

Gemeinde Schmölln-Putzkau

Vorhabenbezogener BEBAUUNGS- PLAN

„Alte Gärtnerei“

Umweltbericht

Gemarkung - Flurstück: Niederputzkau - 450/2

Gemeinde: Schmölln-Putzkau

Landkreis: Bautzen

ENTWURF

Aufsteller: Gemeinde Schmölln-Putzkau
Schulweg 1
01877 Schmölln-Putzkau

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 20.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	3
1.1.1	Anlass der Untersuchung	3
1.1.2	Angaben zum Standort	3
1.1.3	Erschließung	4
1.1.4	Art des Vorhabens	4
1.1.5	Umfang des Vorhabens	4
1.1.6	Rechtliche Voraussetzungen	5
1.1.7	Untersuchungsrahmen	5
1.2	Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes / Ziele	5
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.1.1	Bestandsaufnahme Schutzgüter	7
2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
2.2.1	Schutzgut Boden	15
2.2.2	Schutzgut Wasser	15
2.2.3	Schutzgut Klima/Luft	18
2.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.2.5	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/Ortsbild)	21
2.2.6	Schutzgut Mensch	22
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	23
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen	23
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	25
3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	26
3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik	26
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	26
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
4	Quellen	29

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

1.1.1 Anlass der Untersuchung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die geplante Wohnnutzung auf dem Flurstück 450/2, Gemarkung Niederputzkau, angestrebt.

Das Büro GLI-PLAN GmbH Bischofswerda wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Das Vorhaben wird als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 15 *BNatSchG* behandelt. Die im *BNatSchG* festgeschriebene Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie mögliche Ersatzmaßnahmen gelten als vorrangige Ziele der Eingriffs- und Ausgleichsplanung.

1.1.2 Angaben zum Standort

Bei dem Flurstück 450/2 handelt es sich um das Areal der ehemaligen Friedhofsgärtnerei von Putzkau. Die Putzkauer Kirche sowie der Friedhof befinden sich ca. 190 m nördlich vom Flurstück 450/2 entfernt.

Bis in die 90er Jahre wurde die Fläche vom Vater des Bauherrn als Gärtnerei genutzt. So befinden sich auf dem Areal fünf Nebengebäude, welche als Wirtschafts- und Aufenthaltsgebäude genutzt wurden, eine Brunnenanlage, Fundamente eines Erdgewächshauses und verschiedene Wegeflächen. Nadelgehölze und Koniferen, welche für die Friedhofsfloristik verwendet wurden, die umlaufende Thujahecke sowie landschaftsgärtnerisch gestaltete Pflanzbeete prägen das Areal.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgte über den o.g. Wirtschaftsweg.

Der Untersuchungsraum umfasst nur das eigentliche B-Plan-Gebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 450/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 423/6 und 423/7 der Gemeinde Schmölln-Putzkau, Gemarkung Niederputzkau.

Er wird begrenzt durch:

- Ackerland im Nordwesten, Süden und Westen
- Grünland im Nordosten
- einem Wirtschaftsweg im Osten mit anschließendem Ackerland

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortsmitte von Putzkau am Ortsrand im Außenbereich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.



○ Lage des Plangebietes (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

1.1.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den Wirtschaftsweg von der B 98 / Dresdener Straße zum Grundstück/Flurstück gegeben. Zur Nutzung des Weges für die Erschließung des Flurstücks 450/2 wurde ein Geh- und Fahrrecht bewilligt.

1.1.4 Art des Vorhabens

Neben dem Neubau vorerst eines Einfamilienhauses mit Nebenglass sowie einer parkartigen Gestaltung des Areals ist der Erhalt der vorhandenen Gebäude geplant.

Die potentielle Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist planerisch mit zu betrachten.

Eine nicht gewerbliche Tierhaltung soll ermöglicht werden.

Auf dem gesamten Areal ist geplant die parkähnliche Bepflanzung zu erhalten und zu ergänzen. Dies begründet sich auch in der geplanten Nutzung der Gebäude und Freiflächen hinsichtlich einer freiberuflichen beratenden Tätigkeit im Bereich der Gartengestaltung.

Das Hauptaugenmerk der geplanten Nutzung liegt beim Wohnen.

Auf Grund der vormaligen Nutzung des Areals ist die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung weitestgehend gesichert.

Das Vorhaben erstreckt sich über die komplette vormalige Gewerbe-/Betriebsfläche der Gärtnerei.

1.1.5 Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 3.982 m².

1.1.6 Rechtliche Voraussetzungen

Das Flurstück 450/2 liegt im Außenbereich.

In 2024 gab es eine Bauvoranfrage zur Umnutzung für das Flurstück, welche negativ beschieden wurde.

Zur Herstellung des Baurechtes und unter Beachtung der Einzelstellung des Flurstückes wurde seitens des Sachbereichs Bauleitplanung, des Bauaufsichtsamtes Landratsamt Bautzen, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans empfohlen.

1.1.7 Untersuchungsrahmen

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens umfasst ausschließlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von 3.982 m².

1.2 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes / Ziele

Rechtliche Grundlagen

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie (zweiter Bericht über die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG) über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB, mittels Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017, neu geregelt bzw. der Inhalt des Umweltberichtes angepasst.

Mit der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs.

Zielsetzungen und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur wirksamen Umweltvorsorge für ein konkretes Vorhaben zu leisten.

Folgende allgemeine Zielsetzungen werden verfolgt:

- Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems

- nachhaltiger Schutz der natürlichen Ressourcen als Lebensgrundlage des Menschen
- Schutz der natürlichen Ressourcen als Grundlage für die verschiedenen Nutzungen

Durch Berücksichtigung dieser Ziele sollen Gefahren für die Umwelt abgewehrt und dem Entstehen schädlicher Umweltauswirkungen vorgebeugt werden.

