



Große Kreisstadt Sebnitz

ERGÄNZUNGSSATZUNG „Bergstraße Sebnitz“

Teil C – Begründung

Entwurf vom 09.06.2026

Verfasser:

Burr – Landschaft pro Werte eG
Bischofswerdaer Straße 307
01844 Neustadt in Sachsen
Tel.: 03596 50 47 00

Bearbeiterin:

Dipl. – Ing. (FH) Jana Burr

Inhalt

1 ANLASS, ZIEL UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
2 RÄUMLICHE LAGE, GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3 VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	4
3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	4
3.2 Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020)	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Schutzgebiete – und Bestimmungen.....	7
4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	9
4.1 Städtebauliche Einordnung	9
4.2 Erschließung	10
4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	10
4.4 Natura 2000	11
5 GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ	11
5.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
5.2 Artenschutz	21
5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	22
5.4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen.....	22
6 RECHTSGRUNDLAGEN	23

1 Anlass, Ziel und Begründung der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Sebnitz, für das Flurstück 732/3 der Gemarkung Sebnitz die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Nutzung zu schaffen. Hierzu soll die bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnende Fläche durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Im Ergebnis der Vorabstimmung mit Vertretern der Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung des Landratsamtes Sächsische Schweiz–Osterzgebirge wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und mit entsprechender städtebaulicher Begründung die Voraussetzungen für eine Einbeziehung der Fläche mittels Ergänzungssatzung vorliegen. Grundlage hierfür ist insbesondere die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die vorhandene Bebauung entlang der Bergstraße.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsbereiches an der Bergstraße. Die einzubeziehende Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und bildet den räumlichen Abschluss der bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die Satzung wird eine geordnete Fortentwicklung des Ortsteiles ermöglicht, ohne dass neue Siedlungsansätze im Außenbereich geschaffen werden.

Die Bergstraße ist durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt, die den vorhandenen Siedlungszusammenhang definiert. Das Flurstück 732/3 grenzt unmittelbar an diesen Bereich an und wird durch die vorhandenen baulichen Strukturen sowie die bestehende Erschließung geprägt. Die Einbeziehung der Fläche stellt daher eine nachvollziehbare Ergänzung des vorhandenen Ortsrandes dar.

Die Planung entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Nutzung einer bereits siedlungsstrukturell vorgeprägten und erschlossenen Fläche kann der bestehende Siedlungsbereich sinnvoll ergänzt werden. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da keine von der vorhandenen Ortslage losgelöste Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt.

Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits mit der Errichtung eines Wohngebäudes begonnen. Die vorhandene Bodenplatte dokumentiert diese frühere bauliche Inanspruchnahme. Auch wenn hieraus kein fortbestehendes Baurecht abgeleitet werden kann, verdeutlicht die vorhandene Vorprägung die grundsätzliche Eignung des Standortes für eine bauliche Nutzung.

Die Stadtverwaltung und der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz sind sich bewusst, dass die vorliegende Planung eine abschließende städtebauliche Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle darstellt. Eine weitere Entwicklung angrenzender Außenbereichsflächen durch Anschluss einer zusätzlichen Ergänzungssatzung ist planungsrechtlich nicht vorgesehen. Dies betrifft insbesondere das südlich angrenzende Flurstück 732/2. Die Stadt trifft mit der Einbeziehung des Flurstückes 732/3 eine bewusste Entscheidung zur Festlegung des künftigen Siedlungsrandes. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Entwicklung weiterer angrenzender Flächen angestrebt werden, wären die hierfür

erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens, insbesondere durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, zu schaffen.

Die Stadt Sebnitz kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Einbeziehung des Flurstückes 732/3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil städtebaulich gerechtfertigt ist und die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorliegen.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und örtliche Situation

