschutz:

Der unteren Naturschutzbehörde lag eine Untersuchung zu Fledermäusen, Vögeln und Reptilien im Plangebiet vor.

#### *Artengruppe Fledermäuse:*

Die Naturschutzbehörde fordert den Erhalt der Bauwerke, in denen Fledermausquartiere festgestellt wurden bzw. welche wahrscheinlich regelmäßig als Quartier genutzt werden. Dies betrifft das ehemalige Traföhäuschen (Wochenstube Zwergfledermaus, 2014 37 Weibchen beobachtet) und den ehemaligen Brauereikeller (wahrscheinlich regelmäßig genutztes Winterquartier). → Erhalt wird



---

**Nr.**                      **Protokollpunkt**

---

geprüft, ggf. Anpassung der Planung

Am Trafohäuschen sollen Vermeidungsmaßnahmen konzentriert werden, die auch anderen Tierarten zugute kommen (z.B. Schwalben). → Abstimmung hierzu mit Herrn Meltzer, UNB.

Der ehemalige Brauereikeller ist in erster Linie vor Einsturz zu sichern. Außerdem ist die Offenhaltung der Einflugöffnungen sicherzustellen. → Aufnahme als naturschutzfachliche Maßnahme

Die als potenzielles Fledermausquartier erfasste doppelte Wand in Gebäude C sowie den ehemaligen Brauereikeller sind noch vor Beendigung der Winterruhe auf vorhandene Fledermäuse zu untersuchen, um festzustellen, ob und welche Arten diese Strukturen als Winterquartier nutzen. → Nachkartierung durch Gutachter erforderlich (kurzfristig)

In den Gebäuden befinden sich von Einzeltieren genutzte Tagesverstecke und Fraßplätze. Der Verlust dieser kann durch Aufhängung von Fledermauskästen im bzw. im Umfeld des B-Plangebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. → Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag und B-Plan

*Reptilien*

Die im Plangebiet vorhandenen Trockenmauern stellen Lebensstätten geschützter Arten dar, z. B. Zauneidechsen. Bei den Untersuchungen im Mai 2014 wurden keine Tiere vorgefunden. → Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag, da wegen des Vorhandenseins potenzieller Lebensraumstrukturen das Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung der Arten ist z.B. durch eine mögliche Sanierung der Mauern möglich. Seitens der UNB wird die Anlage von besonnten Lesesteinhaufen im ehemaligen Küchengarten als geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen.

Eine Nachkartierung der Artengruppe Reptilien ist nicht erforderlich, die Berücksichtigung der Arten erfolgt anhand der vorhandenen potenziellen Lebensraumstrukturen (worst-case-Betrachtung).

*Alle Artengruppen:*

Ökologische Baubegleitung bei allen Abriss- und Umbaumaßnahmen erforderlich.

aufgestellt: PB Schubert/ Beate Korpowski  
Radeberg, 17. März 2015

**Hinweis:**                      **Protokollversendung erfolgt per e-Mail. Anmerkungen und Ergänzungen zum Inhalt sind dem Verfasser innerhalb von 3 Werktagen nach Erhalt schriftlich mitzuteilen!**