Wesentliche Bestandteile und Verfahrensschritte der Umweltprüfung sind:

1. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
2. Konsultationen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
3. Erfassung, Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes als Grundlage der Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen (Prognose der potentiell zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens)
4. Abschätzung des ökologischen Risikos von Beeinträchtigungen als Ergebnis der Prüfung, d.h. eine Abschätzung des Ausmaßes nachteiliger Veränderungen von Natur und Landschaft, deren Eintreten bei Durchführung und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erwarten ist
5. Benennung möglicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz
6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie
7. Auflistung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
8. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Umweltbericht im Rahmen der Offenlage sowie der TÖB
9. Fortschreibung des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zum Bauleitplan bei der abschließenden Beschlussfassung zum Bauleitplan.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Bestandsaufnahme Schutzgüter

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von 3.982 m².

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine ehemalige Friedhofsgärtnerei mit Zierrasenflächen, überwiegend nicht heimischen Gehölzen und Gebäuden aus der Zeit der Gärtnereinutzung.

Der bestehende Weg (222 m²) im Plangebiet ist stark verdichtet bzw. teilversiegelt. Im Bereich der Bestandsgebäude (171 m²) liegt eine Vollversiegelung vor. Die weiteren Flächen (ehemalige Gärtnerei) sind als teilweise verbraucht anzusehen, da zwar eine starke Überprägung durch anthropogene Einflüsse vorliegt, sie aber unversiegelt und nur in geringem Umfang verdichtet sind.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Schutzgutes Fläche existieren im Plangebiet:

- Vorbelastungen in Zuge der anthropogenen Vornutzung und aktuellen Nutzung der Flächen (Verdichtung, Teilversiegelung)

Bewertung des Bestandes

Aus den oben angeführten Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die Funktionsfähigkeit der Gärtnereifläche nur teilweise gegeben ist. Diese Fläche gilt als teilweise verbraucht.

Wechselwirkungen

Da die Art der Flächennutzung bewertet wird, steht dieses Schutzgut mit allen weiteren Schutzgütern in Wechselwirkung. In Bezug auf Verdichtung und Versiegelung ist vor allem ein starker Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden und Wasser zu verzeichnen, weshalb das Schutzgut Fläche im Folgenden mit diesen beiden Schutzgütern im Zusammenhang betrachtet wird.

Schutzgut Boden

Geologie und Boden

Im Plangebiet kommen gemäß Bodenkarte (BK50) der Bodentyp „Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führendem Schluff über periglaziärem Kies führendem Lehm“ (LL-SS) sowie im äußersten nördlichen Rand der Zufahrt „Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff“ (RQn) vor.

Aus dem Steckbrief zum Westlausitzer Hügel- und Bergland:

„Große Flächen im Westlausitzer Hügel- und Bergland werden von einer Decke aus Löss- und Gehängelehm (Lössderivate) überzogen, was bei ausreichender Mächtigkeit ($> 0,5$ m) zur Ausbildung von Parabraunerden (14,7 %) und Pseudogley-Parabraunerden geführt hat. Die Parabraunerden sind exzellente Ackerböden mit hohen Feldkapazitäten, ausgeglichenem Bodenwasserhaushalt und hoher Fruchtbarkeit. Auf Flachformen und in Muldenlage neigen die Lösses allerdings zur Staunässe. Pseudogleys sind deshalb häufig (25,4 %). Hinsichtlich dieser Bodenmerkmale ergeben sich Gemeinsamkeiten mit anderen Lösshügelländern.

An den Hängen der Bergrücken ist, analog zum Oberlausitzer Bergland, eine Differenzierung im Substrataufbau charakteristisch, denn an den Ober- und z. T. auch Mittelhängen ist die Lehmdecke als Folge von Abtragungsprozessen beseitigt, während an den Unterhängen eine mächtige Kolluvialauflage mit Neigung zur Stauvernässung, teilweise auch durch Hangsickerwasser, ausgebildet ist. Auch im Luchsenburg-Wald sind die Lössböden deshalb, auch als Folge des hohen Niederschlagsdargebots, weithin vernässt. Auf den stauvernässten Böden der weit verbreiteten Löss-Platten unter 300 m Höhenlage ergeben sich vor allem bei unterlagernder Grundmoräne kompliziertere Nutzungsmöglichkeiten, so dass sich auch heute noch größere Waldkomplexe in den am stärksten vernässten Bereichen finden (z. B. Massenei, Röhrsdorfer Forst). Die Feldkapazität und die Durchwurzelungstiefe der Pseudogleys sind gegenüber den Parabraunerden reduziert, und die Vernässung verursacht nur eine mittlere bis geringe Bodenfruchtbarkeit.

Wo an Kuppen und Rücken die Felsbasis die Sedimente durchragt, haben sich Braunerden (39,7 %), teilweise auch schuttreiche Braunerden gebildet. Auch auf den durch Schmelzwasser- und Treibsanden bedeckten flachwelligen Platten im N und NW dominieren diese Bodentypen. Sie zeichnen sich durch geringe bis mittlere Feldkapazität und Fruchtbarkeit bei hohen Infiltrationsraten aus und sind sehr häufig waldbestockt. Typische Standorte sind die Monzonitkuppen bei Moritzburg, Teile der Dresdner Heide und das Gebiet südlich des Seifersdorfer Tales. Sand- und Kiesgebiete sind lokal über Podsol-Braunerden bis zum Podsol (0,8 %) verarmt (Dünen der Dresdner Heide, Flussschotter präglazialer Elbeläufe zwischen Klotzsche-Weixdorf und Medingen). Darauf ist wegen sehr geringer Feldkapazität und Fruchtbarkeit keine Landwirtschaft mehr möglich. Erst im Lee der flachen Grauwackerücken (z. B. Breitenberg-Hofeberg-Zug) setzt mit scharfer Grenze der Lösslehm ein.