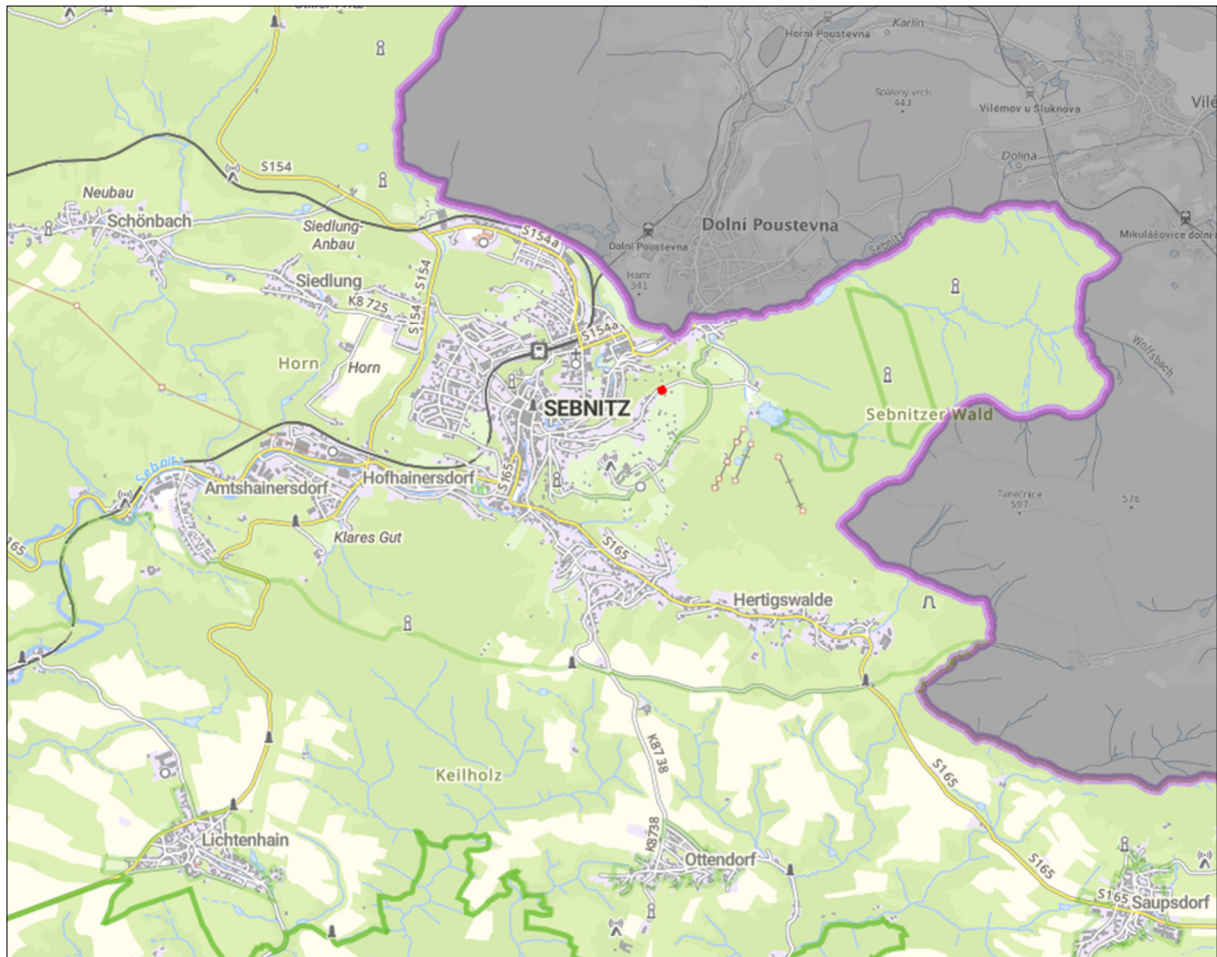


Abbildung 1: Lage des Satzungsgebietes; Satzungsgebiet in Rot (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online zugegriffen am 12.05.2026)

3 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Für die allgemeine Siedlungsentwicklung in den Gemeinden gelten die landesplanerischen Vorgaben des Kapitels 2.2.1 zum Siedlungswesen im LEP. Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgrund bundesrechtlicher Regelungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG, § 1 Abs. 4 BauGB).

G 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

- ⇒ Die Fläche weist eine anthropogene Vorprägung auf. Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit bereits mit einer Wohnbebauung begonnen; die vorhandene Bodenplatte dokumentiert die frühere bauliche Nutzung. Zwar lässt sich hieraus kein fortbestehendes Baurecht ableiten, jedoch stellt die vorhandene bauliche Anlage ein tatsächliches Indiz für die städtebauliche Eignung des Standortes dar. Durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits baulich in Anspruch genommenen Bereiches kann eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unberührter Außenbereichsflächen vermieden werden.

Z 2.2.1.4: Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

- ⇒ Die einzubeziehende Fläche ist siedlungsstrukturell bereits vorgeprägt und unmittelbar an die vorhandene Erschließung angebunden. Der Bereich entlang der Bergstraße wird durch eine straßenbegleitende, bandartige Bebauungsstruktur geprägt, die sich entlang der Erschließungsachse entwickelt. Auch bei einer heterogenen Baukörperstruktur kann ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB vorliegen. Maßgeblich ist insoweit nicht das Vorliegen einer vollständig homogenen Bebauung, sondern das Bestehen eines tatsächlich wahrnehmbaren Siedlungszusammenhangs (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 – IV C 2.66; BVerwG, Urt. v. 12.03.1998 – 4 C 10.97).
- ⇒ Die Fläche befindet sich am äußersten Rand bzw. Endpunkt der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung und bildet einen räumlichen Abschluss des vorhandenen Siedlungskörpers. Eine isolierte Lage im Außenbereich liegt damit nicht vor. Vielmehr erfolgt die Einbeziehung in unmittelbarem Anschluss an eine bereits bestehende Siedlungsstruktur. Der Gemeinde verbleibt damit im Rahmen ihrer Planungshoheit grundsätzlich die Möglichkeit, Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu erlassen.

Z 2.2.1.6: Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

- ⇒ Die geplante Entwicklung dient der Eigenentwicklung. Die Eigentümerin stammt aus dem Ort; der Bedarf resultiert aus der örtlichen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Wunsch nach zeitgemäßen Wohnverhältnissen innerhalb des Heimatortes.

Z 2.2.1.9: Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

- ⇒ Eine Zersiedelung der Landschaft ist vorliegend nicht zu besorgen. Die Fläche schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an und weist zudem durch die vorhandene Bodenplatte eine frühere bauliche Nutzung auf. Die einzubeziehende Fläche befindet sich am Rand der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung und ergänzt den vorhandenen Siedlungskörper lediglich arrondierend. Eine isolierte Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein wird hierdurch nicht begründet.

Nach dem **Landesentwicklungsplan 2013** (LEP 2013) befindet sich die Große Kreisstadt Sebnitz im Randbereich zum Mittelzentrum Pirna, gehört zum „ländlichen Raum“ (Karte 1, Raumstruktur) im grenznahen Gebiet (Karte 3, Räume mit besonderem Handlungsbedarf) zu Tschechien und liegt im Landschaftsraum „Westlausitzer Hügel- und Bergland“ (Karte 6, Landschaftsgliederung) in der Naturregion „Lössgefilde“ (Karte A 1.2).

Des Weiteren gemäß Ziel Z 4.1.1.2 mit besonders hoher Wertigkeit an unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen am Nationalpark „Sächsische Schweiz“ (Karte 5, UZVR) festgelegt.

Im **Landschaftsprogramm** (Anhang zum LEP 2013) befindet sich das Satzungsgebiet zusätzlich im Kulturlandschaftsgebiet „Oberlausitzer Umgebendelandschaft“ (Karte A 1.1).

Das Planvorhaben befindet sich nicht in Konflikt zu landesplanerischen Festlegungen. Weitere raumordnerische Vorgaben müssen für diese Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt werden.

