

GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUßIG

LANDKREIS BAUTZEN

UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„GUT SOMMEREICHEN“

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Kommune:

Gemeinde Doberschau Gaußig
OT Gnaschwitz
Hauptstraße 13
02692 Doberschau-Gaußig

Vorhabenträger:

Ferienwohnung / Ferienhäuser Gut
Sommereichen
Familie Busch
Gut Sommereichen 1
02633 Gaußig

**Umweltbericht gemäß
Anlage 1 des Bauge-
setzbuches (BauGB)**

bearbeitet durch:

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, 10.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1A) PLANUNGSZIELE, LAGE DES VORHABENSTANDORTES	4
1B) EINSCHLÄGIGE FACHGESETZE / FACHPLÄNE ZUM UMWELTSCHUTZ UND BERÜCKSICHTIGUNG DESSEN ZIELE IM BEBAUUNGSPLAN	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
2A) BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	7
2AA) BIOTOP, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	7
2AAA) BIOTOP	7
2AAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	13
2AAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSISCHEN WALDGESETZES (SÄCHSWALDG)	15
2AAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	15
2AB) FAUNA	15
2AC) BODEN & ALTLASTEN	16
2AD) WASSER	17
2AE) KLIMA	19
2AF) ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	19
2AG) SCHUTZGUT MENSCH	20
2AH) SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	20
2AI) PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
2B) PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
2BA) BIOTOP, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	21
2BAA) BIOTOP	21
2BAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	22
2BAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	22
2BAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	22
2BB) FAUNA	22
2BC) BODEN & ALTLASTEN	23
2BD) WASSER	23
2BE) KLIMA	24
2BF) ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	24
2BG) SCHUTZGUT MENSCH	24
2BH) SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	25
2C) GEPLANTE AUSGLEICHS-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßAHMEN	25
2CA) BIOTOP, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	25
2CAA) BIOTOP	25
2CAB) SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	26
2CAC) WALD IM SINNE DES SÄCHSWALDG	26
2CAD) POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	26

2CB)	FAUNA	26
2CC)	BODEN & ALTLASTEN	28
2CD)	WASSER	28
2CE)	KLIMA	29
2CF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	29
2CG)	SCHUTZGUT MENSCH	30
2CH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	31
2D)	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	32
2E)	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
2EA)	BIOTOPE, SCHUTZGEBIETE & POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	32
2EAA)	BIOTOPE	32
2EAB)	SCHUTZGEBIETE / SCHUTZOBJEKTE	32
2EAC)	WALD IM SINNE DES SÄCHS WALDG	32
2EAD)	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	32
2EB)	FAUNA	32
2EC)	BODEN & ALTLASTEN	33
2ED)	WASSER	33
2EE)	KLIMA	33
2EF)	ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	33
2EG)	SCHUTZGUT MENSCH	33
2EH)	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	34
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3A)	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHER VERFAHREN / SCHWIERIGKEITEN	34
3B)	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	35
3C)	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
3D)	QUELLEN, DIE FÜR DIE BEWERTUNG HERANGEZOGEN WURDEN	35

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GUT SOMMEREICHEN" (STAND: 10.10.2025)

ANLAGE 2 LAGEPLAN BIOTOPE BESTAND (STAND: 10.10.2025)

1. Einleitung

1a) Planungsziele, Lage des Vorhabenstandortes

Ziele

Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung der Bestandsnutzungen (siehe Tabelle 1 Pkt. 3.1 der Begründung) sowie die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung von 3 Ferienhäusern, 2 freistehenden Baumhäusern sowie der Anbau eines Frühstücksraumes an ein Bestandsgebäude.

Im Bebauungsplan werden die bestehenden und zukünftigen Bauflächen (ca. 13.800 m²) als Flächen mit besonderen Nutzungszweck festgesetzt. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden im Plangebiet private Grünflächen mit dem Erhalt bestehender Strukturen (Baumreihe, Baumgruppen) sowie zur Entwicklung neuer Strukturen umgesetzt.

Für die Erschließung der Erweiterungsstandorte wird der vor-Ort befindliche Medienbestand genutzt, welcher z.T. erweitert wird.

Lage und Größe des Vorhabenstandortes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gut Sommereichen“ umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha und schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Gaußig ein:

- 456/11, 456/12 und 456/27 (Teilfläche)

In Bezug zur geographischen Lage des Vorhabenstandortes ist festzuhalten, dass sich dieser in zentraler Lage zwischen den Ortschaften Gaußig, Golenz, Katschwitz und Brösang in der Gemeinde Doberschau-Gaußig befindet. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Golenzer Straße, welche südlich des Gut Sommereichen verläuft.

1b) einschlägige Fachgesetze / Fachpläne zum Umweltschutz und Berücksichtigung dessen Ziele im Bebauungsplan

Verwendete Fachgesetze und Fachpläne

1. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
2. Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
3. Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
4. Bundes-Bodenschutzgesetz 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
5. Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist
6. Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
8. Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
9. Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324) geändert worden ist
10. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
11. Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist
12. Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
13. Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2298), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 28. April 2022 (BGBl. I S. 700) geändert worden ist
14. Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) – Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 -LEP2013) vom 14. August 2013

15. Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023)

Folgende Ziele der genannten Fachgesetze und Fachplanungen werden in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten

- Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen vor Durchführung von Gehölzentfernungen, Bodeneingriffen bzw. Umbaumaßnahmen zum Schutz der Fauna
- Festlegungen von Maßnahmen für die Entwicklung wertvoller Biotope für die Fauna

sparsame Nutzung von Naturgütern, welche sich nicht erneuern

- Festlegung der zulässigen Versiegung durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur Gestaltung neuer Stellplätze

Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen, Sicherung der nachhaltigen Funktionen des Bodens / Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte / Lenkung der unvermeidbaren Neuinanspruchnahme von Flächen auf anthropogen vorbelastete Böden mit geringer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion

- keine Beanspruchung von Denkmalen
- Bodeneingriffe werden auf das minimale Maß beschränkt
- Festlegung der zulässigen Neuversiegung durch Festsetzung der Grundflächenzahl

Schutz der menschlichen Gesundheit vor schädlichen Wirkungen ionisierender Strahlung

- bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die Empfehlungen des LfULG zum Radonschutz zu berücksichtigen

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme / Gewährleistung schadloser Abflussverhältnisse

- keine Erhöhung der natürlichen Abflussmenge überschüssigen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet
- Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser vor Ort

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2a) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“, „Landschaftsbild“ sowie „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ unterteilt. Insofern relevante Festlegungen in übergeordneten Planungen für das Plangebiet vorliegen, werden diese dargestellt und beschrieben.

2aa) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2aaa) Biotope

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Flächen des Vorhabenstandortes im März 2025 hinsichtlich der vorkommenden Strukturen besichtigt. Aufgrund des Zeitpunktes fanden keine detaillierten floristischen Erfassungen statt. Weiterhin wurden die digitalen Daten der Geoportale des Freistaates Sachsen (hier die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung, Offenlandbiotope, Schutzgebiete, Stand März 2025) und des Landkreises Bautzen (hier gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete, Landwirtschaft, Stand März 2025) ausgewertet. Vorliegende Daten fließen bei der Zuordnung der vorkommenden Biotope mit ein. Diese erfolgt entsprechend der Roten Liste Sachsens – Biotoptypen (2010).