Die Auenböden haben meistens lehmigen bis sandig-kiesigen Charakter und nehmen 13,4 % der Fläche ein. 10,0 % davon sind Gleys, seltener sind Vega-Böden (3,4 %) anzutreffen. Sie sind von hoch anstehendem Grundwasser gekennzeichnet und daher in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung limitiert. Die Fruchtbarkeit dieser Böden hängt stark vom Grundwasserstand ab. Hochreichende Vernässung und geringe Bodenluftvorräte reduzieren die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf mittlere bis geringe Werte.“

Biotische Lebensraumfunktion

Das Untersuchungsgebiet wird durch die vormalige Nutzung als Friedhofsgärtnerei geprägt, es befinden sich Zierrasen, Baum- und Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Zierarten sowie kleine Wirtschaftsgebäude auf dem Gelände.

Es handelt sich damit um einen anthropogen geprägten Lebensraum mit dem Vorkommen von typischen Arten der Siedlungsräume.

Leistungsfähigkeit des Bodens, Filter- und Pufferfunktion

Die Böden haben ein mittleres Puffer- und Speichervermögen und sind hochempfindlich gegenüber Verlust, Veränderungen im Wasserhaushalt und Schadstoffeintrag und haben mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen.

Das Areal erfüllt aufgrund seiner überwiegenden Unversiegeltheit und nur teilweise vorliegenden Verdichtung wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Das vorhandene Bodenpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als hochempfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Bodens existieren im Plangebiet:

- Verlust bzw. Minderung der Bodenfunktionen durch Verdichtung bzw. Versiegelung (im Bereich der Bestandsgebäude bzw. Teilversiegelung bei Verkehrsflächen)
- aus bodenschutzfachlicher Sicht teilweise Vorbelastungen in Bezug auf erhöhte Schadstoffeinträge durch erwerbsgartenbauliche Nutzung

Versiegelung

Der bestehende Weg (222 m²) im Plangebiet ist stark verdichtet bzw. teilversiegelt. Im Bereich der Bestandsgebäude (171 m²) liegt eine Vollversiegelung vor.

Der momentane Versiegelungsgrad liegt, bezogen auf das geplante Bebauungsplangebiet, in einem niedrigen Bereich.

Bewertung des Bestandes

Aus den oben angeführten Erläuterungen ist zu entnehmen, dass die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden in weiten Teilen des Plangebiets als relativ ungestört zu bezeichnen sind.

Wechselwirkungen

Auf Grund der Nutzung der Fläche werden die Bodenfunktionen nur teils in vollem Maße genutzt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im B-Plan-Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Untersuchungsraum gehört zum Grundwasserkörper „Bischofswerda“ (DESN_EL-1-4). Dieser befindet sich in gutem mengenmäßigen und chemischen Zustand.

Die Gesteinsart des Grundwasserleiters ist Sediment, es handelt sich um silikatisches Lockergestein und einen Porengrundwasserleiter.

Es liegt ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 5 über 10 m.

Wasserschutzgebiete

Durch den Bebauungsplan sind keine Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete berührt.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen des Grundwassers existieren im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen:

- teilweise Verdichtung/Versiegelung des Oberbodens im Plangebiet
- Schadstoffeintrag durch vorangegangene und aktuelle Nutzung (Erwerbsgartenbau)
- intensive Nutzung der angrenzenden Flächen (Landwirtschaft, B 98 unweit des Plangebiets)

Bewertung des Bestandes

In Bezug auf die Grundwasserneubildung hat der Standort eine mittlere Bedeutung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit und damit die Grundwassergefährdung liegen im mittleren Bereich.

Wechselwirkungen

Das Grundwasser wird im Untersuchungsraum nicht als Trinkwasser genutzt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet wird dem ozeanischen Klima (Cfb nach Köppen und Geiger) zugeordnet.

Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,8 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 18,3 °C, der kälteste der Januar mit -0,8 °C. Die jährliche mittlere Niederschlagssumme liegt bei 871 mm, wobei der meiste Niederschlag im Juli (104 mm) und der wenigste im Februar (52 mm) fällt. *Quelle: <https://de.climate-data.org/>*

Das Plangebiet hat für das Klima eine mittlere Bedeutung. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind teilweise vorhanden, aber aufgrund ihrer Größe nur bedingt relevant. Grünflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die Flächen im Untersuchungsraum sind jedoch aufgrund ihrer geringen Größe und intensiven Nutzung mit häufiger Mahd relativ unbedeutend. Im weiteren Umfeld sind zahlreiche Acker- und Grünlandflächen vorhanden.

Folgende Vorbelastungen des Klimas existieren:

- verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen durch Verkehrsanlagen im Umfeld (B 98)
- Betriebsbedingte Schadstoffimmissionen aus Hausbrand und Gewerbe im Umfeld (Ortslage Putzkau)

Bewertung des Bestandes

Die klimatische Situation und die Luftbelastung sind durch die Nutzungsart der Flächen als nur bedingt günstig zu bezeichnen.

Wechselwirkungen

Durch die lufthygienische Filterfunktion von vorhandener Vegetation (vor allem von Bäumen) wird die Schadstoffbelastung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Menschen verringert.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum sind keine Schutzgebiete und keine Lebensraumtypen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vorhanden. In der Artdatenbank für das Messtischblatt 4851-SW, auf welchen sich der Untersuchungsraum befindet, sind Arten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten erfasst. Diese potentiell vorkommenden Arten wurden in der Artenschutzfachlichen Betrachtung darauf untersucht, ob eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben vorliegen kann.

Biotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotoptypen (nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG) im Plangebiet.

Schutzgebiete nach BNatSchG bzw. SächsNatSchG

Es kommen keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG bzw. SächsNatSchG im Plangebiet vor.

Flora / Fauna

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine relativ geringe Bedeutung. Es handelt sich um ein gering strukturiertes sowie mäßig arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die vorangegangene Nutzung der Fläche zurückzuführen.

Das Areal des Bebauungsplanes ist durch die Nutzung als Friedhofsgärtnerei geprägt. Wie in der Einleitung erwähnt befinden sich Gebäude, wie die ehemaligen Aufenthaltsräume der Gärtnerei (Massivbau mit Feuerstätte) Schuppen, Lager- und Arbeitsräume, Wege- und Zufahrtsflächen sowie eine Brunnenanlage, auf der Fläche.

Das Grundstück ist fast vollständig umlaufend mit einer ca. 1,5 m breiten und zwischen 3,00 – 3,50 m hohem Thujahecke eingefriedet.

An der Westgrenze stehen fünf Blaufichten. Zwischen den Gebäuden in der Grundstücksmitte wurden vormals zwei Blaufichten, Koniferen und Rhododendron angepflanzt. Weitere Koniferen- und Azaleenbestände, Laubgehölze, wie Gleditschie und Buche sowie Strauchpflanzungen sind im nördlichen Bereich der Fläche zu finden. Die Einzelbäume auf dem Areal sind ca. 6 – 8 m hoch.

Die Rasenfläche auf dem Grundstück wird mehrfach im Jahr gemäht und sehr kurz gehalten, es handelt sich um einen relativ artenarmen Rasen und entspricht eher Zierrasen.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet ist einschließlich seines Umfeldes stark anthropogenisiert und weist keine Reste einer natürlichen Vegetation auf. Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Plangebiet, wie die gesamte Region, von Wald bedeckt, dessen geschlossene Vegetationsdecke nur vereinzelt von unbewaldeten kleinen Flächen unterbrochen wäre.

Im Plangebiet wäre ein (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald vorherrschend.

Bewertung des Bestandes

Aufgrund der vorhandenen Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse ist die Fläche als bedingt bedeutsamer Lebensraum für diese Artengruppen einzustufen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig. Details sind der Artenschutzfachlichen Betrachtung zum Vorhaben zu entnehmen.

Die floristischen Strukturen und Artenzusammensetzungen sind insgesamt als mäßig bedeutend einzustufen.

Wechselwirkungen

Der Gehölzbestand hat eine Bedeutung für die Naherholung der Nutzer des Grundstücks. Die umlaufende Thujahecke ist in geringem Maß bedeutsam für das Landschaftsbild.

Folgende Vorbelastungen existieren im Plangebiet:

- Schadstoff- und Lärmimmission durch Verkehrsaufkommen und Lage am Ortsrand im Umfeld
- keine Berücksichtigung der Artenschutzbelange bei Mahd- und Pflegeterminen, dadurch Verlust von Individuen

Schutzgut Landschaft

Topographie

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien von 2023 gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum Hügelland, zur Naturraumeinheit Westlausitzer Hügel- und Bergland und zur Landschaftseinheit Nordwestlausitzer Hügelland, welches das Nordwestlausitzer Bergland umgibt. Bergrücken treten hier in Häufigkeit und Ausdehnung gegenüber den Lössplatten, welche die Landschaftseinheit bestimmen, zurück. Markante Erhebungen werden vorwiegend aus Granodiorit, teilweise aus Grauwacken gebildet.

Die von Talmulden durchzogenen beckenartigen Räume dazwischen sind mit eiszeitlichen Schotter- und Grundmoränenmaterial aufgefüllt. Eine Gehängelehmdecke ist lückenhaft verbreitet. Als Oberflächenformen herrschen Flachrücken, Flachhänge, Kuppen, Platten und mäÙig eingetiefte Mulden und Sohlentäler vor.

Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet weist eine kleinflächige Bebauung mit einstöckigen Wirtschaftsgebäuden aus der ehemaligen Gärtnereinutzung auf. Darüber hinaus sind überwiegend nicht heimische Einzelbäume und Ziergehölze vorhanden. Das Grundstück ist mit einer hohen dichten Thujahecke eingefasst.

Das Plangebiet selbst zählt als Ortsrandgebiet nicht zu den Elementen, welche eine besondere Bedeutung für die Erholung haben und typisch für die Landschaft der Region sind.

Bewertung des Bestandes

Für das Landschaftsbild und die Erholung allgemein hat das Gebiet eine relativ geringe Wertigkeit.

Wechselwirkungen

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Dies kann im Wesentlichen auf das Bild eines Ortes übertragen werden. Landschaft und Ort sind als Lebensräume des Menschen Grundlage für dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

Schutzgut Mensch

Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- Ackerland im Nordwesten, Süden und Westen
- Grünland im Nordosten
- einem Wirtschaftsweg im Osten mit anschließendem Ackerland

Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat als eingefriedetes Privatgrundstück und aufgrund seiner Prägung durch die vorangegangene erwerbsgartenbauliche Nutzung keinen Erholungswert für die Allgemeinheit.

Bewertung des Bestandes

Die überwiegend nichtheimischen Ziergehölze im Plangebiet bieten eine Grundlage für die Naherholung von Nutzern des Privatgrundstücks.

Vorbelastungen

Es bestehen keine erheblichen Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch.

Lärmimmissionen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Bei Einbau von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen wurden Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) getroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmäler

Es sind keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet bekannt.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. bei Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes, werden die in der Beschreibung der Schutzgüter aufgeführten Umwelteinwirkungen, auf Grund der Lage und der Nutzung der Flächen teilweise ebenso auftreten. Die Einwirkungen bezüglich der Bodenversiegelung, dauerhafte Beanspruchung von unversiegelten Flächen, einschließlich der Auswirkungen auf Wasser, Arten und Biotope würden entfallen. Damit entfällt jedoch auch die zusätzliche Begrünung und damit verbundene teilweise Aufwertung der Fläche.

Aus der Bewertung des planerischen Eingriffes ist ersichtlich, dass sich bei der Umsetzung der Planung daher die Einwirkungen auf die Umwelt unter Berücksichtigung der Kompensationspflanzung innerhalb des Plangebiets nicht erheblich erhöhen, siehe Bilanzierung im Textteil zur Grünordnung.