3.2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (2020)

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 wurde durch Beschluss VV 02/2019 der Verbandsversammlung am 24.06.2019 als Satzung beschlossen und mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 08.06.2020 genehmigt. Er ist am 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 vom 17.09.2020 wirksam geworden.

Karte 1 - Raumstruktur: Lage des Satzungsgebietes im ländlichen Raum in regional bedeutsamer Verbindungs- und Entwicklungsachse Sebnitz - Bad Schandau; zugehörig zur Großen Kreisstadt Sebnitz als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion für „Gewerbe“, „Bildung“ und „Tourismus“.

Karte 2 - Raumnutzung: kein Eintrag im Satzungsgebiet, östlich angrenzend Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (Festlegung ist jedoch unwirksam)

Karten 2.1 bis 2.17 - Vorrang-, Eignungsgebiete Windenergie: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 3 - Kulturlandschaftsschutz: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 4 - Vorbeugender Hochwasserschutz: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 6 - Boden- und Grundwassergefährdung: Satzungsgebiet befindet sich im Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung (Festlegung ist jedoch unwirksam)

Karten 7 und 8 für Satzungsgebiet belanglos

Karte 9 - Altbergbau: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 10 - Regionale Grünzüge: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karte 11 - Tourismus und Erholung: Lage des Satzungsgebietes in touristischen Destinationen „Sächsische Schweiz“; zugehörig zur Großen Kreisstadt Sebnitz als Erholungsort ohne Anbindung an ausgewiesenen touristischen Straßen.

Karte 12 - Radverkehr: Lage des Satzungsgebietes an Radfernweg „I-6 Radfernweg Sächsische Mittelgebirge“.

Karte 13 - Ökologisches Verbundsystem: kein Eintrag im Satzungsgebiet, östlich angrenzend Vorranggebiet Waldschutz „Sebnitzer Wald und Kaiserberg“ in Überlagerung mit Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz.

Karte 14 - Sichtexponierter Elbtalbereich: kein Eintrag im Satzungsgebiet

Karten 15 und 16 bis 22 für Satzungsgebiet belanglos, Festlegungen unwirksam

Karte 23 - Landschaftsgliederung: Satzungsgebiet befindet sich im Westlausitzer Hügel- und Bergland

Karte 24 – Landwirtschaft: für Satzungsgebiet belanglos

Das Planvorhaben befindet sich nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen. Weitere raumordnerische Vorgaben müssen für diese Ergänzungssatzung nicht berücksichtigt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Sebnitz besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

3.4 Schutzgebiete – und Bestimmungen

3.4.1 Bodenschutz/Abfall/Altlasten

Für das Satzungsgebiet liegen von Seiten des Landratsamtes Pirna bisher keine Informationen zu einem Altlastenverdacht vor.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt eine Abfrage beim Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

3.4.2 Archäologie/Denkmalschutz

Zur denkmalschutzrechtlichen bzw. archäologischen Relevanz des Satzungsgebietes liegen bisher keine Informationen vor.

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt eine Abfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie beim Landesamt für Archäologie Sachsen.

3.4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Durch das Planvorhaben werden keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes berührt (vgl. Abb. 2).

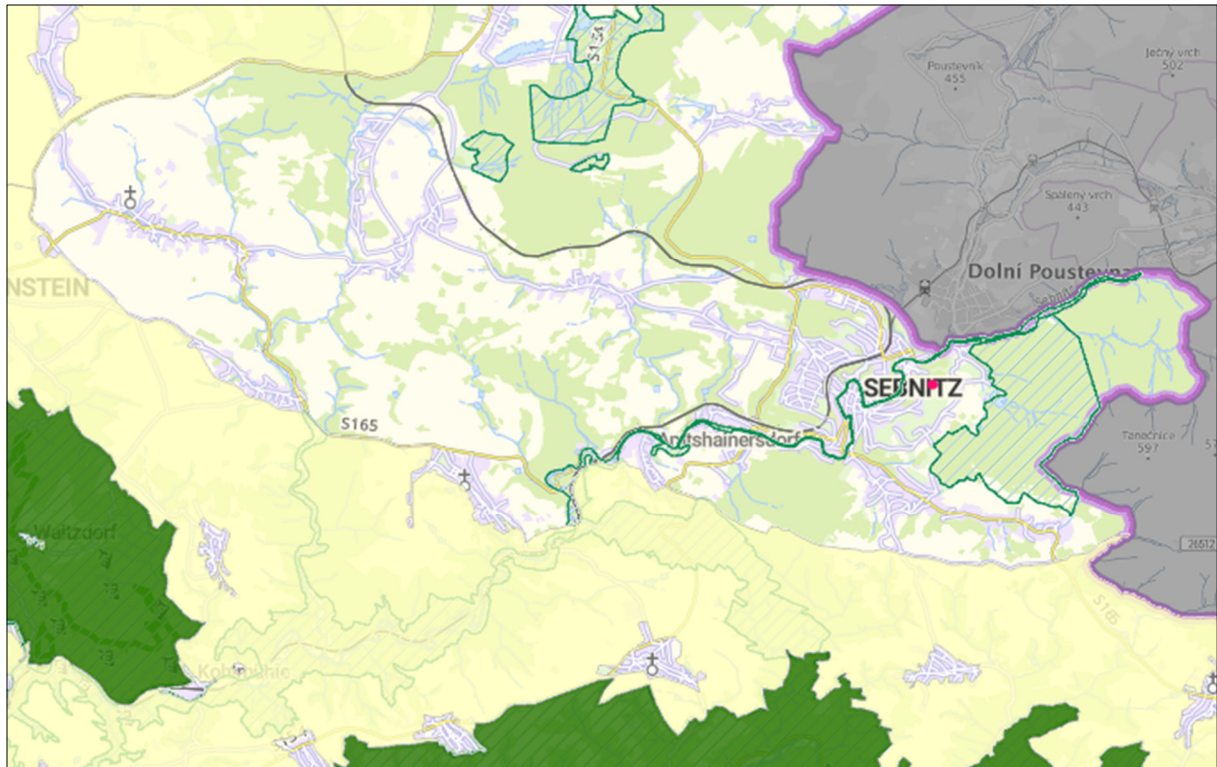


Abbildung 2: Schutzgebiete Naturschutz; Satzungsgebiet in Rot (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online zugegriffen am 12.05.2026)

3.4.4 Wasserschutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb vom Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet des Fließgewässers *Sebnitz* (vgl. Abb. 3).

Durch das Planvorhaben werden keine Wasserschutzgebiete berührt.



Abbildung 3: Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiet; Satzungsgebiet in Rot (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online zugegriffen am 12.05.2026)

3.4.5 Wald

Durch das Planvorhaben werden keine Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz berührt.

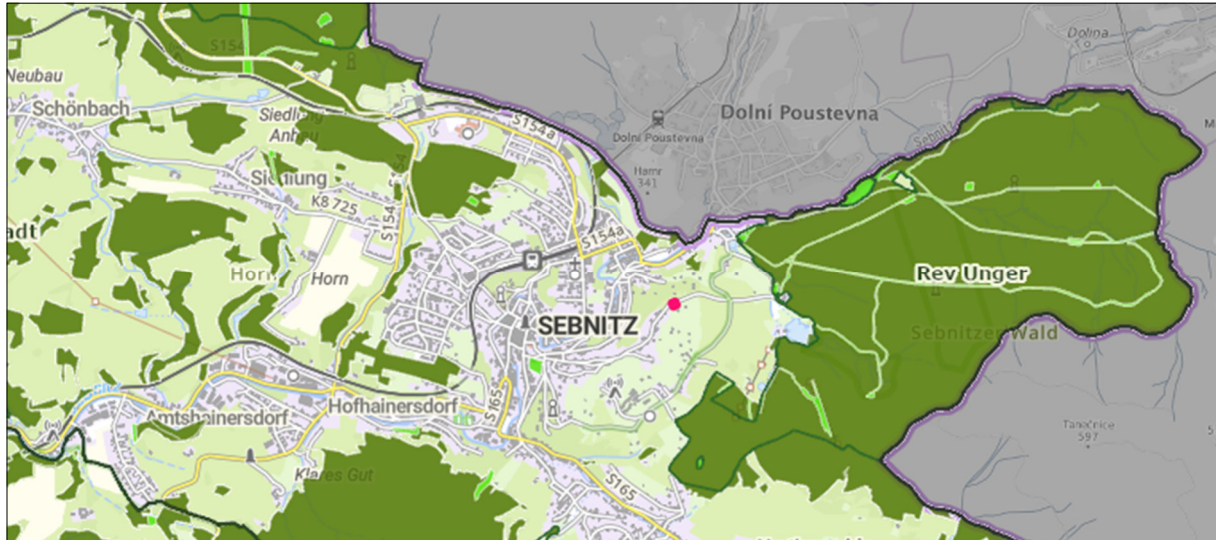


Abbildung 4: Waldflächen; Satzungsgebiet in Rot (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, online zugegriffen am 12.05.2026)

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB, die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

4.1 Städtebauliche Einordnung

Der Bereich entlang der Bergstraße weist eine straßenbegleitende Struktur ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung auf, die sich bandartig entlang der Erschließungsachse entwickelt. Trotz der heterogenen Ausprägung besteht eine erkennbare räumliche Ordnung entlang der Straße, so dass sich insgesamt ein funktional an der Erschließungsachse orientierter Siedlungszusammenhang herausbildet. Das einzubeziehende Flurstück 732/3 Gemarkung Sebnitz befindet sich am äußeren Rand dieses Siedlungsbereiches und bildet den räumlichen Abschluss der vorhandenen Bebauung.

Die Einordnung der Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der Kriterien des § 34 BauGB sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung und Kommentarliteratur (vgl. u.a. Rixner/Biedermann/Charlier, BauGB/BauNVO, 4. Aufl., § 34 BauGB). Danach setzt ein Bebauungszusammenhang keine geschlossene oder einheitliche Bebauungsstruktur voraus. Auch aufgelockerte oder bandartige Bebauungen können einen städtebaulichen Zusammenhang begründen, sofern eine räumliche Kontinuität erkennbar bleibt. Aufgrund seiner Lage am Rand des Bebauungsbandes ist das Flurstück funktional noch dem Siedlungsbereich zuzuordnen und erscheint nicht als isolierte Außenbereichsfläche. Die Planung stellt damit eine Ergänzung des vorhandenen Siedlungsgefüges dar, ohne neue Siedlungsansätze im Außenbereich zu entwickeln.

4.1.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

Das Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt analog der angrenzenden Bebauung über die öffentlich gewidmete Bergstraße ist. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit gesichert.

4.2.2 Medien, Ver- und Entsorgung

In der Bergstraße sind die zur technischen Erschließung erforderlichen Medien vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass eine ergänzende Erschließung des Satzungsgebietes über die angrenzende Straße möglich ist.

Die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses ist möglich, die Abwasserentsorgung kann über die Kanalisation in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Die Versorgung mit elektrotechnischen Anlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH ist gegeben. Die Medienträger sind in der Straßenführung der Bergstraße vorhanden. Die Anbindung des Grundstückes erfolgt bei Beauftragung durch den Eigentümer.

Die Versorgung mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist möglich.

Anfallendes Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück ist auf dem Grundstück zu belassen.

4.2.3 Brandschutz

Als Feuerwehruzufahrt im Brandfall dient die Bergstraße. Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1, § 14 SächsBO).

4.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gegenstand der Satzung ist die Schaffung von einer Wohnbaufläche; eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht begründet.