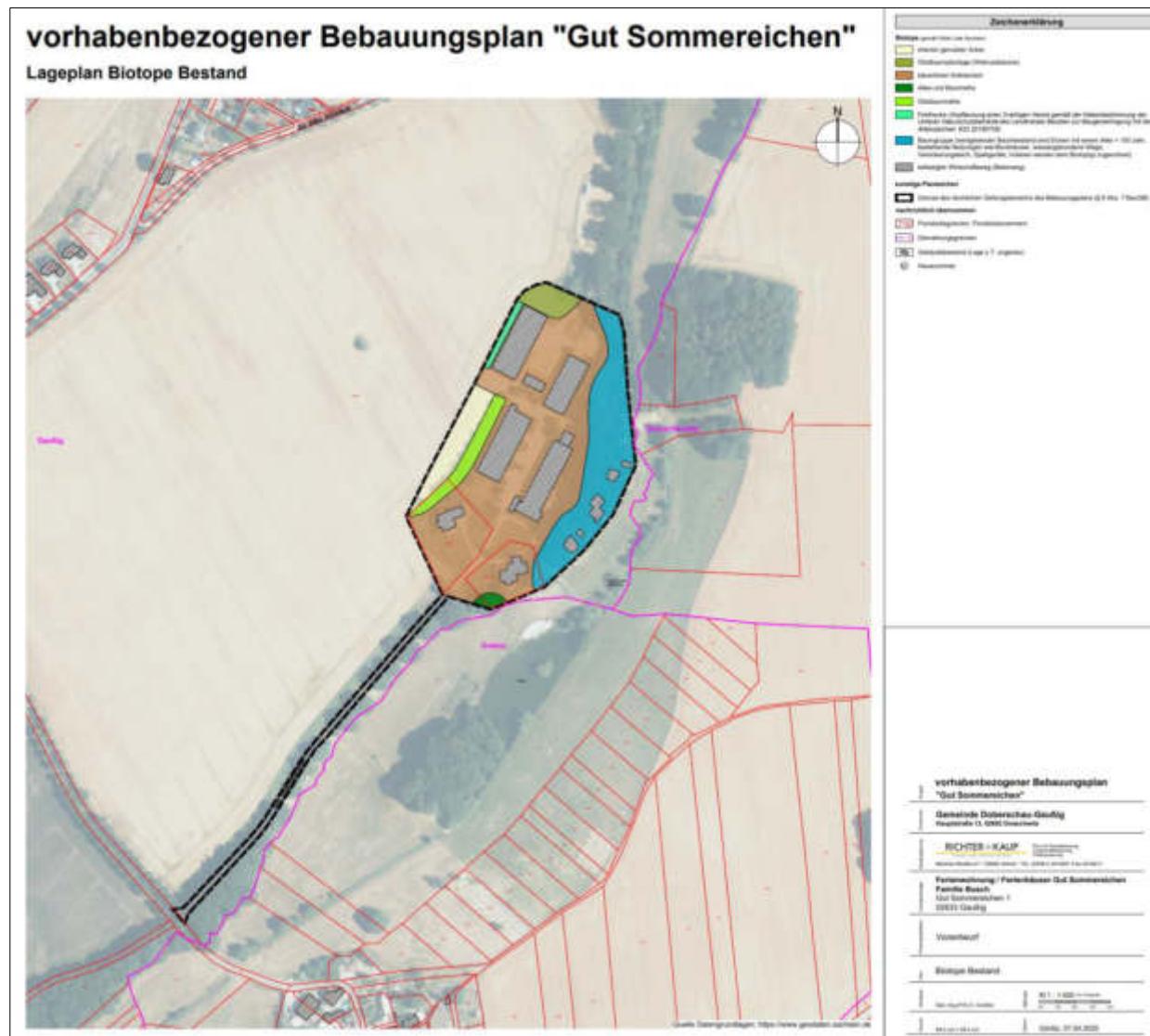


Abbildung 1: Lageplan Biotope Bestand, Quelle: Richter+Kaup

Beschreibung der erfassten Biotope im Plangebiet

Allee und Baumreihe - Flächenumfang: 229 m²

Im Plangebiet befindet sich eine Eiche mit einem Alter > 150 Jahre, welche der Baumreihe zugeordnet wird, die entlang der Zufahrtsstraße zum Gut Sommereichen steht. Hierbei handelt es sich um einen wertvollen Altbaumbestand, welcher u.a. durch verschiedene Vogelarten als Bruthabitat genutzt wird. Der Baumbestand selbst wurde ursprünglich zur Markierung der Gemarkungsgrenze angepflanzt.



Abbildung 2: Baumbestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Nord nach Süd), Quelle: Richter+Kaup

Baumgruppe - Flächenumfang: 7.077 m²

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ebenfalls der o.g. Altbaumbestand der Eichen in selbiger Ausprägung. Aufgrund des Bestandes weiterer Bäume wurde die gesamte Fläche als Baumgruppe erfasst. Die in der Fläche befindlichen Nutzungen wie Ferienhäuser, Spielgeräte, Volieren, Wege, Sitzmöglichkeiten oder Anpflanzungen werden dem Biotoptyp zugeordnet, da der Altbaumbestand mit einem Alter > 150 Jahre wertgebend ist. Aufgrund des Vorkommens von Höhlen, Astlöchern und Totholz sind die Altbäume wertvolle Habitate für Fledermaus- und Vogelarten. Auf eine detaillierte Erfassung potentieller Quartiere bzw. Niststätten wurde verzichtet, da die Bäume auch zukünftig im Bestand verbleiben

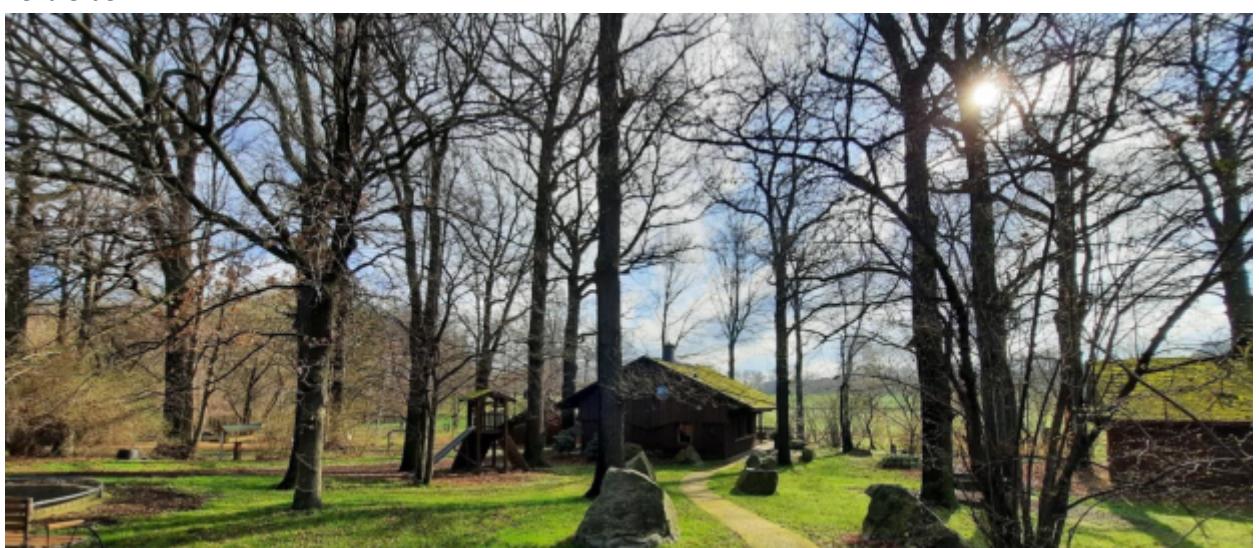


Abbildung 3: Baumbestand und Nutzungen im östlichen Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von West nach Ost), Quelle: Richter+Kaup

Intensiv genutzter Acker - Flächenumfang: 1.883 m²

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche (aktuell bestellt mit Raps), welcher als Vorhabenstandort für die Errichtung von 3 Ferienhäusern dienen soll.

Obstbaumreihe - Flächenumfang: 1.287 m²

Zwischen Ackerfläche und dem angrenzendem bäuerlichen Hofstandort befindet sich eine Obstbaumreihe, welche sich aus verschiedenen Obstbaumarten (u.a. Walnuss, Kirsche) zusammensetzt. Das Alter der Bäume ist > 25 Jahre. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden im Gehölzbestand keine Vogelnester bzw. Höhlen / Astlöcher dokumentiert.



Abbildung 4: Acker und Obstbaumreihe westlichen Bereich des Plangebietes, zukünftiger Standort der geplanten Ferienhäuser (Blickrichtung von Nord nach Süd), Quelle: Richter+Kaup

Feldhecke - Flächenumfang: 315 m²

Im Nordwesten, direkt an der bestehenden Reit- und Mehrzweckhalle angrenzend, befindet sich eine mehrreihige Hecke mit heimischen Gehölzarten (hier überwiegend Sträucher), welche auch als Versickerungsfläche genutzt wird.

Bei der Hecke handelt es sich um eine Anpflanzung gemäß der Nebenbestimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen zur Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen: 632.20180705.



Abbildung 5: Hecke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Süd nach Nord), Quelle: Richter+Kaup

Befestiger Wirtschaftsweg (Betonweg) - Flächenumfang: 1.312 m²

Die Zuwegung zum Plangebiet ist ein Betonweg, welcher dem Biotoptyp „befestigter Wirtschaftsweg“ zugeordnet wird. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Versiegelungsfläche der Zuwegung befindet, wurden keine Randstrukturen erfasst.



Abbildung 6: befestigter Wirtschaftsweg im Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Nord nach Süd), Quelle: Richter+Kaup

Bäuerlicher Hofstandort - Flächenumfang: 22.569 m²

Alle im Bereich des Gutes Sommereichen befindlichen Gebäude (mit Ausnahme der Ferienhäuser im Biotop „Baumgruppe“), gestaltete bzw. intensiv genutzte Grünflächen (z.T. als Lagerflächen genutzt) sowie Verkehrsflächen wurden dem Biotoptyp „bäuerlicher Hofstandort“ zugeordnet. Prägend ist der Grad der Versiegelung, die Nutzungsintensität sowie die Anpflanzung vieler nicht autochthoner Pflanzenarten. In der Gesamtheit ist der Standort dementsprechend stark antropogen überformt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude sowie die Flächen auf ein Vorkommen von Lebens- bzw. Niststätten der Fauna kontrolliert. Aufgrund der zahlreich angebrachten künstlichen Nisthilfen sowie dem

Bestand natürlicher Nistplätze kann konstatiert werden, dass jedes Gebäude als Reproduktionshabitat durch verschiedene Vogelarten (u.a. Haussperling, Turmfalke, Rauchschwalbe) genutzt wird. Weiterhin wurde ersichtlich, dass der Weissstorch (2 Brutpaare im östlichen Bereich des Gutes Sommereichen, außerhalb des Bebauungsplangebietes vorkommend) die innerbetrieblichen Flächen zur Futtersuche nutzt.



Abbildung 7: Wohngebäude im Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Ost nach West), Quelle: Richter+Kaup



Abbildung 8: Stall- und Wirtschaftsgebäude im Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Süd nach Nord), Quelle: Richter+Kaup

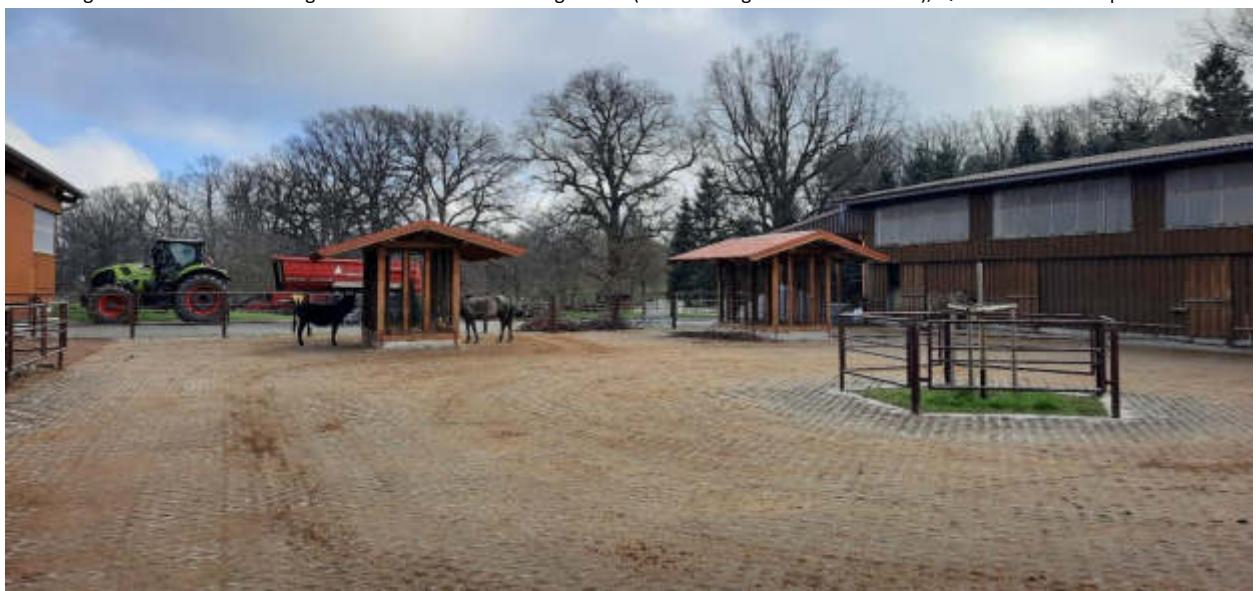


Abbildung 9: Auslauffläche für Pferde im Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Süd nach Nord), Quelle: Richter+Kaup

Obstbaumplantage - Flächenumfang: 933 m²

Im äußersten nordwestlichen Bereich der Vorhabenstandortes befindet sich eine flächige Anpflanzung junger Walnussbäume mit einem Alter < 25 Jahre. Aufgrund der Nutzungsintensität (mehrmalige Mahd im Jahr) sowie der vorgefundenen Ausprägung wurde die Fläche dem Biotoptyp „Obstbaumplantage“ zugeordnet.



Abbildung 10: Anpflanzung Walnussbäume im Bereich des Plangebietes (Blickrichtung von Ost nach West), Quelle: Richter+Kaup

Fazit:

Trotz der anthropogenen Überformung und der intensiven Nutzung handelt es sich beim Gut Sommereichen um einen wertvollen Lebensraum für die Fauna, insbesondere für die Avifauna (Vögel). Bemerkenswert ist der Bestand an Altbäumen (Eichen) mit einem Alter > 150 Jahre.

2aab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Die Auswertung der digitalen Daten der Geoportale des Freistaates Sachsen (hier Offenlandbiotope, Schutzgebiete, Stand März 2025) und des Landkreises Bautzen (hier gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete, Stand März 2025) ergab, dass sich das Plangebiet in keinem rechtlich festgesetzten Schutzgebiet befindet. Das nächstliegende Schutzgebiet zum Vorhabenstandort ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ (Entfernung zur Plangebietsgrenze (Süden) ca. 10 m).



Abbildung 11: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de/>

Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß den Angaben im Geoportal des Landkreises Bautzen (Stand März 2025) befinden sich im Plangebiet keine erfassten gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG. Das nächstliegende Schutzobjekt zum Vorhabenstandort ist ein naturnahes, ausdauerndes nährstoffreiches Kleingewässer (Biotoptnummer: 1441-003, gemäß Angabe der Landkreises Bautzen), welches sich im Osten in ca. 50 m Entfernung befindet.



Abbildung 12: Lage der gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://cardomap.idu.de/lrabz/>

LRT-Flächen

Gemäß den Angaben im Geoportal des Freistaates Sachsen (Stand März 2025) sind im Plangebiet keine LRT-Flächen erfasst. Im Abstand von 10 m, südlich der Plangebietsgrenze gelegen (gegenüber der Zufahrtsstraße zum Gut Sommereichen), befindet sich ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.



Abbildung 13: Lage des Lebensraumtyp Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald), Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>

2aac) Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich keine Waldflächen im Sinne des SächsWaldG.

2aad) potentiell natürliche Vegetation

Unter Auswertung der digitalen Daten des Freistaates Sachsen (hier potentiell natürliche Vegetation, Stand März 2025) würde die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ein grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald sein.

2ab) Fauna

Detaillierte Erfassungen des Artinventars der Fauna innerhalb des Plangebietes wurden nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Biotopkartierung (März 2025) wurde der Baum- und Gebäudebestand innerhalb des Vorhabenstandortes u.a. auf ein Vorkommen von Höhlen, Astlöcher und Nestern geprüft. Daneben wurde der östlich liegende Teich (außerhalb des Plangebietes liegend) auf ein Vorkommen von Amphibien begutachtet.

Folgendes wurde festgestellt:

1. Im Bereich des Gebäudebestandes befinden sich eine Vielzahl von Brutstätten der Avifauna. Hierbei handelt es sich größtenteils um künstliche Nisthilfen, welche durch den Vorhabenträger der Bebauungsplanung angebracht wurden. Brutvögel sind u.a. Rauchschwalbe, Haussperling

oder Turmfalke. Daneben ist aufgrund des Vorhandenseins von Ställen und baulichen Anlagen mit Nischen, Vorsprüngen und Ähnlichem mit weiteren (potentiellen) Brutplätzen zu rechnen.

2. Außerhalb des Plangebietes, im Bereich des künstlich angelegten Teiches, befinden sich mehrere künstliche Nisthilfen für den Weißstorch. 2 Nester waren Ende März 2025 mit Brutpaaren besetzt. Die Tiere nutzen die Flächen innerhalb des Vorhabenstandortes zur Futtersuche und zeigten kein Fluchtverhalten während der Begehung auf.
3. Im Bereich des Baumbestandes (u.a. in den Altbäumen) im bzw. außerhalb des Vorhabenstandortes konnten mehrere Nester verortet werden. Brutvögel sind u.a. der Rotmilan.
4. Aufgrund des Vorkommens von Höhlen im Altbauumbestand ist davon auszugehen, dass diverse Höhlenbrüter bzw. Fledermäuse diese als Quartiere nutzen.
5. Amphibien wurden im Bereich des Vorhabenstandortes bzw. im östlich angrenzenden Teich nicht dokumentiert. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass u.a. Teichfrosch oder Erdkröte den Teich als Reproduktionshabitat nutzen. Inwiefern der Vorhabenstandort als Landlebensraum von Bedeutung ist, ist unbekannt.
6. Reptilien wurden während der Biotopkartierung nicht beobachtet. Dies ist aufgrund des Zeitpunktes der Kartierung Ende März zurückzuführen. Aufgrund der Habitatausstattung ist von einem Vorkommen auszugehen. Beobachtungen liegen durch den Vorhabenträger vor.



Abbildung 14: Weißstorch bei der Nahrungssuche im Bereich des Vorhabenstandortes im März 2025, Quelle: Richter+Kaup

2ac) Boden & Altlasten

Zur Angabe der im Bereich des Vorhabenstandortes vorkommenden Böden wurden die digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Boden und Altlasten, März 2025) ausgewertet.

Folgende Angaben können zusammengefasst für das Plangebiet getroffen werden:

Boden

Für den Bereich des Vorhabenstandortes werden gemäß der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (BÜK400) folgende Angaben gemacht.

- Leitboden: Pseudogley
 - Leitboden - Bodenarten: Sandschluffe, Lehmschluffe, Tonschluffe
 - Leitboden - Substratarten: Periglazialer Schluff, z.T. Lehm aus Lösslehm über periglazialem Kiesschuttelhm aus Geschiebelehm oder über Kiessand aus Schmelzwassersand oder über Flusschotter oder über Festgestein
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel
 - Vernässung: stark vernässt
- Das LfULG teilte in der SN zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit, dass sich der Vorhabenstandort am östlichen Ufer des Golenzer Wassers und im Bereich der Verbreitungsgrenze fluviatiler, holozäner Auenablagerungen befindet. Die hier an der Oberfläche anstehenden sandig-tonigen, z.T. humosen Schluffe (holozäne Auelehme) reichen vom Gewässerverlauf bis an den Wirtschaftsweg heran und stellen hydrogeologisch einen Grundwasserstauer dar. Die Mächtigkeit dieser bindigen Lockergesteine wird mit 0,5 m bis 1,5 m prognostiziert. Unterlagert werden diese Auelehme durch Sande und Kiese (holozäne Auenbildungen wie auch Schmelzwasserbildungen Elster-2-Kaltzeit), welche gemeinsam den oberflächennahen Grundwasserleiter bilden.

Altlasten

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich innerhalb des Vorhabenstandortes Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen befinden.

2ad) Wasser

Zur Angabe der Bestandssituation des Wasserhaushaltes im Bereich des Vorhabenstandortes wurden die digitalen Daten der Geoportale des Landkreises Bautzen (Wasser- und Wasserschutzgebiete, Stand März 2025), des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (hier Wasser und Wasserwirtschaft, Stand März 2025) sowie des Freistaates Sachsen (hier Wasser, Stand März 2025) ausgewertet.

Grundwasser

Aufgrund des Fehlens von Bohrungsaufschlüssen im Bereich des Vorhabenstandortes ist der Grundwasserflurabstand (= GFA) standortkonkret nicht bekannt.

In einer Entfernung von ca. 870 m (südwestlich des Gutes Sommereichen gelegen) befindet sich die Grundwassermessstelle 48510929 Gaußig. Die Geländehöhe der Messstelle beträgt 256,06 m NHN.

Am 15.3.2025 wurde ein Grundwasserstand unter Gelände von 4,78 m gemessen. Der mittlere Grundwasserstand beträgt 4,83 m unter Geländeoberkante. Die Werte sind nicht repräsentativ für den Vorhabenstandort.

- Das LfULG teilte in der SN zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit, dass flurnahe Grundwasserstände im Bereich von 1 m bis 2 m unter Gelände zu erwarten sind. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird sehr gering bis gering angegeben.

Oberflächengewässer

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß den Angaben des LfULG ein Teilabschnitt des „Golenzer Wassers“. Bei dem Gewässer findet jedoch keine Anwendung des SächsWG statt, da es von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung ist (§ 1 Abs. 2 SächsWG). Bei der Biotopkartierung wurde kein offenes Gewässer (Graben) dokumentiert.



Abbildung 15: Lage der Fließgewässer im Bereich des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://www.umwelt.sachsen.de>

Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Aktuelle Entwässerungssituation des anfallenden Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. U.a. werden hierzu Versickerungsflächen sowie ein Versickerungsteich genutzt. Die Lage der Flächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Für die Niederschlagswassereinleitung existiert gemäß der SN der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis unter dem AZ 700.33:21 No017-Dob-Gau.

2ae) Klima

Der Vorhabenstandort wird gemäß der naturräumlichen Einordnung dem Naturraum „Oberlausitzer Gefilde“ zugeordnet. Im Steckbrief¹ des Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft werden folgende Angaben zum Klima gemacht:

Die mittleren Jahresniederschlagssummen verteilen sich im Naturraum wie folgt:

- Generell besteht ein Gradient von N (< 600 mm) nach S (bis > 770 mm/a). Im NW (Nebelschütz, Crostwitz, Panschwitz-Kuckau) liegen die Niederschläge bei 670 – 700 mm, im N zwischen Puschwitz und Radibor < 590 -600 mm; um Malschwitz – Baruth – Weißenberg um 630 mm. Im zentralen Gebietsteil steigen sie von N nach S von 650 mm auf 720 mm an (Niederkaina – Bautzen – Göda – Oberkaina – Doberschau). Im SW und S gehen die höchsten Niederschläge nieder (um Burkau – Demitz-Thumitz – Uhyst a. T. von < 740 mm auf 760 mm ansteigend; am Südrand Gaußig 771 mm/a (Spitzenwert). Im SO sind die Werte von N nach S ansteigend (Kittlitz – Löbau – Großschweidnitz 690 – 720 mm/a).

Die Jahresmitteltemperaturen weisen folgende Differenzierung auf:

- Im Gebiet nimmt die Jahresmitteltemperatur von NW / N nach SO / S geringfügig ab: Im NW / N Werte zwischen 8,9 und > 9,0 °C; Spitzenwerte nördlich Luga (südöstlich Neschwitz) sowie bei Briesing (südlich Großdubrau) 9,1 °C, im NO (um Weißenberg – Vierkirchen, Kleinradmeritz und Nostitz) 8,8 – 8,6 °C, im SW / S (Demitz-Thumitz – Gaußig – Doberschau) um 8,5 °C, im SO von 8,5 °C (südlich Kabschütz – Pommritz – Zschorna – Nostitz) bis gegen 8,0 °C abnehmend (Löbau 8,3 °, Großschweidnitz 8,1 °C); niedrigster Wert 7,9 °C bei Dürrhennersdorf am Rand des Oberlausitzer Berglandes

Lokalklimatische Einordnung des Vorhabenstandortes

Lokalklimatisch bestehen im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Vegetations- und Versiegelungsstrukturen Einflüsse des Gewerbe-Klimatops, des Wald-Klimatops sowie des Freiland-Klimatops.

Einerseits fungieren die versiegelten Flächen und Gebäude als Wärmeinseln, andererseits sorgt der vorhandene Gehölzbestand für Verschattung und Verdunstung und die Acker- und Wiesenflächen dienen der nächtlichen Kaltluftproduktion.

2af) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Innerhalb des Vorhabenstandortes sind derzeit keine archäologischen Funde bekannt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabenstandortes bzw. in direkter Umgebung befinden sich nach Auswertung der digitalen Daten des Landamtes für Denkmalpflege (Stand März 2025) bzw. der digitalen Daten des Landkreises Bautzen (Stand März 2025) keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bzw. bauliche Anlagen.

¹Quelle: https://www.natur.sachsen.de/download/25_Oberlausitzer_Gefilde.pdf



Abbildung 16: Baudenkmäler in der Umgebung des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://cardomap.idu.de/lrabz/>

2ag) Schutzgut Mensch

Bestehende Immissionssituation

Im Plangebiet wirken aktuell keine Immissionen aus angrenzenden Nutzungen ein. Die vorgefundenen Geräusche bzw. Gerüche entstehen ausschließlich anlagenbezogen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. durch Ziegen- und Pferdehaltung) sowie durch die touristische Nutzung (Besucherverkehr).

Strahlenschutz

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Gemäß der Karte „Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft ist für Gaußig und Umgebung ein Wert von 21 - 40 sowie 41 - 100 kBq/m³ ausgewiesen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Bestehende Emissionssituation

Vom Vorhabenstandort wirken aktuell Emissionen auf benachbarte Grundstücke ein. Da es sich nicht um schutzbedürftige Nutzungen (hier Landwirtschaftsflächen) handelt und sich die nächstliegende schutzbedürftige Bebauung in ca. 300 m (westlich) befindet, kann eine detaillierte Betrachtung entfallen.

2ah) Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Vorhabenstandortes wird durch die bestehende Bebauung des Gutes Sommereichen sowie durch den charakteristischen Altbaumbestand (Eichen) geprägt. Angrenzend am

Vorhabenstandort befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen. Innerhalb der Wiesenflächen, östlich des Plangebietes gelegen, befinden sich Strukturelemente wie Gehölze (u.a. Baumgruppen, Streuobstwiesen) oder Gewässer (Golenzer Wasser, ein künstlich angelegter Teich).

2ai) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Insofern die Planung nicht umgesetzt wird, verbleiben die Flächen in ihrer derzeitigen Nutzung.

2b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Darstellung der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2b) zum Baugesetzbuch. Die Gliederung wird in die Kapitel „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzwert Mensch“ sowie „Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete“ unterteilt.

2ba) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2baa) Biotope

Entsprechend des Planvorhabens und der damit verbundenen Nutzungen werden sich die Biotopstrukturen entsprechend der Zuordnung gemäß der Roten Liste Sachsen – Biotoptypen (2010) zukünftig wie folgt darstellen:

1. **Feldhecke** - Flächenumfang 315 m²
2. **Baumreihe** - Flächenumfang 229 m²
3. **Obstbaumreihe** - Flächenumfang 1.025 m²
4. **Baumgruppe (einschließlich vorgefundener /geplanter Nutzungen)** - Flächenumfang 7.077 m²
5. **artenarmes, intensiv genutztes Grünland** - Flächenumfang 424 m²
6. **Obstbaumplantage** – Flächenumfang 933 m²
7. **bäuerlicher Hofstandort** - Flächenumfang 24.290 m²
8. **befestigter Wirtschaftsweg** - Flächenumfang 1.312 m²

Im Vergleich zur Bestandssituation kann konstatiert werden, dass sich der Charakter des Vorhabenstandortes (Biotopausstattung) aufgrund der Beanspruchung einer Ackerfläche für die Errichtung von 3 Ferienhäusern (im Westen) partiell ändert. In der Gesamtheit bleibt das Areal in seiner Ausprägung erhalten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen sowie der Umwandlung einer Teilfläche des Ackers in Grünland lassen sich folgende Flächenveränderungen im Plangebiet ermitteln:

1. **Obstbaumreihe** – Flächenveränderung: -262 m²
2. **intensiv genutzter Acker** – Flächenveränderung: -1.883 m²
3. **artenarmes, intensiv genutztes Grünland** - Flächenumfang +424 m²

4. **bäuerlicher Hofstandort** - Flächenveränderung: +1.721 m²

Hinweise zur Flächenberechnung und zur zukünftigen Biotoptzuordnung der geplanten Vorhaben:

- Die Reduzierung der Fläche der Obstbaumreihe beruht auf die Einbeziehung einer Teilfläche des Saumbereiches in den Vorhabenbereich 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- Die Errichtung des geplanten Frühstücksraumes im Vorhabenbereich 3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dem bestehenden Biotop „bäuerlicher Hofstandort“ zugeordnet. Der Anbau erfolgt unter Beanspruchung einer gestalteten Grünfläche.
- Die geplante Errichtung von 2 Baumhäusern im Vorhabenbereich 9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dem bestehenden Biotop „Baumgruppe“ zugeordnet. Eine grundlegende Veränderung des Biotops erfolgt nicht. Der wertgebende Baumbestand bleibt erhalten.

2bab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete berührt.

Schutzobjekte

Von der Planung sind keine Schutzobjekte berührt.

2bac) Wald im Sinne des SächsWaldG

Waldflächen sind von der Planung nicht berührt.

2bad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2bb) Fauna

Entsprechend den Erkenntnissen zu vorkommenden bzw. zu erwartbaren Arten der Fauna (siehe Pkt. 2ab), welche artenschutzrechtlich relevant sind, können Beeinträchtigungen für bestimmte Arten nur ausgeschlossen werden, wenn die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Arten der Fauna festgesetzten artspezifischen Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, welche dem Pkt. 2c „Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ zu entnehmen sind, eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens, welches im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt ist, können zusammengefasst folgende Beeinträchtigungen für die planungsrelevanten Arten / Artgruppen ermittelt werden:

Avifauna:

Aufgrund der bestehenden Strukturen im westlichen Planvorhaben (intensive Landwirtschaft) ist nicht von einem direkten Verlust von Fortpflanzungsstätten von Offenlandarten auszugehen. Diese halten aufgrund bestehender Vertikalstrukturen, welche u.a. einen Ansitz von Greifvögeln darstellen können,

einen Mindestabstand von ca. 50 Metern. Diese Bereiche stellen jedoch einen Teil des Brutrevieres dar, sodass eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann und Maßnahmen zu ergreifen sind. Im Bereich der geplanten Baumhäuser können Beeinträchtigungen aufgrund des Gehölzbestandes ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere:

Im westlichen Bereich des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung aufgrund der Habitatausstattung weitgehend ausgeschlossen werden. Der Gehölzbestand im östlichen Teil des Vorhabens stellt mit dem Vorkommen an Höhlen, Spalten und anderen Strukturen eine potentielle Lebensstätte (Reproduktion oder Tagesverstecke) insbesondere für vorkommende Fledermausarten dar. Somit sind Maßnahmen umzusetzen.

Reptilien:

Intensiv genutzte Offenlandbereiche stellen keinen Lebensraum für vorkommende Reptilienarten dar. Die bestehenden Randstrukturen im Osten des Vorhabengebietes zeigen jedoch eine potentielle Eignung als Lebensraum (besonnte Heckenstrukturen, Holzstämme als Beeteinfassung) auf. Somit sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen und Maßnahmen umzusetzen.

2bc) Boden & Altlasten

Boden

Aufgrund der Planungscharakteristik kann gegenüber der Bestandssituation konstatiert werden, dass sich der Versiegelungsgrad der Vollversiegelung im Bereich des Vorhabenstandortes um ca. 675 m² erhöht, wenn die Grundflächen der geplanten Gebäude zur Berechnung herangezogen werden. Geplante Wege zur Erschließung werden in wassergebundener Bauweise ausgeführt. Betroffen von den Baumaßnahmen sind z.T. Böden mit mittlerer Bodenfruchtbarkeit, welche landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Teilflächen sind bereits jetzt anthropogen überformt, insbesondere im Bereich des geplanten Frühstücksraumes (Vorhaben 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Altlasten

- ohne Betrachtung, da nach aktuellem Kenntnisstand der Vorhabenstandort nicht als Altlast erfasst ist -

2bd) Wasser

Grundwasser

Mit Umsetzung des Planvorhabens tritt keine Veränderung des Grundwasserhaushaltes im Bereich des Vorhabenstandortes ein, da entsprechend der Erschließungskonzeption das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht wird.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch das Planvorhaben (hier im besonderen Maße die geplanten Bauvorhaben) nicht berührt.

Schutzgebiete

Durch das Planvorhaben sind keine Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) berührt.

2be) Klima

Die beabsichtigte Bebauung und damit verbundene Entfernung von Vegetationsstrukturen (Acker, gestaltete Grünflächen) führen zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen sowie zu einer Veränderung des lokalen Klimas im betroffenen Bereich. Es handelt sich um kleinflächige Eingriffe ohne Auswirkungen auf die klimatische Standortsituation des Vorhabenbereiches.

2bf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Da sich das Plangebiet in einem Gebiet befindet, in dem archäologische Denkmale nicht ausgeschlossen werden können, sind vor Baubeginn ggf. archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt erforderlich. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Pkt. 2cf) können Beeinträchtigungen vermieden werden.

Denkmalschutz

Durch das Vorhaben sind keine Denkmale (bauliche Anlagen) betroffen.

2bg) Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung tritt keine wesentliche Änderung gegenüber der Bestandssituation ein. Die geplante Errichtung von 3 Ferienhäusern sowie 2 Baumhäusern führt zu einem geringfügigen Anstieg des Besucherverkehrs innerhalb des Vorhabenstandortes, welcher zu vernachlässigen ist, da es sich ausschließlich um temporär begrenzte An- und Abfahrten zum Vorhabenstandort handelt. An der Situation der auftretenden Geräusche bzw. Gerüche der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Vorhabenstandortes ändert sich nichts. Da der Abstand zu der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Wohnbebauung an der Bautzner Straße) mindestens 300 m beträgt, sind negative Auswirkungen ausschließbar.

Innerörtliche Konflikte im Bebauungsplangebiet selbst sind nicht herleitbar, wenn die in Pkt. 2cg) „Schutzgut Mensch“ benannten Maßnahmen eingehalten werden.

Strahlenschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von 21 - 40 sowie 41 - 100 kBq/m³ in der Bodenluft vorliegen. Mit Umsetzung der Planung ändert sich an diesem Sachverhalt nichts.

2bh) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Planung tritt der Verlust von ca. 1.883 m² landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche ein. 424 m² werden als intensiv genutzte Wiese entwickelt, 1.459 m² werden dem Vorhaben 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung von 3 Ferienhäusern zugeordnet.

Die landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen des Gutes Sommereichen bleiben von den Planvorhaben unberührt.

Die zukünftigen Bauhöhen der Gebäude (Planung bzw. Bestand) orientieren sich an den Höhen der bestehenden Gebäude, sodass keine visuelle Veränderung des Vorhabenstandortes eintritt.

2bi) Kumulierung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich aktuell der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wohngebiet an der Golenzer Straße“. Im Rahmen der Planung (Vorentwurf Bebauungsplan in der Fassung vom 27.6.2025) ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem Flächenumfang von 5.121 m² (unter Einbeziehung des Baumbestandes entlang der Golenzer Straße) sowie die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit integrierter Baum-anpflanzung (3-5 Stück) auf einer Fläche von 1.304 m² beabsichtigt. In Summe werden der Landwirtschaft ca. 6.000 m² für die intensive ackerbauliche Nutzung entzogen. In kumulativer Wirkung mit dem Planvorhaben im Bereich des Gut Sommereichen erhöht sich der Verlust intensiv ackerbaulich bewirtschafteter Fläche auf insgesamt ca. 7.885 m².

Mit dem Verlust des Ackers tritt gleichzeitig eine Reduzierung artspezifischer Nahrungshabitate ein, welche jedoch in Bezug zur jeweiligen Anbaukultur zu betrachten ist.

Mit Umwandlung von Teilflächen des Ackers in Grünlandflächen (intensiv und extensive Nutzung) werden jedoch auch qualitativ höherwertige Biotope entwickelt, was u.a. der Insektenfauna im Bereich des Vorhabenstandortes zugutekommt.

2c) Geplante Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Darstellung geplanter Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2c) zum Baugesetzbuch. Die geplanten Maßnahmen werden in den Kapiteln „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ beschrieben.

2ca) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2caa) Biotope

Im Rahmen der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht) entsprechend der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Stand: 25.01.2017) erarbeitet. Ziel ist es, den Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes zu minimieren bzw. auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden zur Minimierung sowie zur Vermeidung innerhalb des Bebauungsplangebietes umgesetzt:

1. Neuanlage einer intensiv gepflegten Wiese (Festsetzung im Bebauungsplan als Pflanzgebot)

→ Flächenumfang: 424 m²

2. Erhalt des gesamten Baumbestandes im Bereich der Obstbaumplantage, Baumgruppe, Baumreihe und Feldhecke

→ Flächenumfang: ca. 9.579m²

Um den Erhalt des Gehölzbestandes im Bebauungsplangebiet zu sichern, wurde die grünordnerische Maßnahme in den textlichen Festsetzungen Pkt. 3.3 festgelegt.

Hinweis

Gemäß dem "Entsiegelungserlass des SMUL" und der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" sind Bodenversiegelungen in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren. Die Prüfung möglicher Flächenentsiegelungen im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ergab, dass keine Flächenentsiegelungen möglich sind.

2cab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

- keine -

Schutzobjekte

- keine -

2cac) Wald im Sinne des SächsWaldG

- ohne Betrachtung -

2cad) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2cb) Fauna

Zum Schutz der im Bebauungsplangebiet vorkommender / potentiell vorkommenden Tierarten und ihrer Lebensräume ist mit Umsetzung der Planung folgendes zu berücksichtigen:

- Von Baumaßnahmen beanspruchte Gebäude und Gehölze sind im Vorfeld durch einen Artexperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, ist dessen Erhalt zu prüfen. Ist kein Erhalt der Lebensstätte möglich, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.10. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Artexperten bzw. mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartiersverlust sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der

Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Bei Quartiersverlusten, welche zur Reproduktion dienen, beträgt das Verhältnis 1: 5. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.

- Das Entfernen von Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen sowie innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Besteht keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).
- Erforderliche Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten im Bereich bestehender Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen des Vorhabenstandortes sind außerhalb der Laichwanderungszeit der Amphibien (Monate Februar, März und April) durchzuführen. Von den Bauzeiträumen kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten nachgewiesen wird, dass die betroffenen Lebensräume keine Relevanz für Amphibien aufzeigen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien sind die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten durch einen Artexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Abfang in Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen im Vorkommensbereich erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baugebiete zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzaun zu errichten. Die abgefangenen Tiere sind in ungestörte, geeignete Bereiche im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes zu verbringen.
- Alle aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

Die Festlegung der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der textlichen Festsetzungen Pkt. 3.4 M1 zu entnehmen.

Empfohlen wird weiterhin auf naturnahe Gestaltung von Grundstücken (z.B. keine Anlage von Steingärten), Insektenfreundliches Lichtregime und keine spiegelnden Glasfronten zu achten.

2cc) Boden & Altlasten

Boden

Bei Umsetzung der Planung ist folgendes zu berücksichtigen:

- der Oberboden im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist im Vorfeld zu sichern und anschließend einer Wiederverwertung zuzuführen ist
- die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind zweckmäßig zu begrünen
- neue Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen

Hinweis

Gemäß dem "Entsiegelungserlass des SMUL" und der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" sind Bodenversiegelungen in erster Linie mit Entsiegelungen zu kompensieren. Die Prüfung möglicher Flächenentsiegelungen im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ergab, dass keine Flächenentsiegelungen möglich sind.

Altlasten

Direkte Vermeidungsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht erforderlich, da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um eine Altlast bzw. um eine altlastenverdächtige Fläche handelt.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

1. Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Abfallamtes des Landratsamtes Bautzen unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.
2. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuzuführen. Abfälle sind gemäß dem KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

2cd) Wasser

Grundwasser

Bei der Umsetzung der Planung ist u.a. folgendes zu berücksichtigen:

- Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können.

- Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser ist standortkonkret an die hydrogeologischen Verhältnisse anzupassen.
- Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben.
- Arbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher dem Umwelt- und Forstamt des Landkreises Bautzen anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG).
- Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und das Umwelt- und Forstamt des Landkreises Bautzen ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen, bauzeitliche Grundwasserhaltungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 8, 9 WHG) durch das Umwelt- und Forstamt des Landkreises Bautzen.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb des Vorhabengebietes zur Versickerung zu bringen.

Oberflächengewässer

- ohne Betrachtung -

Schutzgebiete

Überschwemmungsgebiet

- ohne Betrachtung -

Trinkwasserschutzgebiet

- ohne Betrachtung -

2ce) Klima

Direkte Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Klimas werden nicht festgelegt.

2cf) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt,

muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

Derzeit sind keine Maßnahmen festgelegt, da sich keine Denkmale im Plangebiet bzw. dessen direkter Umgebung befinden.

2cg) Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

- Die Wohnhäuser im Bereich des Bebauungsplangebietes (siehe Planzeichnung Teil A Vorhaben 1 und 2) werden entsprechend der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutz Behörde des Landkreises Bautzen vom 11.08.2025 als Betriebswohnungen angesehen / eingestuft. Somit ist das dauerhafte Wohnen zulässig. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigungsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von 21 - 40 sowie 41 - 100 kBq/m³ in der Bodenluft vorliegen. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar sind.

Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

2ch) Schutzwert Landschaftsbild

Zum Schutz des Landschaftsbildes bzw. zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Erhalt des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes (siehe Pkt. 2caa Nr. 2)
- Begrenzung der zulässigen Höhen der Gebäude, hierbei Orientierung am Bestand (eine Ausnahme stellen die geplanten Baumhäuser mit einer zulässigen Höhe von 15 m dar, diese befinden sich jedoch innerhalb des Baumbestandes mit Höhen > 15 m)

Um die Maßnahmen zu sichern, wurden in den textlichen Festsetzungen Regelungen zum Erhalt des Gehölzbestandes (grünordnerische Maßnahme Pkt. 3.3) sowie zu den zulässigen Höhen (Pkt. 1.4 „Höhe baulicher Anlagen“) festgelegt.

2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante Erweiterung des touristischen Angebotes des Gutes Sommereichen wurde ausschließlich im Bereich des Vorhabenstandortes betrachtet.

2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Darstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt abweichend der Anlage 1 Nr. 2e) zum Baugesetzbuch und wird in den Kapiteln „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ beschrieben. Die Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen, welche durch die Umsetzung des Planvorhabens verursacht werden, sind dem Pkt. 2c) zu entnehmen.

2ea) Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation

2eaa) Biotope

Mit Umsetzung der Planung tritt der Verlust des Saumbereiches einer bestehenden Obstbaumreihe (ca. 262 m²) sowie der Verlust 1.459 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche ein. Da es sich im Wesentlichen um intensiv genutzte Flächen handelt, werden keine gefährdeten Biotope überplant.

2eab) Schutzgebiete / Schutzobjekte

Schutzgebiete

- Keine Betroffenheit -

Schutzobjekte

- Keine Betroffenheit -

2eac) Wald im Sinne des SächsWaldG

- Keine Betroffenheit -

2ead) potentiell natürliche Vegetation

- ohne Betrachtung -

2eb) Fauna

Mit Umsetzung der Planung (hier Neubauvorhaben) tritt ggf. der Verlust von Nahrungshabitate der Avifauna bzw. der Verlust von Lebensräumen von Amphibien- und Reptilienarten sowie vorkommenden Fledermausarten ein. Aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Biotope bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Anbaukultur im Bereich der Ackerfläche ist jedoch zu konstatieren, dass die Flächen keine wertvollen Habitate darstellen und beispielsweise nur temporär als Nahrungshabitat (hier u.a. für Weißstorch) nutzbar sind. Unabhängig davon sind im Plangebiet bei Neubauvorhaben bzw. bei Bauvorhaben im Bestand nachteilige Umweltauswirkungen für Arten der Fauna auszuschließen. Dementsprechend sind die Vermeidungsmaßnahmen des Pkt. 2cb) zu beachten.

2ec) Boden & Altlasten

Boden

Mit Umsetzung des Planvorhabens werden ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen sowie anthropogen veränderte Bodenflächen des Landwirtschaftsbetriebs beansprucht. Für die Errichtung neuer Gebäude beträgt der Flächenbedarf ca. 675 m² (Berechnungsgrundlage sind die geplanten Grundflächen). Daneben werden Flächen für die Errichtung von wasserdurchlässigen Wegen bzw. für gestaltete Außenanlagen (beispielsweise für Terrassen) beansprucht. Deren Lage und Umfang ist jedoch noch nicht abschließend geklärt. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, welche sich an Baugebietskategorie „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO orientiert.

Altlasten

- ohne Betrachtung -

2ed) Wasser

Grundwasser

Da das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Oberflächengewässer

- Keine Betroffenheit -

Schutzgebiete

- Keine Betroffenheit -

2ee) Klima

Aus der Planung resultieren keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas.

2ef) Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Aus der Planung resultieren keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Archäologie“, wenn die zu berücksichtigenden Vermeidungsmaßnahmen (siehe Pkt. 2cf) umgesetzt werden.

Denkmalschutz (Baudenkmale)

- ohne Betrachtung, da sich innerhalb Vorhabenstandortes keine baulichen Denkmale befinden -

2eg) Schutzwert Mensch

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen können ausgeschlossen werden.

2eh) Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Planung treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ ein, da bestehende landschaftsbildprägende Strukturen erhalten bleiben und die zulässigen Gebäudehöhen entsprechend des Bestandes begrenzt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3a) Merkmale der verwendeten technischer Verfahren / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende technische Verfahren angewandt:

1. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Biotope“ erfolgte durch die Gegenüberstellung des Ist- und Planzustandes. Hierbei wurde die Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Stand: 25.01.2017) verwendet.
2. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Fauna“ erfolgt anhand der vorkommenden Biotopstrukturen, der getätigten faunistischen Beobachtungen im Rahmen der Biotopkartierung (März 2025) sowie der Angaben durch den Vorhabenträger. Da keine detaillierten faunistischen Erfassungen im Plangebiet durchgeführt wurden, sind die Angaben zur Betroffenheit hypothetische Annahmen.
3. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte anhand des Planvorhabens sowie unter Einbeziehung des baulichen Bestandes (hier u.a. bestehende Versickerungsanlagen). Baugrundgutachten zur Beurteilung der Eignung des Bodens für die Versickerung von Niederschlagswasser lagen nicht vor.
4. Die Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurden anhand des Planvorhabens ermittelt.
5. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Archäologie / Denkmale“ wurde der Bestand an archäologischen Denkmalen und Baudenkmälern innerhalb sowie angrenzend des Baugebietes geprüft. Da keine Baudenkmale innerhalb des Baugebietes vorhanden sind, wurde keine detaillierte Betrachtung des Schutzgutes durchgeführt. In Bezug zu archäologischen Kulturdenkmalen ist festzuhalten, dass innerhalb des Vorhabenstandortes ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Insofern sind denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen.
6. Die Ermittlung der Beeinträchtigungspotentiale auf das Schutzgut „Mensch“ erfolgte unter Auswertung der vorhandenen Daten zum Radonvorkommen, der angrenzenden Nutzungen (Baugebietskategorien gemäß der Festlegung im FNP bzw. bestehender Bebauungspläne) sowie der bestehenden Nutzungen innerhalb des Vorhabenstandortes.

3b) geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zur Überwachung der erheblicher Umweltauswirkungen wurde in den textlichen Festsetzungen folgendes festgelegt:

- Alle Baumaßnahmen, welche wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

3c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt im Bereich des Gutes Sommereichen das touristische Angebot mit der Errichtung von 3 Ferienhäusern, 2 Baumhäusern sowie eines Frühstücksraumes weiter zu entwickeln. Um die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Biotope, Schutzgebiete & potentiell natürliche Vegetation“, „Fauna“, „Boden & Altlasten“, „Wasser“, „Klima“, „Archäologie & Denkmalschutz“, „Schutzgut Mensch“ sowie „Schutzgut Landschaftsbild“ zu ermitteln, wurden die in Pkt. 1b) genannten Fachgesetze / Fachplanungen sowie die zur Verfügung stehenden Daten (siehe Pkt. 3d)) ausgewertet bzw. herangezogen. Im Ergebnis wurde festgehalten, das mit Umsetzung der Planung u.a. artenschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche und wasserrechtliche Belange zu beachten sind.

3d) Quellen, die für die Bewertung herangezogen wurden

1. Flächenbegehung im Rahmen der Erfassung der vorkommenden Biotopstrukturen durch das Planungsbüro Richter+Kaup (Stand: März 2024)
2. digitale Daten des Landkreises Bautzen (Quelle: <https://cardomap.idu.de>)
3. digitale Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.lfulg.sachsen.de>)
4. digitale Daten des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (Quellen: <https://www.wald.sachsen.de>, <https://www.umwelt.sachsen.de>)
5. digitale Daten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de>)
6. digitale Daten des Landesamtes für Denkmalpflege (Quelle: <https://denkmalliste.denkmal-pflege.sachsen.de>)
7. digitale Daten der Landesdirektion Sachsen (Quelle: <https://rapis.sachsen.de>)
8. Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (25.01.2027)
9. Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen vom 11.08.2025
10. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 08.08.2025