2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Boden

Umweltauswirkungen *Baubedingte Auswirkungen*

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Verdichtung	Erdarbeiten, Baustoffablagerungen, Befahren mit schwerem Gerät	- Veränderung der Bodenstruktur - Verschlechterung der Durchlüftung und Filtereigenschaften - Minderung der Lebensraumfunktion für Bodenorganismen	vorübergehend
Schadstoffeintrag	Abgase, Reifenabrieb von Baufahrzeugen und Baumaschinen	- Beeinflussung des natürlichen Puffervermögens - Schädigung des Bodens als Lebensraum durch Akkumulation von Schadstoffen	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Bodenversiegelung	Bau von Gebäuden, Zufahren und Nebenanlagen	- Änderung der Oberflächengestalt - Veränderung des gewachsenen Bodenaufbaus / Beseitigung von Bodenschichten - Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Lebensraumfunktion)	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase des Kfz-Verkehrs (Schwermetalle, Blei, Ruß u. a.) Reifen- und Bremsenabrieb des Kfz-Verkehrs Heizung, Taumittel (Salz)	- Beeinflussung des natürlichen Puffervermögens - Änderung des pH-Wertes möglich - Störung der biologischen Aktivität des Bodenlebens (Edaphon)	dauerhaft

Bewertung des planerischen Eingriffes

Bei fachgerechter Bauausführung und sorgfältiger Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe ist davon auszugehen, dass baubedingte Auswirkungen zeitlich befristet sind bzw. nur zu geringen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Bodenhaushaltes beitragen (keine nachhaltige Leistungsminderung).

Die Maßnahme führt zu einer Flächenumwandlung, die infolge der Versiegelung mit einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche verbunden ist. Die Auswirkungen sind in jedem Fall erheblich und nachhaltig.

Die vorab geschilderten Eingriffe werden durch grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Möglichkeit einer Flächenentsiegelung im Plangebiet sowie in dessen Umfeld wurde geprüft. Es stehen keine Flächen zur Entsiegelung im Plangebiet sowie dessen Umfeld zur Verfügung.

Die Gehölzpflanzungen im Plangebiet führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt.

Betriebsbedingt erhöhen sich die Schadstoffeinträge innerhalb der Fläche geringfügig (Zufahrt zum Grundstück), es sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Boden und damit auch auf das Schutzgut Fläche sind die Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme als gering einzuschätzen.

2.2.2 Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Eintrag bzw. Auswaschung von Schadstoffen Schmier- und Treibstoffen, Abgasen u. a.	- Verschlechterung der Wasserqualität - Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion des Grundwassers	vorübergehend
Verdichtung	Erdarbeiten, Baustoffablagerungen, Befahren mit schwerem Gerät	- Einschränkung der Grundwasserneubildung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Bodenversiegelung	Errichtung von Gebäuden unter Beanspruchung unversiegelter Flächen auf teils verdichteten Flächen	- Reduzierung der Grundwasserneubildung im Landschaftsraum - Verlust von Infiltrationsfläche mit entsprechender abpuffernder Wirkung - Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Eintrag bzw. Auswaschung von Schadstoffen aus Schmier- und Treibstoffen, Abgasen u. a. durch Verkehrsanlagen	- Verschlechterung der Wasserqualität	dauerhaft

Oberflächen- und Dachwasser, sonstige Abwässer

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder über die belebte Bodenzone versickert bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden. Voraussetzung ist, dass die vorhandenen Untergrundverhältnisse und die Geländetopografie dies zulassen und die Funktionalität und Stabilität der Flächen nicht eingeschränkt wird.

Bewertung des planerischen Eingriffes

Unter Berücksichtigung einer fachgerechten Bauausführung sowie einer sorgfältigen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind geringfügig und führen nicht zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der Funktionen des Grundwassers im Naturhaushalt. Die Einschränkungen des Grundwasserhaushaltes durch Verdichtungen außerhalb des Baubereiches werden durch die nachfolgenden Nutzungen, Begrünung und teils dichte Bepflanzung der Flächen, kurz- bzw. mittelfristig beseitigt.

Die Maßnahme führt zu einer Flächenumwandlung, die infolge der Versiegelung mit einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche verbunden ist. Die Auswirkungen sind in jedem Fall erheblich und nachhaltig.

Die Eingriffe werden durch grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die durch Gehölzpflanzung im Plangebiet verbesserten Bodenfunktionen tragen zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.

Betriebsbedingt erhöhen sich die Schadstoffeinträge innerhalb der Fläche geringfügig (Zufahrt zum Grundstück). Dies hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind die Umweltauswirkungen als gering einzuschätzen.

Durch die geplante Bebauung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Umweltauswirkungen **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Versiegelung, Verlust von Vegetationsdecken und -strukturen	Überbauung mit Gebäuden usw.	- Einschränkung der Kaltluftproduktion - Einschränkung der Filterung von Luftschadstoffen - Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Strahlungsbilanz, Temperaturextreme, Minderung der Luftfeuchte u. a.)	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag durch Verkehr, Zufahrt zum Gewerbestandort	Verkehrsbedingte Schadstoffe	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für Mensch, Tier und Pflanze	dauerhaft

Bewertung des planerischen Eingriffes

Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die hinsichtlich ihrer Schadstoff- und Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen, werden die baubedingten Auswirkungen auf ein Minimum reduziert.

Mögliche Versiegelungen im Zuge des Bauvorhabens sind in Bezug auf das Schutzgut Klima unerheblich, zumal ausreichende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt wurden.

Es finden keine Baumfällungen statt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden sich, bezüglich des Klimas, gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöhen (Zufahrt zum Grundstück), so dass hier von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen wird.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umweltauswirkungen **Baubedingte Auswirkungen**

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoffeintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität für Mensch, Tier und Pflanze	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Versiegelung, Verlust von Vegetationsdecken und -strukturen	Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen	- Verlust von Biotopstrukturen - Einschränkung der Habitatqualität des Landschaftsraumes	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Verlärmung, visuelle Reize	Verkehr, Lärm	- Einschränkung der Habitatqualität, insbesondere für störungsempfindliche Arten	dauerhaft
Trennwirkung	Gebäude	- Beeinträchtigung des Biotopverbundes (Zerschneidung von Tierlebensräumen)	dauerhaft
Schadstoffeintrag	Verkehrsbedingte Schadstoffe, Zufahrt, Hausbrand	- Beeinträchtigung der Lebensbedingungen für Mensch, Tier und Pflanze	dauerhaft

Bewertung des planerischen Eingriffes

Störungen durch Baufahrzeuge und sonstigen Baulärm betreffen die Tierwelt im gesamten Plangebiet. Im Vergleich zur Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung sind diese zusätzlichen Störungen nicht überzubewerten. Sie können kurzfristig zu Vertreibungen von Individuen führen. Nachhaltige Veränderungen des biozönotischen Gefüges sind bei fachgerechter Bauausführung und einer Beschränkung der Bauzeit nicht zu erwarten.

Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen kann zu Verlusten von Vegetationsbeständen führen. Diese Flächen können sich nach Beendigung der Bautätigkeit in relativ kurzer Zeit regenerieren. Darüber hinaus sind Schädigungen von Vegetationsbeständen durch den Baubetrieb zwar nicht auszuschließen, sie können jedoch durch Vermeidung der Inanspruchnahme schutzwürdiger Flächen auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme „V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit“ wird eine Beeinträchtigung von Vögeln, insbesondere Nischenbrütern, während der Baufeldfreimachung (Abbruch von Bestandsgebäuden, welche keine Habitatsignale für Fledermäuse haben) und Bauzeit ausgeschlossen. Es kommt nicht zu Baumfällungen im Plangebiet. Details sind der Artenschutzfachlichen Betrachtung (Teil F) zu entnehmen.

Die Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

Von der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung sind Flächen des ehemaligen Erwerbsgartenbaus, welche mit Zierrasen bewachsen sind, betroffen. Die Flächen weisen Vorbelastungen durch die intensive Nutzung auf.

Die Biotopverluste können durch Aufwertung der nicht bebauten Flächen sowie die Pflanzung von bis zu 20 Einzelbäumen (abhängig von der versiegelten Fläche) im Plangebiet kompensiert werden.

Diese Bäume sind als Nahrungs- und Rückzugshabitat für Insekten und Vögel von Bedeutung. Außerdem dienen sie als Trittsteinbiotop für weitere Arten.

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung der umliegenden Flächen des Plangebiets werden sich die Immissionsbelastungen nicht wesentlich erhöhen. Die Schadstoffeinträge und Lärmemissionen führen zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen.

Die geplanten Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme insgesamt als gering einzustufen und haben damit eine geringe Erheblichkeit.

2.2.5 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/Ortsbild)

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
akustische und visuelle Störungen	Baustellenbetrieb	Minderung der synästhetischen Qualität des Landschaftsraumes	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Überbauung, Versiegelung	Errichtung von Gebäuden	- Verlust von ästhetisch wirksamen Landschaftsstrukturen (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Störungen (akustisch, olfaktorisch)	Verkehr, Wohngebiet	- Verlärmung und Einschränkung der Luftqualität (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	dauerhaft

Bewertung des planerischen Eingriffes

Der Baubetrieb verursacht keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne, da die verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsinfrastruktur zeitlich befristet sind und nicht mit bleibenden Einschränkungen der Erholungseignung zu rechnen ist.

Es werden keine ästhetisch wirksamen Strukturen im Plangebiet beseitigt.

Durch die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen – Pflanzung von Gehölzen – auf den nicht überbaubaren Flächen wird das Gebiet optisch aufgewertet. Durch den Erhalt der umlaufenden Thujahecke wirkt sich der Bau von Wohngebäuden darüber hinaus kaum auf das Landschaftsbild aus.

Somit sind Umweltauswirkungen von einer geringen Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Schadstoff-eintrag	Abgase, Staub	- Verschlechterung der Luftqualität - Beeinträchtigung der Lebensqualität	vorübergehend

Anlagebedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Überbauung, Versiegelung	Errichtung von Gebäuden	- Verlust von ästhetisch wirksamen Landschaftsstrukturen (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft) - Änderung der Oberflächengestalt	dauerhaft

Betriebsbedingte Auswirkungen

Konflikt / Wirkfaktor	Ursache	Auswirkung	Dauer des Wirkfaktors
Störungen (akustisch, olfaktorisch)	Verkehr, Zufahrt zum Wohngebiet	- Verlärmung und Einschränkung der Luftqualität (Minderung der synästhetischen Qualität der Landschaft)	dauerhaft

Bewertung des planerischen Eingriffes

Von potenziellen Störungen durch Baufahrzeuge und sonstigen Baulärm ist das gesamte Gebiet und dessen Umgebung betroffen. Bei fachgerechter Bauausführung und sorgfältiger Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen zeitlich befristet sind. Es kommt temporär zu einer leicht höheren Lärmbelastung der Anwohner. Nachhaltige Störungen sind bei fachgerechter Bauausführung und einer Beschränkung der Bauzeit nicht zu erwarten.

Die Bepflanzungen von Teilen des Plangebiets mit überwiegend nichtheimischen Bäumen und Gehölzen, welche von der Nutzung als Friedhofsgärtnerei herrühren, bieten eine geeignete Grundlage für eine parkähnliche Gartengestaltung im Zuge der geplanten Wohnnutzung.