4.4 Natura 2000

Im Satzungsgebiet und im angenommenen 300-m-Prüfradius sind keine naturschutzrechtlichen europäischen Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 erfasst (vgl. Kapitel 3.4.3).

5 Grünordnung, Naturschutz

Nach § 34 Abs. 5 BauGB ist die Große Kreisstadt Sebnitz verpflichtet, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auch im Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Maßgeblich ist hierbei gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB benannten Bestandteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher entsprechend den Vorgaben der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen.

5.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Satzungsgebiet befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung von Sachsen im „Westlausitzer Hügel- und Bergland“. Die Höhenlage beträgt straßenseitig ca. 360 m ü. NN und steigt Richtung Süden an. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) umfasst das Flurstück 732/3 Gemarkung Sebnitz mit einer Fläche von ca. 500 m² südlich der Bergstraße.

Bei Realisierung der angestrebten Entwicklung im Satzungsgebiet kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die dargestellten Schutzgüter kommen.

5.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Potentiell natürliche Vegetation (pnV)

Die potentielle natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist der Submontaner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald. Im Satzungsgebiet kommen diese Pflanzengesellschaften nicht vor.

Biotope/Flora



Abbildung 5: Blick von der Bergstraße in das Satzungsgebiet (Quelle: eigenes Foto)

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der bestehenden Ortslage und wird derzeit als unbebaute Grünfläche genutzt. Die Fläche weist eine überwiegend gras- und krautreiche Vegetation mit einzelnen Strauchbeständen sowie mehreren Gehölzen auf. Das Erscheinungsbild wird durch siedlungsnahen Garten- und Ruderalstrukturen geprägt. Besonders hervorzuheben sind eine straßenbegleitende Birke sowie drei Weißtannen im rückwärtigen Grundstücksbereich, die sowohl das Ortsbild als auch die Lebensraumfunktion der Fläche prägen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits durch Wohnnutzung, Hausgärten und Erschließungsanlagen geprägten Siedlungsbereiches besitzt die Fläche vorwiegend Bedeutung für weit verbreitete und störungstolerante Tierarten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen können als Nahrungshabitat, Rückzugsraum oder temporärer Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger sowie siedlungsangepasste Vogelarten dienen. Eine besondere Bedeutung für seltene oder streng geschützte Arten ist anhand der vorhandenen Biotopausstattung nicht erkennbar.

Hinweise auf Baumhöhlen, Spaltenquartiere oder sonstige für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Habitatstrukturen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Eine Eignung der Gehölze als potenzielle Brutstätten für freibrütende Vogelarten sowie Hecken- und Gebüschbrüter bleibt jedoch bestehen.



Abbildung 6: Blick in das Satzungsgebiet; links unten die Bodenplatte erkennbar (Quelle: eigenes Foto)

Auswirkungen der Planung

Durch die Einbeziehung des Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden zunächst keine unmittelbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können erst im Zusammenhang mit einer späteren baulichen Nutzung entstehen. Dabei ist mit einem teilweisen Verlust vorhandener Vegetationsbestände sowie einer Verringerung der Lebensraumfunktionen innerhalb des Baufeldes zu rechnen.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der siedlungsnahen Vorprägung sowie der vorhandenen Umgebungsstrukturen verbleiben jedoch ausreichend Ausweich- und Ersatzlebensräume in den angrenzenden Garten- und Grünflächen. Zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeit sind die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Fällen ist bundesweit vom 01. März bis 30. September zum Schutz von Vögeln verboten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

Die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind unabhängig von der Satzung im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz besonders geschützter Arten sind gegebenenfalls auf der Ebene des konkreten Vorhabens festzulegen.

Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen werden die prägende Birke im straßennahen Bereich sowie die drei Weißtannen im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Erhalt festgesetzt. Dadurch bleiben wesentliche Habitatstrukturen und ortsbildprägende Gehölze dauerhaft erhalten. Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, der Eingriff durch die Planung gilt durch die Qualität der Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen in sich als ausgeglichen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

5.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß den nationalen Umweltzielen sowie den Nachhaltigkeitsstrategien von Bund und Ländern soll die Inanspruchnahme von Flächen insbesondere für Siedlungs- und Verkehrszwecke reduziert werden. Auch in der Bauleitplanung gilt nach § 1a Abs. 2 BauGB der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden. Bauliche Entwicklungen sollen vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen, insbesondere auf bereits genutzten, verdichteten oder vorgeprägten Flächen wie Baulücken, Brachflächen oder Flächen mit Leerstand, erfolgen. Die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Abbildung 7: Blick in das Satzungsgebiet mit vorhandener Bodenplatte (Quelle: eigenes Foto)

Das Satzungsgebiet umfasst eine am Ortsrand gelegene, derzeit unbebaute Fläche. Auf dem Grundstück sind jedoch noch Reste einer früher begonnenen baulichen Nutzung vorhanden. Insbesondere befindet sich auf der Fläche eine bestehende Bodenplatte einschließlich weiterer baulicher Relikte. Der anstehende

Boden wurde zur standfesten Gründung des vorgesehenen Gebäudes verändert, indem die oberste Bodenschicht durch wasserdurchlässige Trag- und Deckschichten ersetzt wurde. Im restlichen Satzungsgebiet sind natürliche Böden bzw. Bodenschichtungen mit Baumbestand vorhanden.

Die natürliche Bodenfunktion ist daher im Bereich der vorhandenen baulichen Anlagen bereits eingeschränkt beziehungsweise dauerhaft verändert.

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden gegenwärtig von gras- und krautreicher Vegetation sowie einzelnen Gehölzen eingenommen. In diesen Bereichen können die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Filter- und Pufferfunktion sowie die Funktion als Standort für Pflanzen grundsätzlich weiterhin wahrgenommen werden. Aufgrund der langjährigen anthropogenen Überprägung und der siedlungsnahen Lage kommt dem Boden jedoch keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Der digitalen Bodenkarte (BK50) ist zu entnehmen, dass das Satzungsgebiet durch Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Sandschutt, also Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten, charakterisiert wird. Weiterhin ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit hoch und die Filter- und Pufferfunktion mittel ausgebildet. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind nicht vorhanden. Ebenfalls besitzt der Boden keine Archivfunktion.

Die Hinweiskarte „Starkregengefahren“ zeigt für das Satzungsgebiet keinen Eintrag. Im Layer „Winderosion abhängig von der Bodenart“ wird die Erodierbarkeit des trockenen Feinbodens durch Wind mit sehr gering bestimmt.

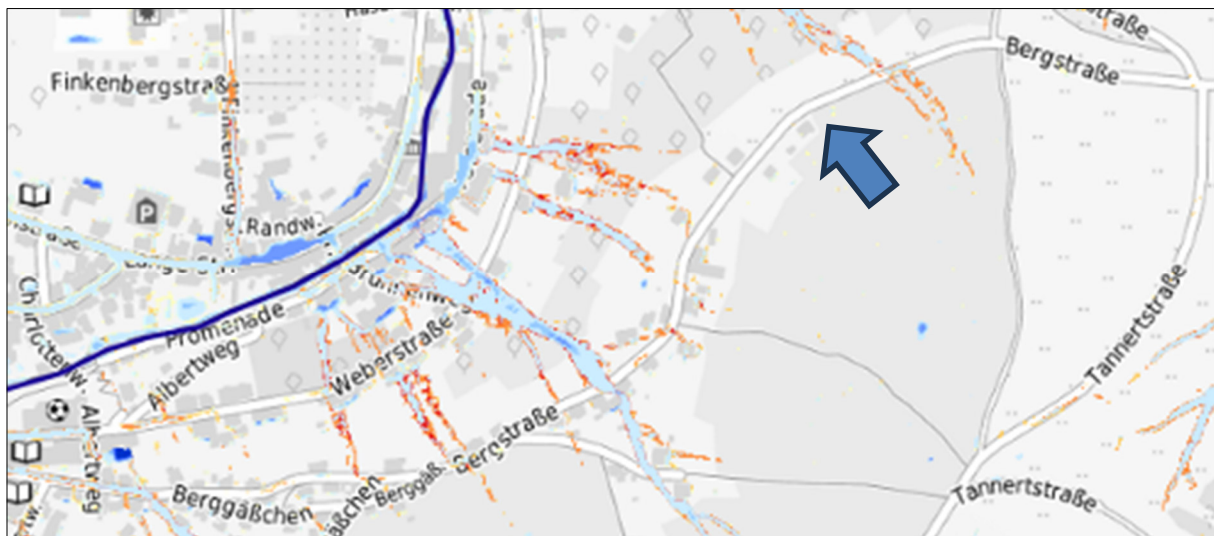


Abbildung 8: Hinweiskarte Starkregengefahren, Satzungsgebiet mit Pfeil gekennzeichnet (Quelle: Kartenanwendung in iDA; online zugegriffen am 27.05.2026)

Auswirkungen der Planung

Bodenversiegelung und Flächenverbrauch beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen. Betroffen sind insbesondere die Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens. Gleichzeitig gehen Lebensräume für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen verloren oder werden in ihrer Funktion eingeschränkt.

Durch die Einbeziehung des Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden zunächst keine unmittelbaren Eingriffe in den Bodenhaushalt ausgelöst. Mögliche Beeinträchtigungen entstehen erst im Zusammenhang mit einer späteren baulichen Nutzung. Diese können insbesondere durch zusätzliche Versiegelungen zu einem Verlust von Bodenfunktionen, einer Verringerung der Niederschlagsversickerung sowie zu Veränderungen des Lokalklimas führen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Grundstück bereits durch vorhandene bauliche Anlagen vorgeprägt ist und sich innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges befindet. Die Planung dient der Nutzung einer bereits erschlossenen und siedlungsstrukturell vorbelasteten Fläche. Dadurch wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme bislang unberührter Außenbereichsflächen vermieden.

Die Neuversiegelung ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen sind möglichst unversiegelt zu erhalten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind, soweit technisch möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Darüber hinaus können bauzeitliche Beeinträchtigungen durch geeignete Schutz- und Minderungsmaßnahmen minimiert werden.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Grundstückes sowie der geringen Größe des Satzungsgebietes sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.1.4 Schutzgut Wasser

Das Satzungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes des Fließgewässers *Sebnitz* (vgl. Abb. 3). Ebenso liegt das Satzungsgebiet außerhalb von Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind innerhalb des überplanten Bereiches nicht vorhanden.

Gemäß der Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK250)¹ erfolgt die Grundwasserführung im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter innerhalb silikatischen Biotit-Granodiorits. Für das Satzungsgebiet wird ein ungünstiges Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ausgewiesen, was insbesondere bei der Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen ist.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Sebnitz DESN_EL 1-5, welcher sich in einem guten mengenmäßigen und chemischen Zustand befindet und keine signifikanten Belastungen oder nachteiligen Auswirkungen aufweist. Durch die vorgesehene Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers sowie die örtliche Versickerung von Überschusswasser sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

¹ Kartenanwendung in iDA; online zugegriffen am 27.05.2026

Auswirkungen der Planung

Das Grundwasser steht in enger Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Der Eintrag wasserverunreinigender Stoffe wird vermieden. Bauseitig werden Maßnahmen ergriffen, die auf die Verhütung des Eindringens wasserschädlicher Stoffe in den Boden und darüber in das Grundwasser abzielen. Die zu erwartende Reduzierung der Grundwasserneubildung im Landschaftsraum sowie der Verlust von Infiltrationsfläche mit entsprechender abpuffernder Wirkung einhergehend mit einer Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses ist keine dauerhafte zusätzliche Auswirkung für die Vorhabenfläche.

Sonstige Abwässer werden in die Kanalisation abgeleitet. Durch Versiegelung und Überbauung von Teilflächen kann sich der Oberflächenabfluss erhöhen. Regenwasser soll möglichst versickern und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Somit bestehen keine nennenswerten Auswirkungen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, ggf. bauzeitliche Beeinträchtigungen sind minimal.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatische sowie lufthygienische Belastung des Satzungsgebietes ist aufgrund der Lage im Übergang zwischen locker bebauten Siedlungsbereichen und der offenen Landschaft als gering einzustufen. Der hohe Durchgrünungsanteil wirkt sich dabei positiv auf das lokale Kleinklima aus.

Das Gebiet wird dem feuchten und warmen Kontinentalklima zugeordnet. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 11 °C. Die Sonnenscheindauer lag bei 809 Stunden im Jahr 2023. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 178,4 mm/a.

Auswirkungen der Planung

Da keine relevanten Funktionsbeziehungen (geringe Flächengröße, unmittelbar angrenzende Bebauung) zu klimatischen Belastungsräumen bestehen, ist der mit der Planung verbundene Verlust von Freiflächen nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu bewerten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Kriterien Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und Freiheit von Beeinträchtigungen bestimmt. Das Satzungsgebiet befindet sich am Rand der bestehenden Ortslage von Sebnitz in einem durch Wohnbebauung, Hausgärten und Gehölzstrukturen geprägten Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum.

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird durch die lockere, straßenbegleitende Bebauung entlang der Bergstraße sowie die dazwischenliegenden Garten- und Grünflächen bestimmt. Zur Vielfalt des Landschaftsbildes tragen insbesondere die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Freiflächen bei. Die vorhandene Birke im straßennahen Bereich sowie die Weißtannen im rückwärtigen Grundstücksteil

besitzen dabei eine besondere ortsbildprägende Wirkung. Die Natürlichkeit des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsnutzung und der anthropogenen Überformung eingeschränkt. Vorbelastungen ergeben sich zudem aus der vorhandenen Erschließungsstraße sowie den auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Relikten einer früher begonnenen Bebauung.

Auswirkungen der Planung

Mit der Einbeziehung des Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden zunächst keine unmittelbaren Veränderungen des Landschaftsbildes ausgelöst. Auswirkungen entstehen erst im Zusammenhang mit einer späteren Bebauung. Zulässig sind ein Einfamilienhaus sowie untergeordnete Nebengebäude wie Garage, Carport oder Gartenhaus einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Wege. Die Bebauung ist auf Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch diese Vorgaben wird sichergestellt, dass sich eine künftige Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und der Charakter des Ortsrandes erhalten bleibt. Die festgesetzte offene Bauweise sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken einer übermäßigen Verdichtung entgegen. Darüber hinaus bleiben die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen erhalten und tragen weiterhin zur Eingrünung des Grundstückes und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild bei.

Insgesamt führt die Planung zu einer geringfügigen Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Ortsrandlage, der bestehenden Vorprägung des Grundstückes, der begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie des Erhalts prägender Gehölze sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Das Satzungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Wohnfunktion. In westlicher Richtung grenzt eine Wohnbebauung unmittelbar an.

Das Satzungsgebiet hat keine Bedeutung als Teil der erlebbaren Landschaftskulisse für Naherholungssuchende auf den umliegenden Straßen und Wegen. Die im Norden angrenzende Bergstraße stellt eine Lärm- und Luftschadstoffquelle dar. Sonstige auf das Satzungsgebiet wirkende Belastungen sind nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Dies sind kurzzeitige Wirkungen, die voraussichtlich nicht über das Maß der Lärmemissionen

eines dörflichen Gebietes hinausgehen. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine Gefährdung der Bevölkerung und ihrer Gesundheit geht von der geplanten Wohnbebauung nicht aus.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

5.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß DIVIS – Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen sind keine Kulturgüter in unmittelbarer Nähe zum Satzungsgebiet verzeichnet, so dass nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen der Planung

Gemäß §§ 19 und 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetz sind entdeckte Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Zwecks der archäologischen Relevanz müssen in Bereichen, in denen Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten vorgenommen werden, durch die Landesämter für Denkmalpflege und Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

**Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

5.1.9 Schutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Satzungsgebiet ist weder Bestandteil eines nationalen noch eines europäischen Schutzgebietes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß den §§ 22-30 BNatSchG bzw. §§ 14-19 SächsNatSchG haben einen räumlichen Abstand zum Satzungsgebiet:

Name	Bezeichnung	Entfernung		
Fauna-Flora-Habitat	Nr. 166 Lachsbach- und Sebnitztal	N	310	m
		W	370	m
	Nr.165 Sebnitzer Wald und Kaiserberg	S	680	m
		O	700	m
Landschaftsschutzgebiet	Nr. d24 Sächsische Schweiz	S	2.000	m
Nationalpark	NLP1 Sächsische Schweiz	S	4.600	m

Tabelle 1: nächstgelegenen Schutzgebiete des Naturschutzes zum Satzungsgebiet

Auswirkungen der Planung

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete befinden sich räumlich außerhalb des Satzungsgebietes. Eine Beeinflussung dieser Gebiete durch die Planung kann ausgeschlossen werden, da die Wirkungen, die von dem allgemeinen Wohngebiet sowohl

bauzeitlich als auch in Nutzung ausgehen werden, nur eine sehr geringe Reichweite haben und nicht bis zu den Schutzgebieten gelangen.

**Gesamtbewertung Schutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

5.1.10 Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem engen Beziehungsgeflecht zueinander. Wie in den vorangegangenen Kapiteln erläutert, können zum Beispiel Beeinträchtigungen des Bodens zu Wirkungen auf das Schutzgut Grundwasser, Vegetation und damit wiederum auf Lebensräume von Tieren führen. Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können sich auf die Vegetation und den Menschen auswirken. Umgekehrt ziehen Veränderungen in der Vegetation häufig Veränderungen im Schutzgut Klima nach sich. Erheblich nachteilige Wirkungen, die sich aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben können, sind nicht erkennbar.

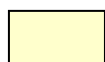
**Gesamtbewertung Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

5.1.11 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	- Überbauung und Neuversiegelung - Verlust von Boden	- Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird nicht beeinträchtigt
Wasserhaushalt	- Überbauung und Neuversiegelung → Erhöhung Oberflächenabfluss, Ableitung aus dem Plangebiet	- Erhalt der unversiegelten Flächen und damit der Versickerungsrate
Klima	- keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität - bioklimatische Ausgleichfunktion spielt untergeordnete Rolle	- Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet räumlich nicht von Relevanz
Arten u. Biotope	- Inanspruchnahme von Sukzessionsfläche - Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation: Erhalt von Gehölzen,	- Erhalt einer innerörtlichen Baustelle (Missstand), - Nutzungsdruck durch die siedlungsnah Lage bleibt bestehen
Mensch/Kulturgüter Landschaftsbild/Erholung	- Siedlungsstruktur wird fortgesetzt, Eigenheimbebauung mit hohem Durchgrünungsgrad - bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung - Verbesserung ungeordneter Nutzungsstrukturen	- Grünland bleibt bestehen - Nutzungsdruck durch die siedlungsnah Lage bleibt erhalten
Gesamturteil	Die Sicherung von einem Eigenheimstandort geht vor allem zu	Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die gegenwärtige Nutzung fortgeführt

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
	Lasten des Schutzgutes Boden und der Biotopstrukturen. Durch geeignete Maßnahmen sind die potenziellen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten u. Biotope vermeid- bzw. kompensierbar. Die Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes sind vertretbar.	wird. Der gegenwärtige Zustand bleibt erhalten.

Erläuterung zur Tabelle:



keine Einflussnahme, Nachteile/Vorteile
gleichen sich aus



Aufwertung



Verschlechterung
bzw. Einschränkung

Tabelle 2: Gegenüberstellung Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

5.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, wenn z.B. die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig.

Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Es konnten keine nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tierarten oder Habitatstrukturen gefunden werden. Gleiches gilt für streng geschützte Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG. Für das Satzungsgebiet können Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Für andere Artengruppe besteht keine Eignung.

Es sind alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt. Geschützt sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl die Einzelindividuen als auch Fortpflanzungs- und Niststätten. Eine Betroffenheit von Brutvögeln wäre nicht auszuschließen, wenn beispielsweise in der Brutzeit Baumaßnahmen begonnen würden.

In der Satzung werden daher Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln festgesetzt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ unter Anwendung der Sächsischen Biotoptypennummern gemäß Biotoptypenliste von 1994 sowie der zugeordneten Biotoppunkte im einfachen Biotopwertverfahren.

Der Biotopwert sowie der Planungswert der Bestandsbiotope gemäß Biotopkartierung vom 05.06.2026 werden in tabellarischer Form dargestellt. Im ersten Tabellenteil erfolgt die Darstellung des Bestandes (Zustand vor dem Eingriff), im zweiten Tabellenteil die Darstellung der Biotoptypen nach Realisierung des geplanten Vorhabens (Zustand nach der Entwicklung):

Bestand/Biotopwert				
BTLNK	Biotoptyp	Fläche [m²]	Ausgangswert	Ausgangswert Gesamt
96 100	Baustelle (offenes Bauerwartungsland)	500	1	500
Summen		500		500

Entwicklung/Planungswert				
BTLNK	Biotoptyp	Fläche [m²]	Ausgangswert	Ausgangswert Gesamt
91 200	Wohngebiet ländlich geprägt	500	7	3.500
Summen		500		3.500

Gegenüberstellung Bestand und Planung		3.000
--	--	--------------

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch Multiplikation des Biotopwertes mit der jeweiligen Flächengröße werden die Ausgangs- und Planwerte ermittelt. Aus der Gegenüberstellung der Summen der Ausgangswerte des Bestandes und der Planwerte des Vorhabens vor und nach dem Eingriff wird die Differenz gebildet, aus der sich ein ggf. erforderlicher Kompensationsbedarf ableitet.

Im vorliegenden Fall ergibt sich durch die geplante Umnutzung in eine Wohnbaufläche ein Biotopwertüberschuss von 3.000 Biotopwertpunkten. Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen besteht somit kein Kompensationsbedarf. Der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gilt als ausgeglichen. Der entstehende Werteüberschuss kann der Großen Kreisstadt Sebnitz für andere Bauvorhaben gutgeschrieben werden.

5.4 Naturschutzfachliche und grünordnerische Maßnahmen

V1 Minderung der Flächenversiegelung

Zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Flächenversiegelung auf das für die zulässige Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht überbaute befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten, Stellplätze und Wege, sind – soweit technisch möglich – mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich beispielsweise wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit

offenen Fugen. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen minimiert werden.

V2 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölze

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Birke sowie die drei Weißtannen sind dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen wichtige Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraumstrukturen für Tiere. Während der Bauausführung sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Befahren, Materialablagerungen, Bodenauf- und -abträge sowie sonstige Beeinträchtigungen innerhalb der Schutzbereiche sind unzulässig. Für den Schutz der Gehölze während der Bauzeit sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpflege, zu beachten.

V3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar, zulässig. Sofern Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, ist vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass keine besetzten Nester, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Ausnahmen sind vor Durchführung der Maßnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Durch die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen sowie Landschaftsbild wirksam reduziert werden.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (**SächsBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (**SächsDSchG**) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (**SächsGemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (**SächsNatSchG**) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (**SächsLPIG**) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist.