

ENTWURF

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Litschen

**„Gemarkung Litschen, Flur 1 – Teile der Flurstücke 56/5,
56/3 und 256“**

Fassung vom 23.08.2021

Bauleitplanung: **Gemeindeverwaltung Lohsa**

Am Rathaus 1
02999 Lohsa



Gemeinde Lohsa
GMEJNA ŁAZ

Planverfassung: **BPM Ingenieure GmbH**

Waisenhausstraße 10
09599 Freiberg



Projekt-Nr.: 10-21-008

Datum: 23.08.2021

Dipl.-Ing. (FH) M. Kühfuss

M.Sc. L.-K. Krüger



Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis	2
RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Textliche Festsetzungen.....	4
KARTENINHALTE	5
VERFAHRENSVERMERKE.....	6
1 Veranlassung	8
2 Geltungsbereich und räumliche Lage	10
2.1 Städtebauliches Konzept.....	11
2.1.1 Grundzüge der Planung	11
2.1.2 Erschließung	11
3 Grünordnung.....	14
3.1 Bestandserfassung.....	14
3.2 Auswirkungen der Satzung.....	14
3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	15
3.4 Biosphärenreservat	16
4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.....	18
5 Quellen	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Biotoptypen im Bestand	15
Tabelle 2: Flächenbilanz Biotoptypen gemäß Planung	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der K.-A.-Satzung (Stand 24.05.1994) mit der geplanten Ergänzungsfläche.....	10
--	----

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,

Sächsische Bauordnung (SächsBO) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

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

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist

FESTSETZUNGEN

Satzung der Gemeinde Lohsa über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Litschen 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____._____ folgende Satzung für die Gemeinde Lohsa, Gemarkung Litschen Flur 1 erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

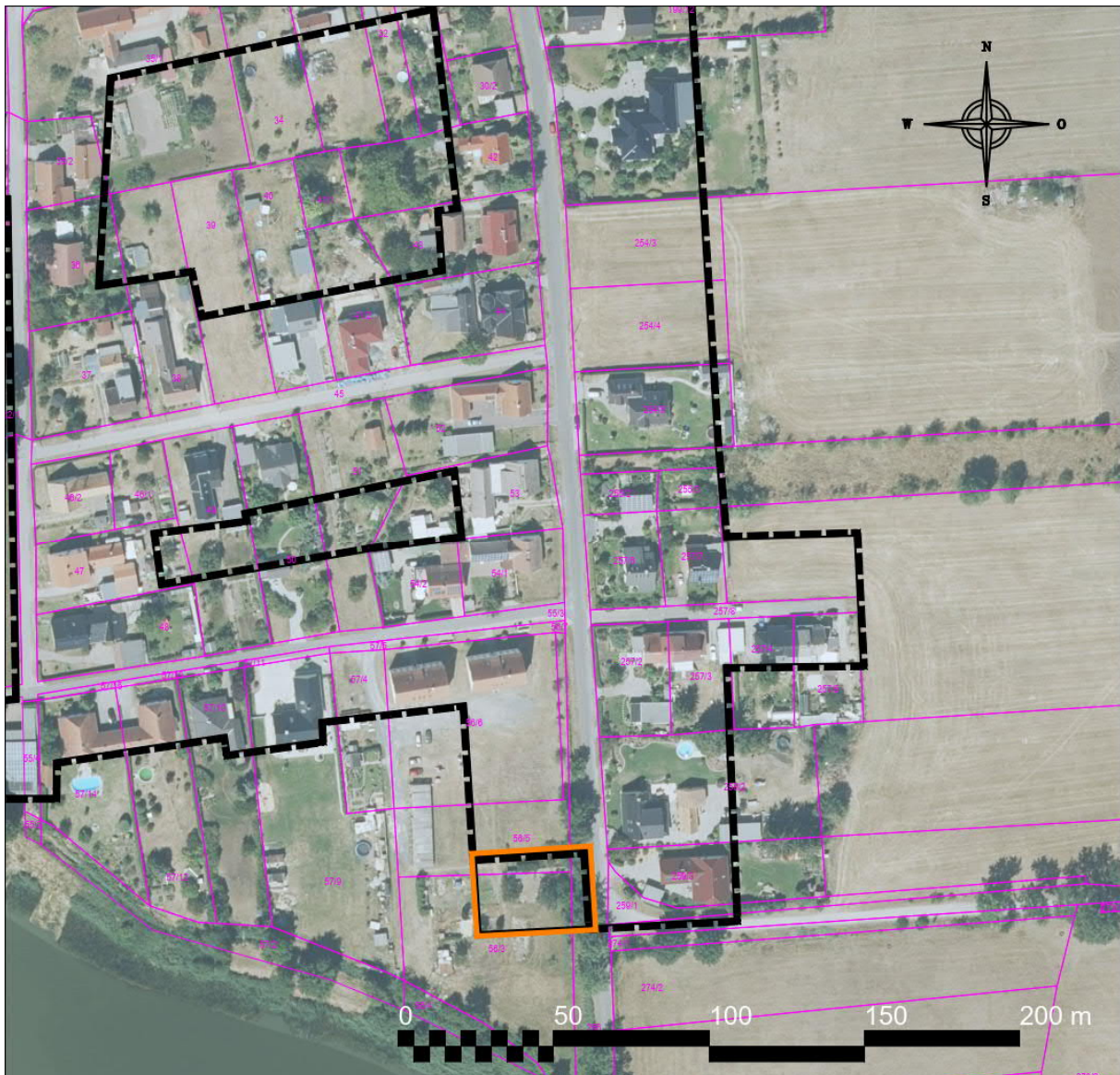
- (1) Die einzubeziehenden Flächen sind auf der im Maßstab 1:1.000 beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Klarstellungssatzung dargestellt.
- (2) Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Teile der Flurstücke 56/5 (ca. 186 m²) und 56/3 (ca. 544 m²) und 256 (ca. 141 m²) der Gemarkung Litschen Flur 1. Es wird eine Fläche von ca. 871 m² 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 und zusätzlich eine Hecke aus gebietsheimischen Pflanzen anzulegen, zu 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) Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Wege, Zufahrten und Stellplätze, sind mindestens als wasserteildurchlässige Flächen auszuführen. Die Vollversiegelung befestigter Flächen ist nicht zulässig.

KARTENINHALTE



1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Litschen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Ergänzungsfläche (Teile der Flurstücke 56/5, 56/3 und 256) der 1. Änderung
zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Litschen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(Klarstellungslinie des Innenbereichs) der
rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 13.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Gemarkung Litschen, Flur 1 – Teile der Flurstücke 56/5, 56/3 und 256“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2021 im Heimatkurier der Gemeinde Lohsa Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

Die weiteren Verfahrensschritte gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Satzung sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff BNatSchG muss durchgeführt werden. Weitere Fachgutachten wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

ENTWURF

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung OT Litschen

„Gemarkung Litschen, Flur 1 – Teile der Flurstücke 56/5, 56/3 und 256“

Fassung vom 23.08.2021

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Bauleitplanung: **Gemeindeverwaltung Lohsa**

Am Rathaus 1
02999 Lohsa



Gemeinde Lohsa
GMEJNA ŁAZ

Planverfassung: **BPM Ingenieure GmbH**

Waisenhausstraße 10
09599 Freiberg



Projekt-Nr.: 10-21-008

Datum: 23.08.2021

Dipl.-Ing. (FH) M. Kühfuss

M.Sc. L.-K. Krüger



1 Veranlassung

Die Gemeinde Lohsa hat in ihrer Sitzung am 13.07.2021 die Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Litschen beschlossen. Grundlage bildet die am 24.05.1994 rechtskräftig gewordene und am 27.03.2020 digitalisierte Fassung der „Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ortsteil Litschen“. Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung soll die Ursprungssatzung mit Rechtskraft vollständig ersetzen.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „*Gemarkung Litschen, Flur 1 – Teile der Flurstücke 56/5, 56/3 und 256*“ in der Gemeinde Lohsa werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB Teile der Flurstücke 56/5 (ca. 186 m²), 56/3 (ca. 544 m²) und 256 (ca. 141 m²) der Gemarkung Litschen Flur 1 in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen angrenzend an die vorhandenen Baugrundstücke bis zu zwei freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist durch Wohnen charakterisiert. Die zu beplanende und kleinflächige Ergänzung ist durch die angrenzenden Bauten an der Straße „Am Schlossteich“ und „Zum Neuhoﬀ“ eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Mit dem geplanten Baugrundstück ordnet sich die Änderung in die bauliche Struktur am südöstlichen Rand der Ortschaft Litschen ein.

Die Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 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 wie auch der gesamte Siedlungsbereich von Litschen in der Schutzzone III (Entwicklungszone, Harmonische Kulturlandschaft) 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 Kapitel 3.4). Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch Änderung der Satzung die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke des SPA-Gebietes beeinträchtigt werden. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da hier keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz gesetzlich geschützten Biotope und auch keine FFH-Lebensraumtypen (LRT) nachgewiesen sind.

Dem bestehenden Bedarf kann aus Sicht der Gemeinde Lohsa nicht an anderer Stelle im Ortsteil Litschen 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 in der Ortschaft Litschen.

Das Plangebiet ist entsprechend der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Litschen (mit Stand vom 24.05.1994) aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung wäre demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die bestehende Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) entsprechend geändert und ergänzt. Die Bedingungen dafür 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 Litschen weitere Wohnbebauung zuzulassen.

Die geplante Änderung der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung erweitert und schafft Innenbereich am südöstlichen 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 die Flurstücke 56/5 und 56/3 der Gemarkung Litschen Flur 1 entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Beide Flurstücke sind bereits baulich vorbelastet. Der zu erbringende Ausgleich ist durch die Anlage eines Gartens bzw. durch die Pflanzung einer gebietsheimischen Hecke bestehend aus Obst- und Laubbäumen sowie Sträuchern auf dem Grundstück selbst möglich. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Straße „Zum Neuhoﬀ“ gewährleistet.

2 Geltungsbereich und räumliche Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Litschen.

Bei der, im Rahmen der 1. Änderung einzubeziehenden Fläche, handelt es sich um eine Erweiterung der Ergänzungsfläche Nr. 7 gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (24.05.1994) in südlicher Richtung (siehe Abbildung 1). Der **aus Osten kommende Driewitzer Weg (FSt. 262/1) bildet in Verlängerung gesehen die südliche Grenze dieser Neuausweisung.**



Abbildung 1: Auszug aus der K.-A.-Satzung (Stand 24.05.1994) mit den Ergänzungsflächen (gelbe/orangene Umgrenzungen) der rechtskräftigen Satzung sowie der geplanten Ergänzungsfläche (rote Umgrenzung)

Die Ergänzungsfläche wird wie folgt begrenzt:

- im **Norden** durch die Linie der erweiterten Abrundungsfläche Nr. 7,
- im **Osten** durch die Linie der erweiterten Abrundungsfläche Nr. 6 und die Straße „Zum Neuhof“,
- im **Süden** durch Verlängerung des Weges (F1St. 262/1) und
- im **Westen** durch die Verlängerung der Linie der erweiterten Abrundungsfläche Nr. 7.

Die insgesamt überplante Fläche beträgt ca. 871 m² und umfasst die Flurstücke 56/5 (ca. 186 m²) und 56/3 (ca. 544 m²) und 256 (ca. 141 m²) der Gemarkung Litschen Flur 1. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 56/5 und 56/3, das Flurstück 256 befindet sich im Besitz der Gemeinde.

2.1 Städtebauliches Konzept

2.1.1 Grundzüge der Planung

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung verfolgt den Zweck, den bereits vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich des Ortsteils Litschen einbezogen wird.

Auf Teilen der Flurstücke 56/5 und 56/3 ist die Errichtung von bis zu zwei Ein- oder Mehrfamilienhäusern geplant. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll entlang der Straße „Zum Neuhof“ eine erweiterte zusammenhängende Bebauung entstehen. Aufgrund des nördlich angrenzenden Bestands sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die geplante Ergänzungsfläche für die Fortführung der aufgelockerten Siedlungsstruktur in Ortsrandlage.

Es wird eine Fläche von ca. 871 m² in den Innenbereich des Ortsteils Litschen einbezogen.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrünter Siedlungsstruktur und das Verwenden überwiegend wasserdurchlässiger, mindestens teildurchlässiger Materialien für befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken begrenzt.

2.1.2 Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Medien sind im nachgeordneten Verfahren der Baugenehmigung, in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und Verbänden verbindlich zu regeln. Die vollständige Erschließung ist im

Baugenehmigungsverfahren durch die, die Bauherrschaft innehabende Person nachzuweisen.

2.1.2.1 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Zum Neuhof“ gewährleistet.

Während der Bauphase ist die Gewährleistung eines angemessenen Bauablaufes einschließlich der Verkehrssicherung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungsplanung und der Bauausführung durch die, die Bauherrschaft innehabende Person sicherzustellen.

2.1.2.2 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Die Ergänzungsfläche ist an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem zuständigen Trinkwasserversorger abzustimmen. Konkrete Aussagen zu anliegenden Trinkwasserleitungen werden im Rahmen der Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

Ein Anschluss an die öffentliche Abfall- und Abwasserentsorgung ist vorgesehen. Konkrete Aussagen zur anliegenden Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

2.1.2.3 Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt auf dem bestehenden Gelände und ist vor Ort breitflächig über die unversiegelten wasserdurchlässigen Flächen zu versickern. Die Versiegelung des Standortes ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen (Zufahrten, Wege usw.) sind mindestens wasserteildurchlässig auszuführen.

Während der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Es besteht ein Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen.

2.1.2.4 Stromversorgung

Für die Versorgung der Ergänzungsfläche mit elektrischer Energie erfolgt die Anbindung an das öffentliche Stromnetz. Konkrete Aussagen zur anliegenden Energieversorgung werden im Rahmen der Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

2.1.2.5 Telekommunikation

Ein Anschluss ans Telekommunikationsnetz ist vorgesehen. Weitere Aussagen zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligung erhoben und in die Begründung aufgenommen.

2.1.2.6 Brandschutz / Löschwasser

Konkrete Aussagen zur vorzuhaltenden Löschwassermenge und weiteren Brandschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Beteiligung erhoben und in die vorliegende Satzung aufgenommen.

3 Grünordnung

3.1 Bestandserfassung

Schutzgut	Bestandserfassung / Bewertung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vergleyter Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand über tiefem fluvilimnogenem Kies führendem Sand ▪ Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten über tiefem Fest- oder Lockergestein ▪ Ah/C Böden aus anthropogenem Skelett führendem Sand über tiefem Skelett führendem Sand [Karte: Bodenkarte 1 : 50.000 - Cadenza Web (sachsen.de)]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche ▪ Eine Beeinflussung des ca. 50 m entfernt liegenden Großen Schloss-Teich kann nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden – gleichsam geht von dem Gewässer keine Überschwemmungsgefahr für den Geltungsbereich aus.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlungsbezogene Grünfläche ▪ Mögliche Frischluftentstehung auf angrenzenden Flächen am Ortsrand möglich, allerdings unbedeutend aufgrund der geringen Flächengröße
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsrandbebauung ▪ Anschluss der Fläche an bestehende Bebauung ▪ Keine landschaftsästhetische oder erholungsspezifische Bedeutung gegeben
Tiere, Pflanzen und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überplanung einer ungenutzten siedlungsbezogenen Grünfläche ▪ Erhalt und Qualifizierung zu Gartenland

Der Ausgangszustand der Fläche ist von geringer bis nachrangiger Bedeutung.

3.2 Auswirkungen der Satzung

Zweck der Ergänzungssatzung ist das Einbeziehen der im Außenbereich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 56/5, 56/3 und 256 der Gemarkung Litschen Flur 1 in den Innenbereich, um auf den Flurstücken 56/5 und 56/3 eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Neben der Bebauung entstehen begrünte Gartenflächen zur Nutzung und Bepflanzung. Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust von siedlungsbezogenen Grünflächen und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Um die so entstehenden nachteiligen Umweltwirkungen auszugleichen, sind im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Begrünungsmaßnahmen sowie der Erhalt und die Pflanzung von gebietsheimischen Obst- und Laubbäumen wie auch Sträuchern auf dem Grundstück vorgesehen. Die Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung dienen in der Form dem Bodenschutz, dass Filter-, Puffer- und Speicherkapazitäten des Bodengefüges verbessert und die Grundwasserneubildung optimiert wird. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherigen Nutzungen (Lagerflächen, Ablagerungen, Garagen, Schuppen, etc.) bereits anthropogen beeinflusst. Bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung ist nach aktuellem Kenntnisstand von

einer mittleren Neubeeinträchtigung auszugehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt. Im Innenbereich einer Gemeinde ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, so § 34 Abs. 1 BauGB. Da es sich bei den umliegenden Grundstücken vorwiegend um Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Gartenflächen handelt, ist durch die hier in den Innenbereich einzubeziehende Ergänzungsfläche keine unverhältnismäßige Flächenversiegelung zu erwarten.

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

Das Vorbereiten eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Ein- oder Mehrfamilienhauses kommt der gegenwärtigen Nachfrage an Bauland in der Ortschaft Litschen der Gemeinde Lohsa nach. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle und abschließende Ortsrandbebauung dar. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.

3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Zur verbal-argumentativen Beurteilung und Bewertung der geplanten Eingriffe wurde die HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN des SMUL – Dresden angewendet.

Folgende Flächenbilanz wurde für die Ermittlung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Flächenbilanz Biotoptypen im Bestand

Geltungsbereich Plangebiet	Flächenbezeichnung	Fläche in m ²
11.05.100	Bauflächen, offenes Bauerwartungsland	871
	Gesamtfläche	871

Tabelle 2: Flächenbilanz Biotoptypen gemäß Planung

Geltungsbereich Plangebiet	Flächenbezeichnung	Fläche in m ²
11.01.410	Einzelanwesen	471
11.03.700	Garten- und Grabeland	200
02.02.000	Hecke	200
	Gesamtfläche	871

Der Bestand weist gemäß Biotoptypenausstattung (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) für das Plangebiet neben einem kleinen Anteil an Bestand aus Wohn- und Mischgebietsflächen siedlungsbezogene Grünflächen aus. Auf den Flächen sind keine weiteren Grünstrukturen ausgewiesen.

Aufgrund des geringen Eingriffsumfang wird zur Eingrünung und Einbettung des Vorhabens in den Landschaftsraum eine gebietsheimische Hecke angelegt die den voraussichtlich zu erwartendem Eingriff kompensiert. Die Hecke wie auch die zu begrünenden und gestaltenden Gartenflächen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Mit der Anlage einer solchen Hecke (ca. 200 m²) Flächenumfang kann der voraussichtliche Eingriff als kompensiert erachtet werden.

3.4 Biosphärenreservat

Der Geltungsbereich liegt im Biosphärenreservat (BR) „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, Schutzzone III (Entwicklungszone) sowie im 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“.

Das vorherrschende Biotop „siedlungsbezogene Grünfläche“ fällt 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.

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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch das Aufstellen der Satzung. Die geplante Bebauung in Form eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortsbebauung, wird nach aktuellem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der, durch das Vogelschutzgebiet geschützten Lebensraumtypen haben. Durch das Gestalten der nicht überbauten Flächen als Gartenland, insbesondere durch die Pflanzung und Gestaltung einer Hecke aus gebietsheimischen Arten werden zudem neue Lebensräume für Vögel geschaffen.

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.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche liegen keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG).

4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

M1 Anlage, Gestaltung und dauerhafter Erhalt einer gebietsheimischen Hecke von mind. 200 m² zur Eingrünung der Vorhabenfläche und Einbindung in das Landschaftsbild.

M2 Anlage, Gestaltung und dauerhafter Erhalt von Gartenflächen. Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind als Garten zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungsmaßnahme der Festsetzung 1. ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) umzusetzen.

M3 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Wege, Zufahrten und Stellplätze, sind mindestens als teildurchlässige Flächen auszuführen um eine unverhältnismäßige Vollversiegelung zu vermeiden.

M4 Zum Artenschutz sind im Rahmen von Bautätigkeiten im Geltungsbereich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeld-Beräumung ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche so gering wie möglich gehalten, mit dem Ziel, die überbaubare und zu versiegelnde Fläche so weit wie möglich einzuschränken.

Es kann von einer nachvollziehbaren und ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Maßnahmen (M1 – M3) ausgegangen werden.

5 Quellen

- [1.] **Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen** – Geoportal Sachsen, Interaktive Karten
- [2.] **Sächsisches Staatsministerium des Innern.** *Landesentwicklungsplan 2013.* Sächsisches Staatsministerium des Innern. als Rechtsverordnung am 12. Juli 2013 beschlossen.
- [3.] **Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien.** *Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien.* in Kraft getreten am 04.02.20210.
- [4.] Planentwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien. 06.12.2019.
- [5.] Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa
- [6.] **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.** diverse verfügbare digitale Naturschutzfachdaten für Sachsen (Shapes, wms-Layer), u. a. Schutzgebiete, Biotope, Biotop- und Nutzungstypen, Lebensraumtypen, Arthabitate, Bodenkarten, Geologische Karten .
- [7.] Standarddatenbogen für das SPA "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451)". 10/2006, aktualisiert 05/2015.
- [8.] **Sächsisches Landesamt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Geologie.** *Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet "Oberlausitzer Heide- und teichlandschaft (4552-302)".* 03/2002, aktualisiert 02/2006.
- [9.] **Sächsisches Landesamt für Umwelt und Landwirtschaft.** *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.* Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft. 2009.
- [10.] **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.** Bodenfunktionenkarte - Auswertekarten zum Bodenschutz.
<https://www.boden.sachsen.de/auswertekarten-bodenschutz-1-50-000-19307.html>. [Online]