Aufgrund des bereits bestehenden Wegverlaufs sowie der vorhandenen Nutzung wird sich die Immissionsbelastung durch die Zufahrt zum Wohngrundstück nicht wesentlich erhöhen. Die Schadstoffeinträge und Lärmemissionen führen zu keiner Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand. Das Vorhaben führt zu keiner visuellen Beeinträchtigung für den Menschen und auch zu keiner Trennwirkung von Flächen gleicher Nutzung. Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Es sind deshalb Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Mensch, von einer Unerheblichkeit bis maximal einer geringen Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Im Untersuchungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmäler

Es sind keine Baudenkmale im B-Plan-Gebiet vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet selbst hat für den Denkmalschutz keine Bedeutung.

Durch die geplanten Maßnahmen sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Umweltauswirkungen

Da keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen

Schutzgut Boden

- bekanntgewordene bzw. im Zuge der Baumaßnahme bekanntgewordene nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen (Beachtung Bodenschutzgesetz)
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen.
- Durchmischungen unterschiedlichster Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Veränderungen und Erosionen vermieden werden.
- Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.
- Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen
- Oberboden ist grundsätzlich zu sichern und nach den Grundsätzen des Landschaftsbaues (DIN 18915) zu behandeln
- Orientierung auf bedarfsbezogene Erschließung und Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
- Sicherung des Oberbodens zu Beginn der Erdbauarbeiten und Verwendung auf neu anzulegenden Grünflächen

- Minderung des Schadstoffeintrages durch Verzicht auf Düngung und dem Einsatz von Herbiziden auf Grünflächen
- Verbot des Einsatzes von Tausalz
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenformen mit Vegetationsfugen bei der Gestaltung von Stellplätzen und Nebenanlagen

Schutzgut Wasser

- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
- Die zum Einsatz kommenden Baustoffe und Bauhilfstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein.
- Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoffe- und Ölverlust zu sichern.
- Auf der Baustelle anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen, die Versickerung ist unzulässig.
- Trennung von Schmutz- und Frischwasser, Versickerung, Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers

Schutzgut Klima/Luft

- Umfangreiche Durch-, Um- und Begrünung des Gebietes
- Erhalt der bestehenden Gehölzbestände
- Orientierung auf bedarfsbezogene Erschließung und Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)
- Sicherung des Oberbodens zu Beginn der Erdbauarbeiten und Verwendung auf neu anzulegenden Grünflächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Bepflanzung der Freifläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen
- Erhalt der bestehenden Gehölzbestände
- Artenschutzmaßnahme V 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit
- Artenschutzmaßnahme V 2: Prüfung auf Besatz

Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Baustellenbereich

- Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920
- keine Verschmutzung des Wurzelbereiches z.B. durch Öl, Teer, Salz u.ä.
- keine Feuerstellen unter und in der Nähe von Bäumen (Abfallbeseitigung)
- keine Befestigung von Drahtschlingen, Ketten, Bandeisen am Stamm sowie kein Einschlagen von Bauklammern, Nägeln und Krampen

Schutzgut Landschaft

- Bepflanzung der Freifläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen
- Erhalt der vorhandenen Gehölze als Abrundung des Baugebietes zur offenen Landschaft und Einpassung in das Ortsbild

Schutzgut Mensch

- Eingrünung des Gebietes (optische Aufwertung), Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen
- Einschränkung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen durch Optimierung der Erschließung, kurze Wege zu vorhandenen Verkehrswegen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Zur Bewertung des Eingriffs wurden im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan die Flächen im Bestand und in der Planung gegenübergestellt, Biotope wurden entsprechend bewertet und die Eingriffe je nach Wertigkeit der Flächen ausreichend kompensiert.

Im Zuge der Grünordnungsplanung wurde zur Kompensation der Eingriffe eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die detaillierten Maßnahmen sind im Grünordnungsplan verankert. **In der Planzeichnung wurden fünf Baumpflanzungen festgelegt.**

Der Eingriff ist prinzipiell ausgleichbar.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzung von Einzelbäumen

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen und dauernd zu unterhalten.

Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Die vorhandenen Gehölzflächen sind entsprechend der Planzeichnung zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstgehölze

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Besenginster

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

In der Planzeichnung wurden 10 Einzelbaumpflanzungen festgeschrieben, entsprechend der Bilanzierung (siehe Punkt 9 sowie Anhang) ist eine Gesamtversiegelung von bis zu 1.004 m² auf dem Flurstück 450/2 möglich. Bei einer zusätzlichen Versiegelung von bis zu 50 m² muss je ein zusätzlicher Einzelbaum gepflanzt werden. Maximal können (gemäß Grundflächenzahl von 0,4) 1.504 m² auf dem Flurstück 450/2 versiegelt werden, dementsprechend wären insgesamt 20 Einzelbaumpflanzungen notwendig.

3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter der Maßgabe, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme bezüglich ihrer Flächengröße, ihres ökologischen Wertes und ihres landschaftsästhetischen Wertes geeignet ist, die zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren. Die Darstellung des Vergleiches erfolgt in beschreibender Form (verbal-argumentativ).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen und Kultur- und Sachgüter wurden vorhandene Daten (Landschaftsplan sowie vergleichbare B-Pläne in der Gemeinde) herangezogen.

Vor Erstellung des Umweltberichtes erfolgte eine Vorortbegehung der Flächen.

Aktuelle faunistische Kartierungen liegen nicht vor und wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich gehalten.

3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der geplanten Maßnahmen voraussichtlich nicht. Geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt wie die Flächenversiegelung, negativen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch Neuschaffung von Grün- und Gehölzflächen sowie Baumpflanzungen kompensiert.

Daher beziehen sich mögliche Überwachungsmaßnahmen in erster Linie auf die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen.

Als Überwachungsmaßnahmen zur Überprüfung sind denkbar:

- Anwuchskontrolle der vorgesehenen Pflanzungen in regelmäßigem Turnus, ggf. ergänzende Pflanzmaßnahmen nach ca. 2 Jahren bzw. nach 5 Jahren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die geplante Wohnnutzung angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 450/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 423/6 und 423/7 der Gemeinde Schmölln-Putzkau, Gemarkung Niederputzkau.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortsmitte von Putzkau am Ortsrand im Außenbereich.

Die einzelnen Schutzgüter wurden erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Planung einzeln erfasst:

Das Plangebiet ist teilweise durch die vorangegangene Nutzung überprägt und die Flächen sind teils verdichtet bzw. versiegelt. Die Flächen sind hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als teilweise verbraucht anzusehen.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erhöht sich der Eingriff in das **Schutzgut Fläche**, welcher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Daher sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen als gering einzuschätzen.

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden ist in großem Umfang gegeben. Die Bodenverhältnisse sind als relativ ungestört zu bezeichnen. In den weiteren Teilen des Plangebiets liegen Vorbelastungen vor.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erhöht sich der Eingriff in das **Schutzgut Boden**, welcher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahmen sind daher die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzuschätzen.

Für die Grundwasserneubildung hat der Standort aufgrund der teilweise verdichteten bzw. versiegelten Flächen eine mittlere Bedeutung.

Die anlagebedingt zu versiegelnden Flächen erhöhen sich, so dass sich auch die versickerungsfähigen Flächen verringern.

Dieser zusätzliche Eingriff in das **Schutzgut Wasser** ist in Verbindung mit dem Eingriff in das Schutzgut Boden durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet hat für das Klima eine eher geringe Bedeutung.

Vorbelastungen des Klimas existieren durch verkehrs- und siedlungsbedingte Schadstoffimmissionen im Umfeld.

Die Versiegelung im Zuge des Bauvorhabens ist in Bezug auf das **Schutzgut Klima** unerheblich, da ausreichende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden sich, bezüglich des Klimas, gegenüber dem Bestand nur geringfügig erhöhen, so dass hier von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen wird.

Es wurde eine Maßnahme zur Vermeidung baubedingter Schädigungen von potenziell vorkommenden Tierarten festgelegt. Zusätzliche Eingriffe in die **Tier- und Pflanzenwelt** werden ausreichend kompensiert, so dass deshalb Umweltauswirkungen von einer geringen Erheblichkeit zu erwarten sind.

Das Plangebiet selbst zählt als Ortsrandgebiet nicht zu den Elementen, welche typisch für die **Landschaft** der Region sind.

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die festgesetzten Pflanzungen sorgen zudem für eine zusätzliche Aufwertung.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Tourismus und Erholung in der Region.

Auf Grund der Art der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Belastungen wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Gebiete für das **Schutzgut Mensch** betrachtet. Das Ergebnis lautet, dass es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand kommt.

Es sind keine **Kultur- und Sachgüter** von der Planung betroffen.

Die Geringfügigkeit der Umweltauswirkungen wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen sowie einer Kompensationsmaßnahme erreicht. Dazu werden Gehölzpflanzungen und eine umfassende Begrünung der Flächen festgesetzt.

Unter Einhaltung des Regelwerkes, der Gesetze und Vorschriften kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit	Anlage/betriebsbedingte Auswirkungen Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Grundwasser	gering	gering
Oberflächenwasser	keine	keine
Klima/Luft	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	gering
Mensch/ Lärm	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

4 Quellen

Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2026:

Gemeinde Schmölln-Putzkau: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“: Textliche Festsetzungen.

GLI-PLAN GMBH, 2026:

Gemeinde Schmölln-Putzkau: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“: Begründung.

GLI-PLAN GMBH, 2026:

Gemeinde Schmölln-Putzkau: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“: Textteil zur Grünordnung.

GLI-PLAN GMBH, 2026:

Gemeinde Schmölln-Putzkau: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“: Artenschutzfachliche Betrachtung.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ – NIEDERSCHLESISIEN 2023:

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:

Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

TU DRESDEN. Prof. Dr.-Ing. Catrin Schmidt, Dipl.-Ing. K. Preißler; Dr.-Ing. K. Seidler unter Mitwirkung von: cand. Ing. I. Licht, cand. M. Sc. A. Stief und P. Herrmann, F. Renner, M. Meyer. Professur für Landschaftsplanung an der TU Dresden, Fakultät Architektur, Institut für Landschaftsarchitektur: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung. STAND: 25.01.2017

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

NatSchAVO Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

SächsNatSchG Naturschutzgesetz des Freistaats Sachsen

Sächsische Fischereiverordnung

VWV BIOTOPSCHUTZ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG – Schutz bestimmter Biotope

weitere Quellen

Geoportal Sachsenatlas 2026:
<http://www.geosn.sachsen.de>

LFULG 2026 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage
<https://www.lfulg.sachsen.de/>

Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen:

- Artdaten online – Abfrage für das Messtischblatt 4851-SW
- Rote Listen Sachsen
- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Biototypen- und Landnutzungskartierung
- Wasserschutzgebiete
- Potentiell natürliche Vegetation
- Steckbrief zum Landschaftsraum „Westlausitzer Hügel- und Bergland“
- Bodenkarten
- Zustand der Grundwasserkörper
- Grundwasserdynamik
- Hydrogeologische Karten
- Waldbiotopkartierung

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2026:
<https://rapis.sachsen.de/>

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 2026:
Denkmalkarte. <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>

Klimadaten Putzkau:
<https://de.climate-data.org/> Zugriff 03/2026

OPENSTREETMAP 2026:
<https://www.openstreetmap.org/>

WIKIPEDIA 2026:
<https://de.wikipedia.org/>

Artensteckbrief 2026:
<https://www.artensteckbrief.de/>

Geoportal des Landkreises Bautzen, 2026:
<https://cardomap.idu.de/lrabz/>

Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter der GLI-PLAN GmbH am 07.06.2025, 27.01.2026, 15.06.2026

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung