

# Gemeinde Lohsa

GMEJNA ŁAZ



## Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 28.05.2019

**Gemeinde Lohsa**

**Am Rathaus 1**

**02999 Lohsa**

Gemarkung: Särchen Flur 2

# Gemeinde Lohsa

GMEJNA ŁAZ



## Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“

Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 28.05.2019

**Gemeinde Lohsa**  
**Am Rathaus 1**  
**02999 Lohsa**

Gemarkung: Särchen Flur 2

**Satzung der Gemeinde Lohsa über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Groß Särchen der Gemeinde Lohsa**

**Ergänzungssatzung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ folgende Satzung für die Gemeinde Lohsa, Gemarkung Särchen Flur 2 erlassen:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

---

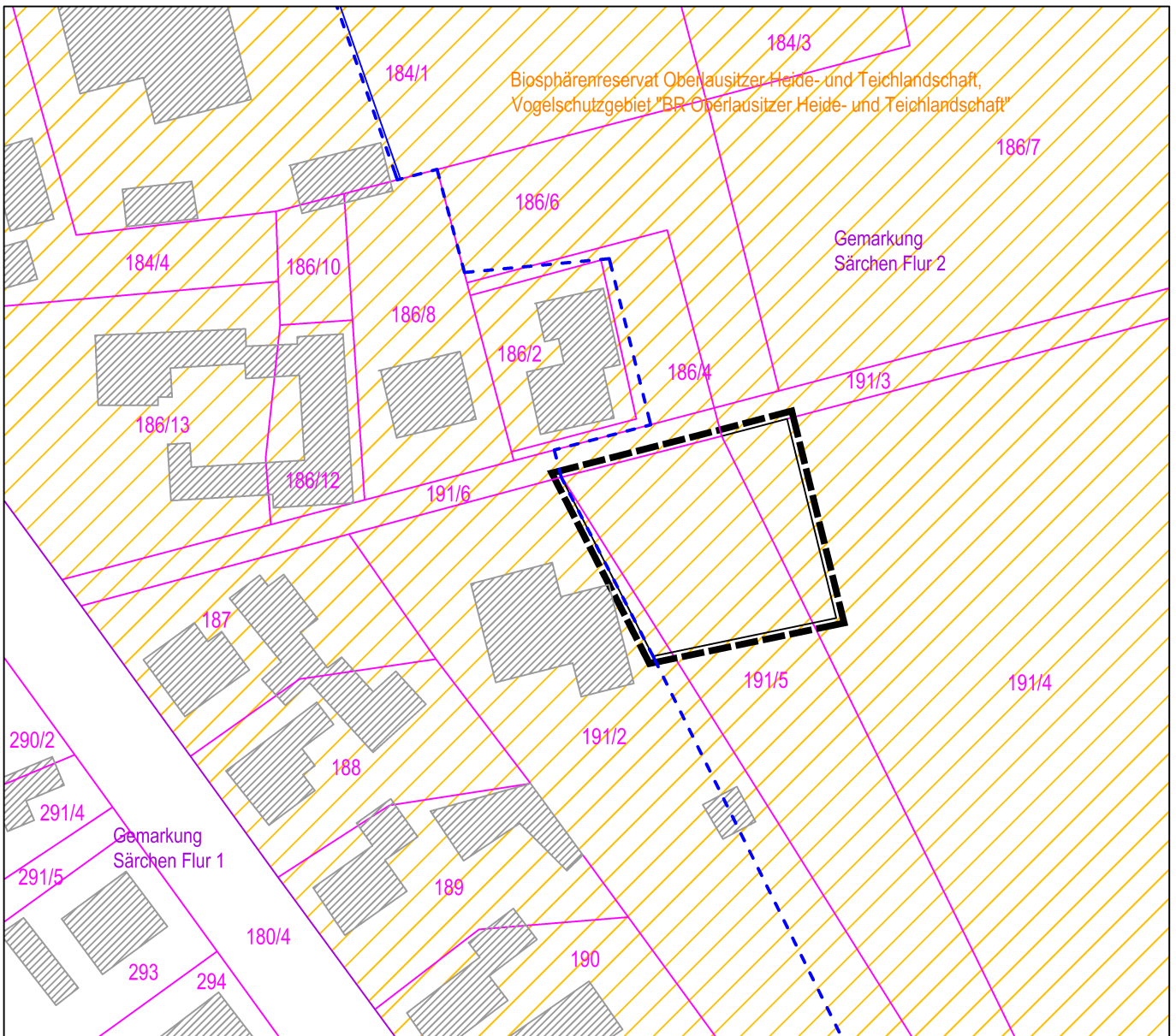
1. Die einzubeziehenden Flächen sind auf der im Maßstab 1:1.000 beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt.
2. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Teile der Flurstücke 191/2 (45 m<sup>2</sup>), 191/4 (220 m<sup>2</sup>) und 191/5 (735 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Särchen Flur 2. Es wird eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich einbezogen.
3. Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Textliche Festsetzungen**

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

1. Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind als Garten zu begrünen, gestalten und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Begrünungsmaßnahme der Festsetzung 1. ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen.
3. Für die innere Erschließung des Geltungsbereiches sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Vollversiegelungen sind nicht zulässig.



■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (1.000 m<sup>2</sup>)

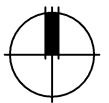
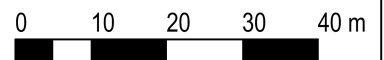
—345— Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)

— Gemarkungsgrenze

- - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung Groß Särchen (nachrichtliche Übernahme)

▨▨▨▨ Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft Vogelschutzgebiet "BR Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft"

▨▨▨▨ Bestandsgebäude



Gemeinde Lohsa  
 Gemarkung Särchen Flur 2  
 Ergänzungssatzung  
 "Groß Särchen - Flurstück 191/5"  
 Datum: 28.05.2019

## Verfahrensvermerke

### Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ im Heimatkurier der Gemeinde Lohsa Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_ nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“ mit Stand vom \_\_\_\_ und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_ die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Ergänzungssatzung i.d.F.v. \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gebilligt.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Groß Särchen - Flurstück 191/5“ in der Gemeindeverwaltung Lohsa während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich im Heimatkurier der Gemeinde Lohsa Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Lohsa, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

# Gemeinde Lohsa

GMEJNA ŁAZ



## Ergänzungssatzung „Groß Särchen - Flurstück 191/5“

Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 28.05.2019

**Gemeinde Lohsa**  
**Am Rathaus 1**  
**02999 Lohsa**

Gemarkung: Särchen Flur 2

## 1. Veranlassung

Mit dem Aufstellen der Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“ in der Gemeinde Lohsa werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB Teile der Flurstücke 191/2, 191/4 und 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll angrenzend an die vorhandenen Baugrundstücke ein freistehendes Einfamilienhaus entstehen können.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe charakterisiert. Die zu beplanende Fläche ist durch die angrenzenden Bauten an der Straße „Hauptstraße“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Mit dem geplanten Baugrundstück für ein Einfamilienhaus ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur am südöstlichen Rand der Ortschaft Groß Särchen ein.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Ein Baugrundstück soll bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Damit wird der bestehenden Nachfrage an Bauflächen in der Gemeinde Lohsa nachgekommen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und im Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Von dem Vorhaben gehen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Schutzgebiete aus (siehe 4.4). Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch Aufstellung der Satzung die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes beeinträchtigt werden.

Dem bestehenden Bedarf kann aus Sicht der Gemeinde Lohsa nicht an anderer Stelle im Ortsteil Groß Särchen außerhalb des Biosphärenreservates "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft" nachgekommen werden. Die festgesetzte Wohnbaufläche muss für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung bereitgestellt werden. Es besteht eine konkrete Interessentenanfrage einer junger Familien in der Ortschaft Groß Särchen.

Das Plangebiet ist entsprechend der Klarstellungssatzung Groß Särchen (mit Stand vom 13.09.2011) aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung wäre demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt. Die Bedingungen für das Aufstellen einer solchen Satzung liegen vor:

- Die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an und wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt;
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
- die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Die Planungsabsicht der Gemeinde zielt darauf ab, im Ortsteil Groß Särchen weitere Wohnbebauung zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich am südwestlichen Rand der Ortslage und rundet diese ab. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lohsa insgesamt vereinbar.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleiches werden für das Flurstück 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch einen Abzweig der „Hauptstraße“ gewährleistet.



## 2. Lage im Raum



Abbildung 1: Auszug topographische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet umrandet)

Das Satzungsgebiet befindet sich an der Hauptstraße südöstlich des Ortszentrums von Groß Särchen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Wohnbebauung der „Hauptstraße“ von Groß Särchen. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Satzungsgebiet befindet sich im Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“ schließt Teile der Flurstücke 191/2, 191/4 und 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 ein. Insgesamt wird eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> überplant.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Groß Särchen einbezogen wird. Auf dem Flurstück 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 ist das Errichten eines weiteren Einfamilienhauses geplant. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll entlang der „Hauptstraße“ eine zusammenhängende Bebauung entstehen. Aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Bauten sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur.

Die das Satzungsgebiet begrenzende Bebauung zeichnet sich durch ein- bis zweigeschossige Gebäude aus. Die vorrangige Nutzung ist das Wohnen. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird eine Fortsetzung des bestehenden Siedlungscharakters angestrebt. Eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist gegeben. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Geplant ist das Errichten eines Wohngebäudes. Im südlichen Teil des Grundstücks ist der zum Wohnhaus gehörende Garten anzuordnen.

Es wird eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> in den Innenbereich der Ortschaft Groß Särchen einbezogen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrünter Siedlungsstruktur und das Verwenden wasserdurchlässiger Materialien für die innere Erschließung begrenzt.

#### **3.2 Erschließung**

##### verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Der Geltungsbereich kann über einen Abzweig der „Hauptstraße“ erschlossen werden.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist gewährleistet.

##### Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Es erfolgt eine Anbindung an die Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße „Hauptstraße“. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger ewag Kamenz abzustimmen.

##### Elt-Versorgung

Die Elt-Versorgung kann über die vorhandenen unterirdischen Leitungen (Niederspannungskabelleitungen) in der „Hauptstraße“ erfolgen. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit MITNETZ Strom abzustimmen.

##### Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist möglich. Die Telekommunikationsleitungen befinden sich entlang des Abzweiges der „Hauptstraße“ zur Erschließung der umliegenden, bestehenden Wohngebäude (Hauptstraße 36a, 36b, 38a) nördlich und westlich des Geltungsbereiches.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

### Abwasserentsorgung

In der Ortschaft Groß Särchen sind die baulichen Anlagen an der „Hauptstraße“ bisher nicht an die öffentlichen Abwasserleitungen des Eigenbetriebes der Gemeinde Lohsa angeschlossen. Die Erschließung ist aktuell in Planung. Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung über dezentrale Anlagen (vollbiologische Kleinkläranlage, abflusslose Gruben). Für die gesicherte Abwasserentsorgung sind Abstimmungen mit dem Eigenbetrieb Lohsa zu führen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zu verbringen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Sofern Niederschlag über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

### Brandschutz / Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (*gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1*) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über eine Dauer von zwei Stunden verfügbar sein. Weiterhin ist zu beachten, dass diese Löschwassermenge im Löschbereich von 300 m zur Verfügung stehen muss.

Zur Erstbrandbekämpfung stehen Hydranten im Löschbereich zur Verfügung. Eine Abfrage der Leistungsdaten beim Wasserversorgungsunternehmen erfolgt durch die Gemeinde Lohsa.

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

## 4. Grünordnerisches Konzept

### 4.1 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen, Lößlehm)</li> <li>- frisch bis mäßig frisch, schwach sauer, basenarm, nicht vernässt</li> <li>- Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Satzungsgebiet</li> <li>- ca. 180 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seitenarm der Commerauer Flutmulde, das „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“</li> <li>- Satzungsgebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete des HQ 100 und des Extremhochwassers der Commerauer Flutmulde</li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ackerfläche</li> <li>- Frischluftentstehung auf angrenzenden Flächen am Ortsrand möglich → Fläche von sehr geringer Größe, daher unbedeutend</li> </ul>
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Ortsrandsituation</li> <li>- Fläche schließt an bestehende Bebauung an → keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung</li> </ul>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche wird überplant</li> <li>- Gartenland des Flurstückes 191/2 bleibt erhalten</li> </ul>

Der Ausgangszustand der Fläche ist von geringer bis nachrangiger Bedeutung.

### 4.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Groß Särchen – Flurstück 191/5“ wird eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> am südöstlichen Ortsrand von Groß Särchen in den Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungssatzung umschließt Teilflächen der Flurstücke 191/2, 191/4 und 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2.

Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll entsprechend der angrenzenden Bebauung für ein Wohnhaus ermöglicht werden. Im Geltungsbereich ist ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus vorgesehen. Neben der Bebauung entstehen begrünte Flächen zur Gartennutzung. Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. In der Ergänzungssatzung wurden bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die festgesetzte Maßnahme zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dient ebenso dem Bodenschutz. Die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges wird verbessert und auch die Grundwasserneubildung optimiert. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherige Nutzung stark anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung von einer mittleren Neubeeinträchtigung auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die geringe Flächengröße nicht erkennbar.

Mittels Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Bebauung an der „Hauptstraße“ in Groß Särchen um einen Einzelhausstandort zu erweitern. Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen geprägt. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur der Ortschaft Groß Särchen nicht zu erwarten.

### 4.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen* (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereiches

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
<b>Biotoptypen (Bestand)</b>						
11.03.700 Gartenland	10	9	45 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	450	450
-- Intensiv genutzter Acker	5	-	955 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	4.775	0
<b>Biotoptypen (Entwicklung)</b>						
-- versiegelte Fläche	0	0	0 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	0	0
-- wasserdurchlässige Fläche	3	3	0 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	0	60
11.03.700 Gartenland	10	9	0 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>	0	5.265
<b>Summe/Übertrag</b>			<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>	<b>5.225</b>	<b>5.775</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 7 minus Sp. 6</b>					Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 550 Gesamtbeurteilung: <b>Kompensationsmaßnahme ausreichend</b>	

Die Flurstücke 191/4 und 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 werden entsprechend dem Ausgangszustand als intensiv genutzte Ackerfläche eingestuft. Das Flurstück 191/2 stellt sich als Gartenland dar und soll auch zukünftig als solches erhalten bleiben.



Abbildung 2: Plangebiet..



Abbildung 3: Erschließungsstraße.

Mit der Zulässigkeit von ausschließlich lockerer Einzelhausbebauung wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Die zukünftigen Bauherren sehen eine Strukturierung des Gartens durch die Anlage einer Heckenpflanzung am östlichen Rand des Geltungsbereiches vor. Damit werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Gleichzeitig dient diese Hecke als Lebensraum, u.a. für vorkommende Vogelarten. Der Verlust von Ackerflächen ist unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahme als vertretbar einzuschätzen.

#### 4.4 Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich gehört zum Biosphärenreservat (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) und zum Vogelschutzgebiet Nr. 46 „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (EU-Nr. DE 4552-451). Das Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide und Teichlandschaft“ dient dem Schutz verschiedener Biotoptypen aus Teichen und Gewässern, Feuchtbiotopen, Heide- und Dünenlandschaften und Wäldern. Dazu zählen insbesondere die Lebensraumtypen „3150 Eutrophe Stillgewässer“, „4010 Feuchte Heiden“, „4030 Trockene Heiden“, „7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore“ sowie „9102\* Waldkiefern-Moorwälder“. Zweck der Ergänzungssatzung ist das Einbeziehen der im Außenbereich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 191/2, 191/4 und 191/5 der Gemarkung Särchen Flur 2 in den Innenbereich, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vorherrschenden Biotoptypen „Gartenland“ und „Ackerfläche“ fallen nicht unter den Schutzzweck des Biosphärenreservates.

Vorrangige Zielstellungen in der Schutzzone III (Entwicklungszone / harmonische Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates sind die Erhaltung der traditionellen Siedlungs- und Landschaftsstruktur, die Entwicklung nachhaltiger Nutzungen mit zukunftsweisenden innovativen Produktionsansätzen, die Entwicklung effektiver regionaler Wirtschaftskreisläufe sowie die Erprobung, umfassende Anwendung und Demonstration von naturschonenden, nachhaltigen Landnutzungsmodellen. Die Schutzzone III umfasst Gebiete, die eine Ganzheit von Natur- und Kulturelementen darstellt. Die geplante Bebauung steht den Schutzziele der Verordnung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ nicht entgegen. Der Charakter des Siedlungsgebietes bleibt erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Durch das Vorhaben wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt. Das Vorbereiten eines Baugrundstückes zur Errichten eines Einfamilienhauses kommt der gegenwärtigen Nachfrage an Bauland in der Ortschaft Groß Särchen der Gemeinde Lohsa nach. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle und abschließende Ortsrandbebauung dar.

In der Schutzzone III des BR sind Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und Flächengröße der Lebensräume von nach Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) geschützten Vögeln

durchzuführen. Das Schutzziel des SPA-Gebietes Nr. 46 ist die Erhaltung bedeutender Brutgebiete von Vogelarten naturnaher Wälder, der Heidekomplexe, der Gewässer und Moore sowie der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft. Der Biotoptypenbestand im Geltungsbereich der Satzung ist von untergeordneter Bedeutung für Vogelarten, die dem Schutzziel des SPA-Gebietes Nr. 46 unterliegen. Nach einer Vorprüfung bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch das Aufstellen der Satzung. Das geplante Einfamilienhaus, unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortsbebauung, wird keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der durch das Vogelschutzgebiet geschützten Lebensraumtypen haben. Durch das Gestalten der nicht überbauten Flächen als Gartenland, werden neue Lebensräume für Vögel geschaffen, beispielsweise durch das Anlegen einer Hecke, die ein wertbestimmendes Strukturelement zur Eingrünung der Ortschaft im Übergang zur offenen Landschaft darstellt.

Wertgebende Bestandteile des Schutzgebietes sind nicht berührt. Die Fläche ist von untergeordneter Bedeutung für vorkommende Arten. Die Siedlungsnähe und damit das Vorkommen von Haustieren (v.a. Hauskatzen) schränken die Eignung als Brutstätte für Vögel stark ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung der unter das Schutzziel des SPA-Gebietes fallenden Lebensraumtypen und Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Mit der Beeinträchtigung einzelner Tiere durch die Baumaßnahme ist nicht zu rechnen.

Auf den Flächen befinden sich keine Naturschutzgebiete (§ 23 *BNatSchG*), Nationalparke (§ 24 *BNatSchG*), Naturparke (§ 27 *BNatSchG*), Naturdenkmäler (§ 28 *BNatSchG*), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 *BNatSchG*) oder geschützte Biotope (§ 30 *BNatSchG*).

## **5. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Begrünung und Gestaltung der nicht überbauten Flächen als Garten

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche so gering wie möglich gehalten. Ziel war es, die überbaubare und zu versiegelnde Fläche so weit wie möglich einzuschränken.

Es kann von einer nachvollziehbaren, ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.



## **6. Quellen- und Literaturverzeichnis**

### **Gesetze und Verordnungen**

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

BNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

SÄCHSNATSCHG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

VERORDNUNG DES SÄCHSISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ (Biosferowy rezerwat „Hornjoložiska hola a haty“) und der Schutzzonen I und II dieses Biosphärenreservates als Naturschutzgebiet vom 18. Dezember 1997 (SächsGVBl. 1998 S. 27), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 11. Dezember 2012 (SächsGVBl. S. 753).

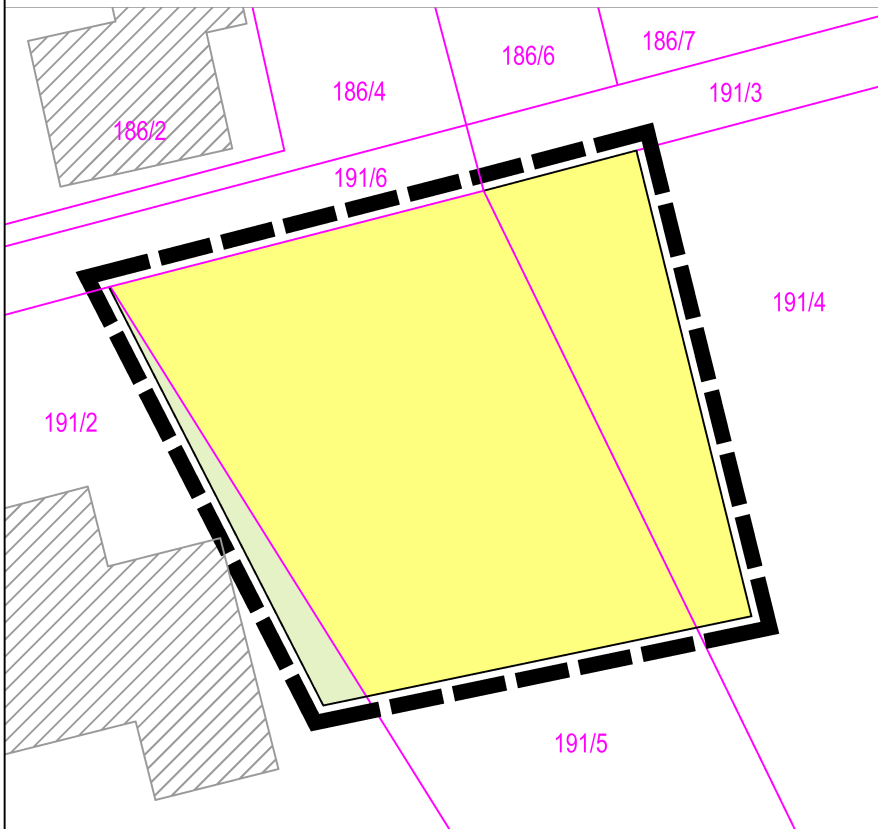
LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

### **Sonstige Quellen**

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN – Geoportal Sachsen, Interaktive Karten



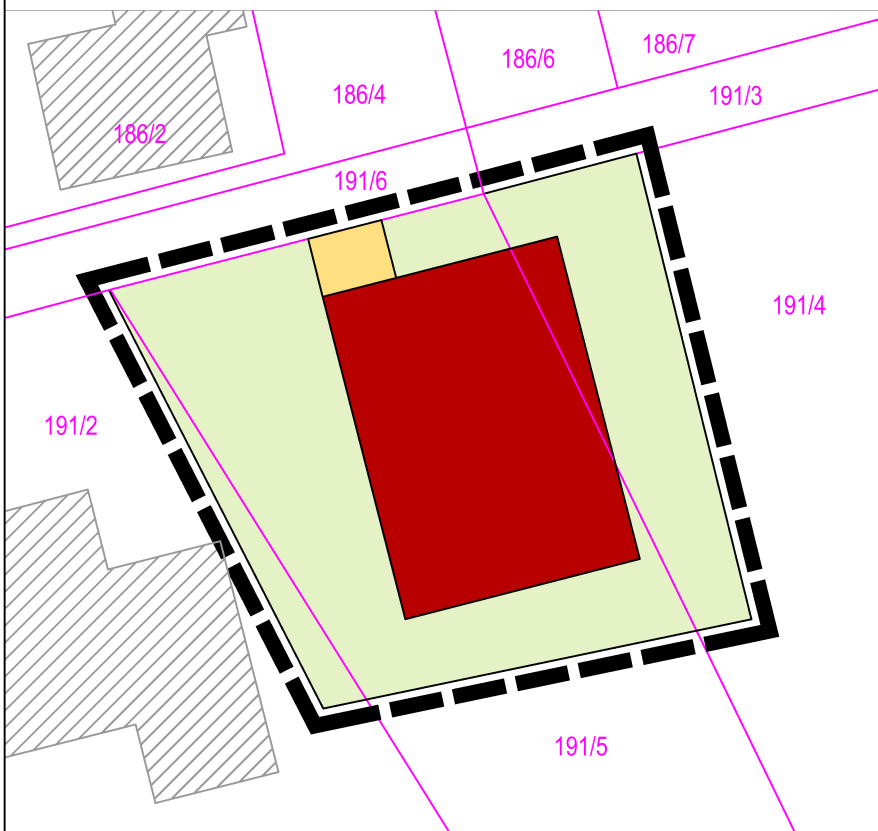
### Bestandsbiotypen



M 1:500

- Gartenland
- intensiv genutzter Acker

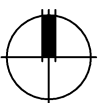
### Entwicklungsbiotypen



M 1:500

- Gartenland
- vollversiegelte Fläche
- wasserdurchlässige Fläche

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (1.000 m<sup>2</sup>)
- Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)
- Bestandsgebäude



Gemeinde Lohsa  
 Gemarkung Särchen Flur 2  
 Ergänzungssatzung  
 "Groß Särchen - Flurstück 191/5"  
 Datum: 28.05.2019