

planaufstellende
Kommune:

Gemeinde Zschepplin
Bahnhofstraße 1
04838 Zschepplin



Projekt:

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Zum Waldblick in Naundorf“

Begründung zum Entwurf

Erstellt:

August 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau

Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

Thomas Effenberg
M. Ed. Karel Nitsch

Projekt-Nr.

24-032

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	5
2	Verfahren.....	5
	2.1 Plangrundlage	5
	2.2 Planungsverfahren	5
3	Lage, Abgrenzung.....	6
4	Bestandsaufnahme.....	7
	4.1 Beschreibung des Plangebietes	7
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	8
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
	4.4 Geologie und Baugrund.....	8
5	Übergeordnete Planungen	9
	5.1 Landesplanung.....	9
	5.2 Regionalplanung.....	10
	5.3 Flächennutzungsplanung.....	10
6	Geplante bauliche Nutzung.....	11
	6.1 Ergänzungsfläche.....	11
	6.2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	11
	6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	11
	6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	12
	6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7	Erschließung.....	13
	7.1 Verkehrserschließung.....	13
	7.2 Trinkwasserversorgung	13
	7.3 Löschwasserversorgung.....	13
	7.4 Schmutzwasserentsorgung.....	14
	7.5 Niederschlagswasser.....	14
	7.6 Stromversorgung	14
	7.7 Gasversorgung.....	14
	7.8 Telekommunikation	15
	7.9 Abfallentsorgung.....	15
8	Flächenbilanz.....	15
9	Immissionsschutz.....	15
	9.1 Einwirkungen auf das Plangebiet.....	15
	9.2 Auswirkungen des Plangebietes.....	16
10	Naturschutz und Landschaftspflege	17
	10.1 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht.....	18
	10.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	18
	10.3 Fläche, Boden und oberflächennaher Untergrund	19
	10.4 Wasser	20
	10.5 Luft und Klima.....	21
	10.6 Biotope, Tiere, Pflanzen	21
	10.7 Landschaftsbild / Ortsbild	30
11	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	31
	11.1 Beschreibung des Vorhabens und des sich daraus ergebenden Eingriffs.....	31
	11.2 Eingriffs- /Ausgleichs-Bilanzierung.....	31
	11.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	33

11.4	Gestaltungsmaßnahmen	34
11.5	Vermeidungsmaßnahmen	36
11.6	Zusammenfassung	37
12	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	37
12.1	Rechtliche Grundlagen	37
12.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren	38
12.3	Beschreibung des Plangebietes	39
12.4	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen	39
12.5	Beobachtungen weiterer besonders geschützter Arten gem. Bundesartenschutzverordnung	42
12.6	Bestandaufnahme relevanter Arten	43
12.7	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse	43
12.8	Zusammenfassung	44
	Quellenverzeichnis.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Geltungsbereichs	7
Abb. 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des VV Eilenburg-West für die Gemeinde Zschepplin (Stand: 04/2024).....	11
Abb. 3:	Geltungsbereich und Baugrenzen des Bauvorhabens	17
Abb. 4:	Blick auf das Baufeld Nord mit Wohnhaus auf der rechten Bildseite und Nebengelass auf der linken Bildseite	18
Abb. 5:	Blick auf Baufeld Süd, zu entsiegelnde Fläche, linke Bildseite zu rodende Baumgruppe	18
Abb. 6:	Biotoptypen im Geltungsbereich	22
Abb. 7:	Nebengelass – Einzelanwesen	24
Abb. 8:	Nistmöglichkeiten für nischen- und gebäudebrütende Vögel.....	24
Abb. 9:	Potenzielle Nestgänge für Wildbienen	24
Abb. 10:	Außenseite vom Lehmputz des Nebengelasses	24
Abb. 11:	Leerstehende Einzelanwesen (11.01.410) im Baufeld Nord, mit Walnuss und Kirsche außerhalb des Baufeldes	26
Abb. 12:	Einzelanwesen (Sonstiger Gebäudekomplex; 11.01.600) mit Garten- und Grabeland (11.03.700) und Einzelbäumen (02.02.430)	26
Abb. 13:	Garten- und Grabeland (11.03.700) mit temporärer Lagerfläche und im Hintergrund links Einzelhaussiedlung mit Gärten (11.01.410).....	27
Abb. 14:	Alte Hainbuche mittig des Grundstücks	27
Abb. 15:	Solitärbaum (11.01.410)	27
Abb. 16:	Baumgruppe (02.02.400) innerhalb vom Baufeld Süd; alte Eiche (Solitärbaum, 02.02.430) rechts im Vordergrund bleibt im Bestand (keine Baumhöhlen, kein Totholzanteil; Kronentraufe 16 m).....	28
Abb. 17:	Baumgruppe (02.02.400) innerhalb vom Baufeld Süd, entfällt im Zuge der Planumsetzung.....	28
Abb. 18:	Grabeland (01.03.760) mit Baureihe im Hintergrund.....	29
Abb. 19:	Ausschnitt der Baumreihe (02.02.410).....	29
Abb. 20:	Einzelne Wildbiene mit Nistgängen.....	29
Abb. 21:	Flächenkulisse welche im Zuge der Bebauung umgewandelt wird.....	31
Abb. 22:	Ergänzung der Baumreihe mit Sträuchern (M1).....	35
Abb. 23:	Lückenhafte Baumreihe am linken Rand des Geltungsbereichs	35
Abb. 24:	lückenhafte Baumreihe. Im hinteren Bereich der Baumreihe zwei abgestorbene Bäume	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	6
Tab. 2:	Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet	15
Tab. 3:	Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung	20
Tab. 4:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen	30
Tab. 5:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen	30
Tab. 6:	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	32
Tab. 7:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	38
Tab. 8:	potentielle Artengruppen im Plangebiet	39

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrundstellungnahme mit Versickerungsnachweis vom 13.05.2024 durch die ICP GmbH Leipzig, Fasanenweg 2, 04420 Markranstädt
Anlage 2:	Ergebnisbericht Chemische Untersuchungen am Beton vom 18.05.2024 durch die ICP GmbH Leipzig, Fasanenweg 2, 04420 Markranstädt
Anlage 3:	Ergebnisbericht Chemische Untersuchungen am Beton vom 05.06.2024 durch die ICP GmbH Leipzig, Fasanenweg 2, 04420 Markranstädt
Anlage 4:	Protokoll Ausflussmessung vom 31.03.2023 durch die VEW Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
Gem.	Gemarkung
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
MTB-Q	Messtischblatt-Quadrant
RL	Richtlinie

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das mit der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehende Flurstück 172/3 in der Flur 1 der Gemarkung Naundorf befindet sich im Südwesten des Ortsteils Naundorf der Gemeinde Zschepplin. Die Flächen werden im Süden von der Straße „Zum Waldblick“ und im Norden durch die „Hauptstraße“ begrenzt und erschlossen. Mit der Erschließung werden bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Medien optimal ausgenutzt.

Um die Entwicklung des Flurstücks zu Wohnbaugrundstücken dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern, soll der Geltungsbereich in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Naundorf einbezogen werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Zschepplin am 07.05.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zum Waldblick in Naundorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Plangebiet beschlossen.

Die Entwicklung des Satzungsgebietes für die Wohnnutzung stellt eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des Ortsteils Naundorf dar. Das Satzungsgebiet wird durch die nördlich, östlich, südlich und südwestlich angrenzende Bebauung des Innenbereichs nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt.

In den letzten Jahren registriert die Gemeinde Zschepplin eine stetig steigende Anzahl an Bauanfragen. Dabei spielen insbesondere Heimatrückkehrer eine große Rolle. Der größte Anteil an Bauwilligen besteht aus jungen Familien, die an Zschepplin die gute Lage zu nah gelegenen zentralen Orten, Industrie- und Gewerbegebieten sowie zu Erholungsgebieten wie dem Muldental, der Dübener Heide und dem Leipziger Neuseenland schätzen.

Im Ortsteil Naundorf stehen der Gemeinde Zschepplin wenig freie, baureife Grundstücke zur Verfügung. Mit der vorliegenden Planung wird der aktuell vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen. Damit wird der regionalplanerischen Empfehlung gefolgt, die Wohngebietsfläche entsprechend dem tatsächlich bestehenden Bedarf und der planerischen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auszuweisen.

Zusammengefasst dient die Entwicklung des Plangebietes der maßvollen Ergänzung des Siedlungskörpers und damit der

- Einbeziehung einer voll erschlossenen Fläche in den Bebauungszusammenhang
- Nachverdichtung und Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur

2 Verfahren

2.1 Plangrundlage

Die Ergänzungssatzung ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Zschepplin, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 06/2024).

2.2 Planungsverfahren

Die vorliegende Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird abgesehen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung der Außenbereichsfläche entsteht durch die bereits vorhandene Bebauung im angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Naundorf.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Für die Satzung bedarf es demnach keines Umweltberichtes. § 34 Abs. 5 BauGB verfügt jedoch, dass bei der Ergänzungssatzung der § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung) sowie § 9 Abs. 1a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) anzuwenden sind. Für die vorliegende Ergänzungssatzung ist somit die Eingriffsregelung anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB bedarf die Satzung keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Daher tritt die Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Das Planungsverfahren gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB	07.05.2024 und 06.06.2024
2. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfes durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
3. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
4. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Bürger, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden über das Ergebnis der Abwägung	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und somit Inkrafttreten der Satzung	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3 Lage, Abgrenzung

Der Ortsteil Naundorf gehört zur Gemeinde Zschepplin und befindet sich im Landkreis Nordsachsen. Das Satzungsgebiet „Zum Waldblick in Naundorf“ liegt im Südwesten des Ortsteils Naundorf. (s. Abb. 1).

Das in den Innenbereich aufzunehmende Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 172/3 der Gemarkung Naundorf, Flur 1, auf einer Gesamtfläche von etwa 0,51 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Naundorf, Flur 1, begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 168/49 (öffentliche Verkehrsfläche, Hauptstraße)
- im Osten: Flurstücke 176/7 und 176/8 (Wohnnutzung)
- im Süden: Flurstück Nr. 235/32 (öffentliche Verkehrsfläche, Str. Zum Waldblick)
- im Westen: Flurstück Nr. 32/3 (Landwirtschaftliche Nutzung)
- im Nordwesten: Flurstück Nr. 172/2 (Wohnnutzung)

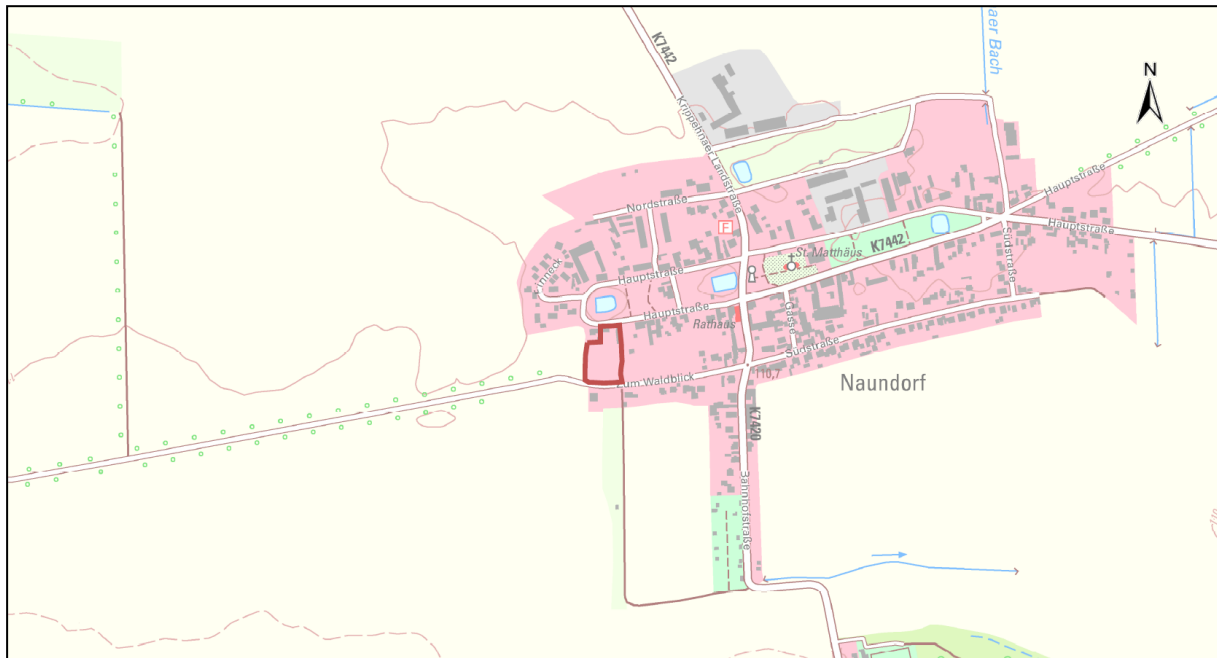


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs
(Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 04/2024)

 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4 Bestandsaufnahme

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 172/3 befindet sich das Wohngrundstück Hauptstr. 9, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einem Nebengebäude.

Östlich des Vorhabens liegen bebaute Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern, Bestandsgebäude und Wohnbebauungen, für die mittels des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zum Waldblick“ der Gemeinde Zschepplin Baurecht geschaffen wurde.

Auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 172/3 ist eine Fläche von ca. 0,12 ha mit Betonplatten versiegelt. Diese Fläche wird zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und Produkte genutzt. Die nicht bebauten bzw. befestigten Teilflächen des Flurstücks 172/3 teilen sich in zwei Wiesenflächen, eine Ackerfläche und eine Gehölzreihe. Auf den Wiesenflächen befinden sich einzelne kleinere und ein zu erhaltender großer Baum.

Südlich der Straße Zum Waldblick befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wölkauer Straße Naundorf“ der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Am westlichen Rand des Plangebietes bildet die Gehölzreihe die ortsbildprägende Grenze zum landwirtschaftlich genutzten Flurstück 32/3. Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Zschepplin ist die Fläche des Flurstücks 32/3 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist hauptsächlich geprägt von Wohngebäuden mit angrenzenden privaten Gärten. Der historische Ortskern von Naundorf mit der Kirche befindet sich nordöstlich des Plangebietes.

Historische topografische Karten weisen auf eine lokale ehemalige Bebauung im Plangebiet hin.

4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet i.S. §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 14 bis 19 SächsNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Etwa 700 Meter südlich des Plangebiets befinden sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kämmereiforst“, das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) „Kämmereiforst“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Kämmereiforst und Leineau“. Aufgrund dieser Entfernung ist durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für eine Wohnbebauung im Ortsteil Naundorf keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Hierbei handelt es sich um den mittelalterlichen Ortskern von Naundorf.

Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer Erdarbeiten und Bauarbeiten an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will.

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.4 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Naundorf im Randbereich einer bestehenden Bebauung auf einer Höhe von etwa 111,0 m NHN. Die etwa 10 m mächtige pleistozäne Deckschicht besteht im Wesentlichen aus einer Wechsellagerung von Geschiebelehm/-mergel und

unterlagernden Sand-Kies-Schichten. Die Quartärbasis liegt bei 100 m NHN. Das oberflächennahe Grundwasser ist u.a. an die sandigen Einlagerungen im Geschiebemergelkomplex gebunden. Nach den Kartenunterlagen ist im Plangebiet der Grundwasserleiter 3 ausgebildet mit einer Hydroisohypse bei etwa 108 m NHN.

Die Betonplatten, die das Flurstück auf einer Fläche von ca. 0,12 ha versiegeln, müssen abgetragen und entsorgt werden. Eine Bewertung der vorhandenen Baustoffe hinsichtlich ihrer Entsorgung und ggf. Altlastenrelevanz erfolgte mit einer standortkonkreten und auf die Bauaufgabe ausgerichteten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Diese Voruntersuchungen wurden kombiniert mit einem Versickerungsnachweis zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und einem technischen Vorschlag zur Realisierung (s. Anlagen 1 bis 3).

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit dem 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit dem 16.12.2021

5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) wird die Gemeinde Zschepplin dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Grundsatz 1.2.2 soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes durch die funktionale Stärkung seiner Zentralen Orte gefestigt, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte aus ihren Verflechtungsbereichen gesichert, die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt sowie staatliches, kommunales und privates Handeln stärker miteinander vernetzt werden.

Die vorliegende Planung schafft attraktive Wohnbauflächen in verkehrsgünstiger Lage mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um den aktuell gestiegenen Bedarf zu befriedigen. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und der ländliche Raum gestärkt.

Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohngrundstücken umgeben. Die Fläche ist voll erschlossen und somit für die Entwicklung als Wohnstandort vorgeprägt. Es wird der Begründung zu Grundsatz 2.2.1.1 entsprochen und die Entwicklung einer kompakten Siedlung verfolgt ohne dazu unerschlossene Freiflächen erstmalig in Anspruch zu nehmen.

Die Gemeinde Zschepplin übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021. Der nächstgelegene zentrale Ort ist das Mittelzentrum Eilenburg. Der Versorgungskern des Mittelzentrums Eilenburg befindet sich in zumutbarer Entfernung etwa 8 km südöstlich. Die Versorgungseinrichtungen im Oberzentrum Leipzig sind in einer Entfernung von 20 bis 25 km im Südwesten erreichbar. Das Baugebiet befindet sich zudem innerhalb des bebauten Ortsteils Naundorf. Die Gemeinde Zschepplin verfügt mit ihren Ortsteilen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen der Bundesstraße B 2 im Westen und der B 107 im Osten über eine räumliche Nähe zum Nordraum Leipzig. Aufgrund seiner direkten Nähe zum Flughafen Leipzig-Halle und der Autobahn A14 haben sich im Nordraum Leipzig überproportional viele Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt und entwickeln sich weiterhin wirtschaftlich gut. Deshalb besteht auch in der Gemeinde Zschepplin ein größerer Bedarf nach attraktiven Wohnbauflächen mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Arbeitsplätze in der Umgebung.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 ist 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, nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung zulässig.

Die Ergänzungssatzung ist vor diesem Hintergrund mit der Eigenentwicklung des Ortsteils vereinbar. Es entsteht nur eine geringe Zahl an neuen Bauplätzen. Der Gemeinde Zschepplin liegen für den Ortsteil Naundorf konkrete Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die Gemeinde will durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung diesen Nachfragen entgegenkommen.

5.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Zschepplin befindet sich im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ im ländlichen Raum. Sie übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte. Das nächstgelegene Mittelzentrum befindet sich in Eilenburg.

Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken (Z 2.2.1.2). Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden (Z 2.2.1.3). Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden (Z 2.2.1.4).

Die bauliche Dichte und der Charakter des entstehenden Wohngebietes entsprechen den örtlichen Gegebenheiten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Naundorf. Es werden attraktive Wohnbauflächen unter anderem für Familien mit Kindern geschaffen, die der Entwicklung des Ortes zu Gute kommen und der Abwanderung im ländlichen Raum entgegenwirken.

5.3 Flächennutzungsplanung

In der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Zschepplin vom 13.04.2018 ist die überwiegende Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche (s. Abb. 2) dargestellt. Zwei Teilflächen des Plangebietes, gelegen an der Hauptstraße und an der Straße Zum Waldblick, sind als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann eine Ergänzungssatzung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Ergänzungssatzungen keine Anwendung finden. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen der Ergänzungssatzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sichergestellt. Insofern dient die Ergänzungssatzung eher der Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsicht für den Ortsteil Naundorf.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverband Eilenburg-West der Gemeinden Jesewitz und Zschepplin im Änderungsverfahren. Im Rahmen der 3. Änderung erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung.

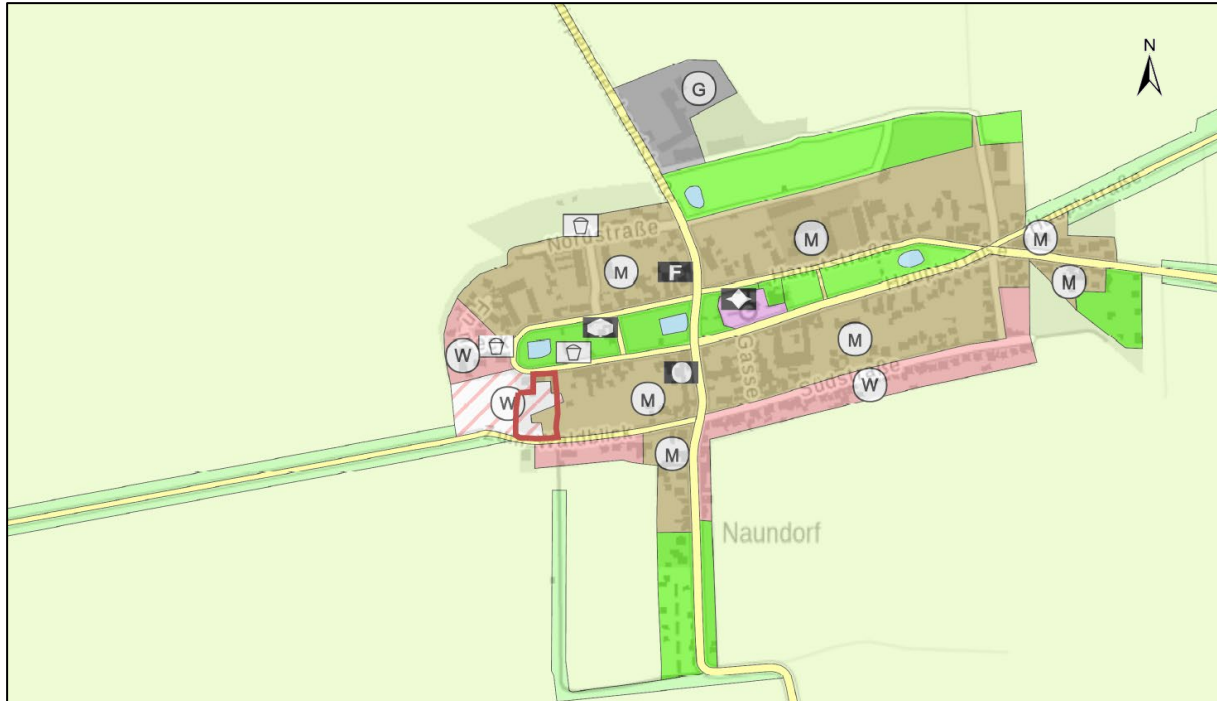


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des VV Eilenburg-West für die Gemeinde Zschepplin (Stand: 04/2024)

 räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

6 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Ergänzungsfläche

Für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die Ergänzungsfläche ist durch die angrenzende, bereits vorhandene Bebauung eindeutig städtebaulich geprägt, was eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich rechtfertigt. Dadurch wird die Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen und die maßvolle Ergänzung des Siedlungskörpers des Ortsteils Naundorf geschaffen. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Zschepplin.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Um die Bebaubarkeit innerhalb der Ergänzungsfläche weiter zu regeln, wurden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden diese Festsetzungen im Einzelnen begründet.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung der Überbaubarkeit der Ergänzungsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zeichnerisch festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist nicht zulässig. Dies begründet sich mit der Lage am Siedlungsrand und der umgebenden städtebaulichen Situation mit aufgelockerter Bebauung und einem überwiegend geringem bis mittleren Versiegelungsgrad.

Die zur Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO.

Mit der nach § 9 BauGB getroffenen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich die Neubebauung in die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten durch eine angepasste bauliche Dichte einfügt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

In Anlehnung an die Örtlichkeit und die vorhandene Erschließung, werden ein nördliches und ein südliches Baufeld festgesetzt.

Im nördlichen Baufeld nimmt die Baugrenze die Kontur der vorhandenen Wohnbebauung auf. Nördlich und nordwestlich verläuft die Baugrenze entlang der Geltungsbereichsgrenze. Östlich und südwestlich sind 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze einzuhalten. Die Tiefe des Baufeldes in Nord-Süd-Richtung beträgt 15 m.

Im südlichen Baufeld verlaufen die Baugrenzen im Osten und Süden in einem Abstand von 3 m und entsprechen somit dem § 6 Abs. 5 SächsBO. Die südliche Baugrenze berücksichtigt die Erhaltungsmaßnahme zum Schutz eines großen Baumes in einer Tiefe von 14 m und einer Breite von 16 m. Die Baugrenze im Westen berücksichtigt einen Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze. In diesem Bereich sind Gehölze zu erhalten und durch eine Heckenpflanzung zu ergänzen, s. Kapitel 6.5, Maßnahme M1.

Die Tiefe des Baufeldes beträgt zwischen der nördlichen und der südlichen Baugrenze 43 m.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M1 - Erhalt und Aufwertung der Baumreihe durch eine Heckenpflanzung

An der westlichen Grundstücksgrenze ist die vorhandene Gehölzreihe auf einer Fläche von 200 m² (5 x 40 m) mit Sträuchern zu ergänzen. Es sind gebietsheimische, standortgerechte Straucharten in der Qualität von 60-100 cm zu pflanzen.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche von ca. 0,03 ha zum Erhalt einer Baumreihe festgesetzt. Zusätzlich ist in diesem Bereich eine Heckenpflanzung auf 200 m² zu ergänzen. Diese Maßnahme (M1) dient als Ausgleich für die durch die geplante Wohnbebauung zu rodenden 12 Einzelgehölze innerhalb des Plangebietes und trägt den Anforderungen des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen (2021) Rechnung. Die Baumreihe am Rand des Plangebietes (s. Abb. 18) ist als eine landschaftsbildprägende Siedlungsrandeingrünung zu verstehen. Nach dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) ist: die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume zu erhöhen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen und die Erhöhung des Waldanteils in Siedlungsnähe verbessert werden. Um dieses Ziel des Regionalplans zu erfüllen, ist durch die Maßnahme M1 die Aufwertung der Baumreihe durch eine Heckenpflanzung umzusetzen.

Die §§ 8 und 9 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

Es sind gebietsheimische standortgerechte Straucharten zu pflanzen (vgl. Abb. 24 und Abb. 25). Als Sträucher sind Vogel- und Bienennährgehölze zu verwenden. Durchschnittlich

ist eine Dichte von 0,4 Gehölzen pro m² anzunehmen. Die Sträucher sind in der Qualität von 60-100 cm zu verwenden.

Schutz von Einzelgehölzen

Auf dem Flurstück 172/3 ist ein Einzelbaum (Eiche) zum Erhalt festgesetzt und dauerhaft zu schützen. Im Kronentraufbereich des Baumes ist eine Einfahrt von der Straße Zum Waldblick in das Plangebiet nicht zulässig.

Mit der Erhaltungsmaßnahme an der südlichen Baugrenze wird ein großer Baum (Eiche) dauerhaft geschützt. Dieser Baum ist landschaftsprägend, gehört zum Ortsbild, ist für die Umwelt und den naturnahen Charakter der Wohnbebauung wichtig und erfüllt eine Erholungsfunktion.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Hauptstraße im Norden und durch die Straße Zum Waldblick im Süden erschlossen.

Über die Straße Zum Waldblick besteht in Richtung West die Verbindung zum Nachbarort Wölkau (4,2 km) und zur Bundesstraße B2. Durch die Bahnhofstraße werden in nördlicher Richtung der Nachbarort Krippenhna (2,4 km) und die Stadt Bad Dübau, in südlicher Richtung die Ortsteile der Stadt Eilenburg und die Stadt Leipzig erreicht. In Richtung Osten bestehen über die Hauptstraße die Verbindungen zum Ortsteil Zschepplin (5,4 km) und der Stadt Eilenburg. Die Entfernungen zur Autobahn A14 betragen ca. 20 km und zum Zentrum von Leipzig etwa 30 km in südlicher Richtung.

ÖPNV-Anschluss

An der Hauptstraße, etwa 500 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Bushaltestelle „Naundorf (b. Eilenburg)“. Von hieraus können mit der Buslinie 214 die Städte Delitzsch und Eilenburg erreicht werden. Die Buslinie 221 verkehrt zwischen den Orten Hohenprießnitz und Eilenburg. Der Busverkehr findet an Werk- und Schultagen statt.

Mit dem RufBus-Angebot „Flexa“ werden täglich von 5 bis 21 Uhr zusätzlich flexible Verbindungen zwischen Haltestellen und Umsteigepunkten angeboten. Für die Nutzung von „Flexa“ stehen knapp 30 Haltepunkte in der Region zur Verfügung. Damit kann der S-Bahnhof „Kämmereiforst“ erreicht werden, der sich ca. 2 km vom Plangebiet entfernt befindet. Von dort besteht jeweils Anschluss an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland bzw. an den Regionalverkehr mit sehr guter Erreichbarkeit der Knoten Leipzig Hbf. und Halle (Saale) Hbf.

7.2 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist der Versorgungsverband Eilenburg Wurzeln (VEW) zuständig. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt von der Hauptstraße, im Süden von der Straße Zum Waldblick. In beiden Straßen liegen Trinkwasserleitungen an. Der Anschluss der Baugrundstücke erfolgt jeweils über Hausanschlüsse.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Zschepplin. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem, der Versorgungsverband Eilenburg Wurzen (VEW) stellt Trinkwasser für Löschzwecke ohne Lieferverpflichtung als Grundschutz entsprechend seiner Möglichkeiten zur Verfügung. Dieser Grundschutz wird nur über Hydranten in den öffentlichen Verkehrsflächen abgesichert. In der Nähe des Plangebiets, in der Straße Zum Waldblick, befinden sich zwei Hydranten.

Das Protokoll der Ausflussmessung in der Straße Zum Waldblick liegt vor und garantiert die vorgeschriebene Löschwassermenge (s. Anlage 4).

7.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband Mittlere Mulde (AZV) im Trennsystem. Der Anschluss des Grundstücks an das öffentliche Schmutzwassernetz ist sowohl in der Hauptstraße als auch in der Straße Zum Waldblick möglich.

Im Rahmen der Verlegung der Schmutzwasserleitung in der Straße Zum Waldblick erhielt das Flurstück 172/3 bereits einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz. Dieser Anschluss muss auch genutzt werden (Rohrsohle des Hausanschlusses 109,19).

In der Hauptstraße kann das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser über den vorhandenen Hausanschluss, welcher auf den Schacht NauS65 aufgebunden ist, entsorgt werden.

7.5 Niederschlagswasser

Grundsätzlich wird darauf orientiert, das Regenwasser auf dem Grundstück zu belassen.

Die Versickerung wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes als favorisierende Lösung betrachtet. Das Arbeitsblatt ATV-DVWKA 138 ist dafür maßgebend.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist deshalb einer Nutzung zuzuführen, z. B. Anlage von Feuchtbiotopen, Dachbegrünung, Einsatz zur Bewässerung, Brauchwassernutzung. Wird Regenwasser als Brauchwasser genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Mit dem vorliegenden Bodengutachten (s. Anlage 1) wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Dafür wird eine Rigolen-Versickerung vorgeschlagen. Der oberflächennahe Baugrund ist schwer versickerungsfähig. Er besteht aus einem Sand-Ton-Gemisch, welches gegen ausreichend wasserdurchlässiges Material ausgetauscht werden muss. Für die Versickerung ist die vorhandene Sandschicht im Tiefenbereich bis 2,7m unter Oberkante Gelände zu nutzen. Alle Versickerungsanlagen müssen mit dieser Sandschicht hydraulisch verbunden sein, d. h. zwischen der Rigole und der vorhandenen Sandschicht muss eine Verbindung hergestellt werden. Die Mächtigkeit des Sickerraumes von $\geq 1,0$ m über dem maximalen Grundwasserstand muss gewährleistet sein.

7.6 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Bereich der Straßen Zum Waldblick und der Hauptstraße sind die dafür erforderlichen Leitungen bereits vorhanden.

7.7 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) als Netzbetreiber des Gasversorgungsnetzes. In den Straßen Zum Waldblick und der Hauptstraße sind die dafür erforderlichen Leitungen bereits vorhanden.

7.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes.

7.9 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Abfall- und Servicegesellschaft des Landkreises Nordsachsen mbH. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Erschließung zur Abfallentsorgung ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Zum Waldblick und über die Hauptstraße gesichert.

8 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Geltungsbereich	0,51	100
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	0,20	40
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,31	60
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme M1)	0,03	6
Summe	0,51	100

Für die Ergänzungsfläche ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit können rund 0,20 ha durch bauliche Anlagen (Hauptanlagen inklusive Nebenanlagen) dauerhaft beansprucht werden. Es sind 0,31 ha unversiegelt auszuführen, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Ergänzungssatzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, bestehende und zukünftige Lärmbelastungen zu bewältigen und durch geeignete Maßnahmen zu mindern. Somit sind alle innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Emissionsquellen (Schall, Luftschadstoffe und Licht) zu ermitteln, soweit deren Emissionen voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen führen bzw. maßgeblich dazu beitragen können und Aussagen zum Umfang der dadurch verursachten Immissionen zu treffen.

9.1 Einwirkungen auf das Plangebiet

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da es in der näheren Umgebung neben der für die Region typischen Landwirtschaft keine Nutzungen gibt, die die geplante Wohnnutzung durch Emissionen erheblich beeinträchtigen können. Größere Tierhaltungsanlagen und Mastbetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Auf den Vorhabenstandort wirken Geräusche durch Straßenverkehrslärm ein. Für die Beurteilung von Geräuschen auf den Vorhabenstandort wird die DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 (Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, Beuth Verlag Berlin) herangezogen. Danach dürfen folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A) (für Verkehrslärm),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 40 dB(A).

Dorf- und Mischgebiete:

- tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 60 dB(A),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 50 dB(A) (für Verkehrslärm),
- nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A).

Ein Pegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) liegt im „schlafgünstigen Bereich“. Mit einem spaltbreit geöffneten Fenster wird eine Pegeldifferenz innen/außen von bis zu 15 dB erreicht. Das heißt, beim Schlafen mit gekipptem Fenster ist eine Überschreitung der Orientierungswerte auf bis zu einem Außenpegel von 45 bis 50 dB(A) möglich (Fickert/Fiesler BauNVO, 11. Aufl.; § 15 BauNVO).

Straßenverkehrslärm

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 eingehalten werden.

Lärm, Staub und Gerüche

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

9.2 Auswirkungen des Plangebietes

Aufgrund der Einbeziehung in den Siedlungszusammenhang und der beabsichtigten Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet ausgehen.

Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) im „LAI – Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand: 24.03.2020 hingewiesen. Dieser ist im Internet unter <https://www.lai-immissionsschutz.de> (Punkt Veröffentlichungen, Physikalische Einwirkungen) zu finden.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) – insbesondere auf die Ableitbedingungen für Abgase des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich der aufzustellenden Ergänzungssatzung „Zum Waldblick in Naundorf“ für das Flurstück 172/3 befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand in der Flur 1 der Gemarkung Naundorf, Gemeinde Zschepplin. In Richtung Westen grenzt der Geltungsbereich an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die restlichen Flurstücksgrenzen liegen an Bebauungen des Siedlungsbereichs an (s. Abb. 3). Im nördlichen Teil existiert, vom Plangebiet durch eine asphaltierte Straße getrennt, der Dorfanger.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere Bauwerke im Bestand (s. Abb. 4). Ein Abriss von Gebäuden ist nicht geplant. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs besteht eine vollversiegelte Fläche von 1.208 m², welche im Zuge der Bebauung vollständig entsiegelt werden soll.

Auf dem Baufeld Süd können im Zuge der Bebauung ca. drei Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. Im südlichen Geltungsbereich kommt es im Zuge der Bebauung zur Fällung von zwölf Gehölzen. Im Baufeld Nord existiert bereits eine Bebauung, eine Änderung ist derzeit nicht geplant.

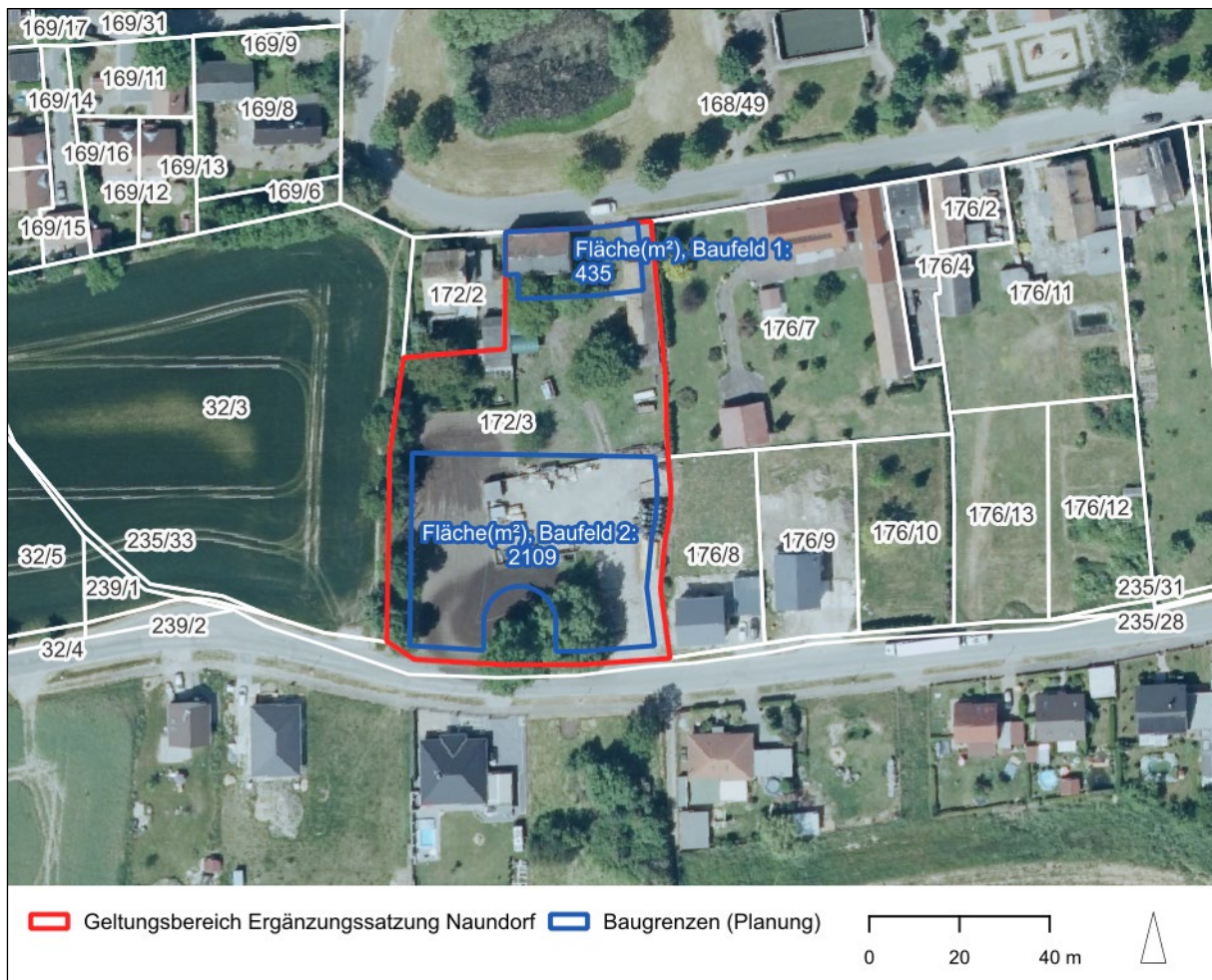


Abb. 3: Geltungsbereich und Baugrenzen des Bauvorhabens
(Basemap: Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN))



Abb. 4: Blick auf das Baufeld Nord mit Wohnhaus auf der rechten Bildseite und Nebengelass auf der linken Bildseite



Abb. 5: Blick auf Baufeld Süd, zu entsiegelnde Fläche, linke Bildseite zu rodende Baumgruppe

Wie unter Punkt 2.2 „Planungsverfahren“ dargelegt, wird die Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Durch die Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft dargestellt.

10.1 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht

Die nachfolgenden Angaben folgen dem aktuellen Datenbestand des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsen.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich in einem 500 m Radius außerhalb von Schutzgebieten i.S. von § 22 bis 26, 28, 29 BNatSchG i.V.m. § 14 bis 16, 18, 19 SächsNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotop (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die den Ortsteil Naundorf umgebene Flächenkulisse besteht aus landwirtschaftlichen Intensivflächen.

10.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Das Vorhabenareal befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Hierbei handelt es sich um den mittelalterlichen Ortskern von Naundorf. Näheres ist den Ausführungen im Kap. 4.3 zu entnehmen.

10.3 Fläche, Boden und oberflächennaher Untergrund

Die GRZ des gegenständlichen Vorhabens passt sich dem Versiegelungsgrad der umliegenden Grundstücke an, woraus sich keine neue unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahme ergibt. Die Nachverdichtung von Fläche im Zuge der Baumaßnahme findet im direkten Siedlungsrand statt. Der mittlere Versiegelungsgrad des OT Naundorf liegt bei 25 bis 50 % (LfULG 2024).

Nach digitaler Bodenkarte (BK50) des LfULG 2024 besteht der Bodentyp aus: Lockersyrosem aus gekipptem Kies führendem Schluff; und der Substrattyp ist: Boden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten. Der Boden im Plangebiet ist aufgrund von Überbauung, Versiegelung, der Grünlandnutzung und potentiellen Stoffeinträgen anthropogen verändert. Die Einzelbewertungen der Bodenfunktionen, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen sind Tab. 3 zu entnehmen.

Tab. 3: Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung

Bewertungsparameter (Funktion)		Bewertungsgrundlage	Bewertungsergebnis (nach Karten des LfULG 2024)	zusammenfassende Einschätzung je Parameter
Bodenfunktionen	Lebensraumfunktion	natürliche Bodenfruchtbarkeit	sehr hoch (Stufe V)	hoch
		besondere Standorteigenschaft (Nässe, Trockenheit, Nährstoffarmut)	keine	
	Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion & Retentionsfunktion)	Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe	mittel (Stufe III)	mittel
		Wasserspeichervermögen (Retentionsfunktion)	hoch (Stufe IV)	
	Archivfunktion	landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine (anthropogen)	keine
		Seltenheit (Anteil im UR < 1‰ unter Berücksichtigung des regionalen Vorkommens)	keine	
Naturnähe		nicht naturnah		
Empfindlichkeit	Erosionsgefährdung durch Wasser	sehr hoch (Stufe V)	mittel	
	Empfindlichkeit gegenüber Änderung der Wasserverhältnisse	unempfindlich (da keine besonderen Standorteigenschaften s.o.)		
	Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen	geringe Empfindlichkeit (da Filter-/Puffervermögen innerhalb Wertstufe III s.o.)		
Vorbelastung (s. auch vorangegangene Erläuterungen)	Versiegelung	50 %	hoch	
	Veränderung bodenphysikalischer Verhältnisse	durch anthropogene Nutzung		
	Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen	teilweise		
	Altlasten	nicht bekannt		

Die Lebensraumfunktion und die Regelungsfunktion weisen eine sehr hohe bis hohe Ausprägung der Bewertungsparameter auf, sind sie bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) nach Formblatt II auszugleichen, s. Tab. 8.

10.4 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen. Ca. 25 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Dorfteich (circa 900 m² Fläche) auf der Fläche des Dorfangers.

Durch die Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Auf dem Gelände wird eine Fläche von circa 1.208 m² entsiegelt und eine maximale Fläche von 1.018 m² (844 m² Baufeld Süd und planmäßig möglich 174 m² Baufeld Nord) neu versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden, s. Kap. 7.5

Es sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere die Grundwasserneubildung zu erwarten.

10.5 Luft und Klima

Lokalklimatisch ist der Geltungsbereich durch den umgebenden Siedlungsbereich von Naundorf und die mit der Versiegelung einhergehende Erwärmung sowie durch die Emissionen von Luftschadstoffen im Zuge der anthropogenen Nutzung geprägt. Industrie- und Gewerbegebiete sind in der näheren Umgebung von Naundorf nicht vorhanden, wodurch mit einer geringen Schadstoffemission zu rechnen ist. Durch die umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche ist für eine ausreichende Belüftung gesorgt. Der OT Naundorf ist traditionell um einen mittig liegenden Dorfanger entstanden. Dieser ist unbebaut und sorgt durch Grünflächen für zusätzliche Luftzirkulation und Frischluftbildung.

Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration von Pflanzen, was zu einer Erwärmung des Mikroklimas führen kann. Aufgrund des weiterhin vorherrschenden hohen Grünflächenanteils um das Plangebiet wirkt sich dies jedoch nur geringfügig auf das lokale Klima bzw. die lufthygienischen Verhältnisse aus. Planmäßig fällt die zu entsiegelnde Fläche höher aus als die neu versiegelte Fläche. Der Überschuss beträgt 190 m².

Die zu erwartende Neuversiegelung im Satzungsgebiet hat auf das Klima keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

10.6 Biotope, Tiere, Pflanzen

Im Geltungsbereich liegen nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) in Ergänzung mit der Roten Liste Biotoptypen Sachsen (SMUL 2010) folgende Biotoptypen vor:

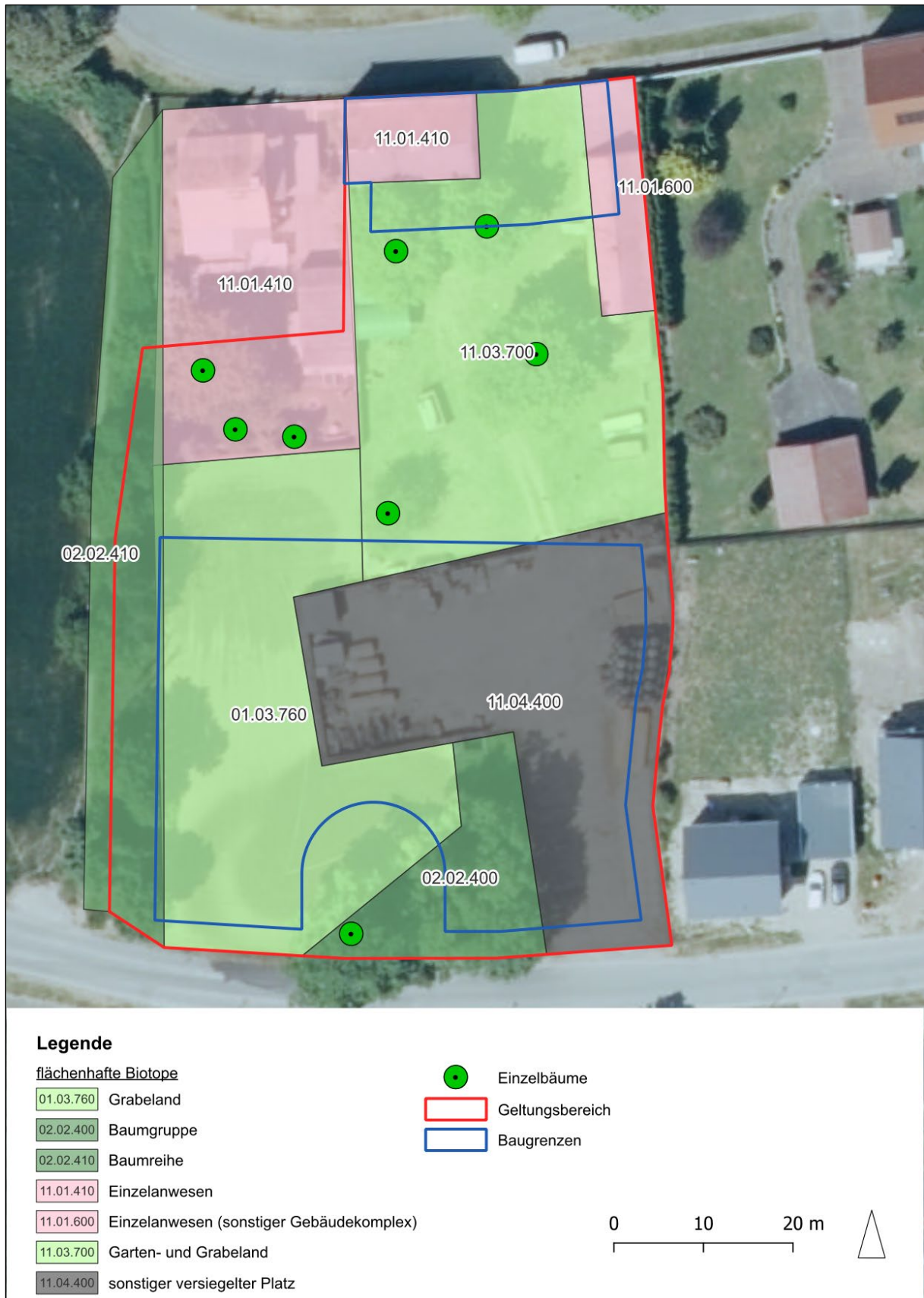


Abb. 6: Biotoptypen im Geltungsbereich

Baumgruppen, Hecken, Gebüsche

02.02.400: Baumgruppe

Im unteren Geltungsbereich (Baufeld Süd) besteht eine weitständige Baumgruppe, welche im Zuge der Baumaßnahme (Baufeld Süd) gerodet werden soll (vgl. Abb. 17). Bei der Baumgruppe handelt es sich um 4 mittelalte und 8 jüngere, teilweise mehrstämmige Laubbäume, von der Art Weißdorn, Feld- und Spitzahorn, mit krautigem Unterwuchs. Im Stamm eines Baumes befindet sich ein Nest der nicht besonders geschützten, holzbesiedelnden Ameisenart.

Während der Vor-Ort-Begehung konnten keine Nester von frei-, nischen- oder höhlenbrütenden Vogelarten festgestellt werden.

Die Gemeinde Zschepplin besitzt keine eigenständige Baumschutzsatzung, weshalb für die Berechnung eines ggf. notwendigen Kompensationsbedarfs die Baumschutzsatzung der nächst höheren Planungsinstanz herangezogen wird. Im Geltungsbereich sind keine Bäume als Naturdenkmale nach § 28 BNatSchG i.V.m. § 18 SächsNatSchG verortet. Die zu rodenden Bäume sind nicht als Biotopbäume einzustufen, da die hierfür notwendigen Charakteristika (Höhlen, Risse, Spalten, intaktes und faules Holz, Ast- und Kronentotholz, Nester und Horste sowie Mistelbesatz) nicht erfüllt sind. Die alte, biologisch sehr wertvolle Eiche innerhalb der zu rodenden Baumgruppe (vgl. Abb. 12) bleibt erhalten. Konkrete Kompensationsmaßnahmen für zu rodendes Gehölz sind im Landkreis Nordsachsen nicht festgelegt (vgl. Merkblatt Naturschutzrechtliche Vorschriften für den Baumschutz und Gehölzbeseitigungen, Landkreis Nordsachsen 2023), wodurch der Biotopverlust gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) ausgeglichen werden muss.

02.02.430: Einzelbaum, Solitärbaum

Im Geltungsbereich sind mehrere vitale einzelnstehende Laubbäume im Bestand. Unter anderem der Art Hainbuche, Walnuss und Kirsche. Ein Eingriff findet nicht statt.

Die alte sehr wertige Eiche im Baufeld Süd (vgl. Abb. 16), bleibt ebenfalls erhalten. Um den Kronentraufbereich des Baumes zu schützen, ist eine nicht bebaubare Fläche im Radius von 8 m, ausgehend von der Stammmitte, festgelegt.

02.02.410: Baumreihe

Im Osten wird der Geltungsbereich von einer lückenhaften Reihe aus Laubbäumen gesäumt (vgl. Abb. 18). Einige der Bäume sind abgestorben bzw. abgängig. Im unteren Bereich der Bäume besteht sukzessiver Aufwuchs. Die Baumreihe ist im Zuge der Baumaßnahmen zu erhalten und zu schützen.

In einem andern Totholzstamm haben Wildbienen Nistgänge gebaut und nutzten diese zum Zeitpunkt der Begehung aktiv (vgl. Abb. 20). Alle einheimischen Wildbienen (*Apoidea ssp.*) sind nach der BArtSchV besonders geschützt, zudem sind von den 407 in Sachsen vorkommenden Arten rund zwei Drittel gefährdet oder vom Aussterben bedroht (Burger, F. 2005). Es wird die Vermeidungsmaßnahme V3 zu deren Schutz aufgenommen.

Der Biotopwert der Baumreihe ist in einen Wert zwischen 23 WE und 25 WE einzustufen. Der Baumreihe wird in der EA-Bilanzierung (s. Kap. 11.2) eine Wertigkeit von 24 WE zugewiesen. Mindernd ist einerseits zu sehen, dass sich innerhalb der Baumreihe Totholz befindet und diese lückenhaft ist, aufwertend andererseits, dass sich innerhalb der Baumreihe sukzessive Aufwuchs entwickelt, wodurch ein zusätzliches Habitat für z.B. Brutvögel entsteht und in einem Totholzstamm aktiv genutzte Nistgänge von Wildbienen existieren.

Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen

11.01.410: Einzelanwesen; Einzelanwesen mit Garten

Im Norden des Untersuchungsraums bestehen drei Baumwerke vom Typ Einzelanwesen, Einzelanwesen mit Garten und Einzelanwesen (sonstiger Gebäudekomplex); vgl. Abb. 11,

Abb. 12, Abb. 13. Das mehrstöckige Gebäude im Baufeld Nord ist unbewohnt. Ein Rückbau ist bis dato nicht geplant. Das Nebengelass (ebenfalls in Teilen auf dem Baufeld Nord stehend) wird als Abstellmöglichkeit und als Stallung für die auf dem Gelände freilaufenden Nandus genutzt. Innerhalb des Nebengelasses besteht ein potenzielles Habitatpotenzial für diverse Vogelarten (Nischenbrüter, Gebäudebrüter; vgl. Abb. 7 und 8) und für siedlungsbewohnende Fledermausarten. Das Nebengelass bleibt im Rahmen der Baumaßnahmen zum derzeitigen Kenntnisstand unberührt.

Die Außenwände des Nebengelasses sind in Teilen mit Lehm verputzt. Der vorhandene Lehmputz bietet ein Habitatpotenzial für Wildbienen, da viele Wildbienenarten in Lehmwänden nisten. Bei der vor-Ort Begehung konnten im Lehmputz Nistgänge ausgemacht, ein aktueller Besatz konnte nicht nachgewiesen werden (vgl. Abb. 9 und 10).



Abb. 7: Nebengelass – Einzelanwesen (sonstiger Gebäudekomplex)



Abb. 8: Nistmöglichkeiten für nischen- und gebäudebrütende Vögel



Abb. 9: Potenzielle Nestgänge für Wildbienen



Abb. 10: Außenseite vom Lehmputz des Nebengelasses

11.03.700: Garten- und Grabeland

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der Biotoptyp Garten- und Grabeland.

01.03.760: Grabeland

Der Grundstückseigentümer bestellt im Süden des Geltungsbereichs ein kleines Grabeland mit Feldfrüchten. Das Grabeland soll im Rahmen der Baumaßnahmen (Baufeld Süd) in großen Teilen zum Biotoptyp Einfamilienhaus mit Garten umgewandelt werden.

11.04.400: sonstige versiegelte Plätze

Im südlichen Geltungsbereich besteht eine Fläche von 1.208 m² als vollversiegelte Fläche (vgl. Abb. 5). Die Fläche wird im Zuge der Baumaßnahmen vollständig entsiegelt und zum Biotoptyp Einfamilienhaus mit Garten umgewandelt.

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff erfolgt anlagebedingt durch die zulässige Versiegelung innerhalb des bebaubaren Bereichs und dem damit verbundenen Verlust des Biotoptypenbestandes. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) auszugleichen (vgl. Kap. 11).

Im Zuge der Beurteilung des Plangebietes auf seine Eignung als Lebensraum für artenschutzrelevante Artvorkommen wurde am 10.04.2024 durch das Büro Knoblich eine Begehung durchgeführt. Beim Gehölzbestand sind keine Bruthöhlen, Baumhöhlen o.ä. sichtbar. Ein regelmäßiges Auftreten besonders bzw. streng geschützter Arten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Artikels I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet potentiell möglich. Aufgrund der Lage mit anliegender Wohnbebauung, Verkehrsflächen und intensiver Landwirtschaft sowie der umgebenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet. Das aus der aktuellen Nutzung resultierende erhöhte Störpotential reduziert die Attraktivität des Plangebietes für störungsempfindliche Arten. Zusätzlich bildet sich durch die auf dem Gelände freilaufenden Nandus ein gewisses Störungspotenzial, wodurch ein potenzielles Artvorkommen deutlich minimiert wird.

Gemäß der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung (vgl. Kap. 12) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.



Abb. 11: Leerstehende Einzelanwesen (11.01.410) im Baufeld Nord, mit Walnuss und Kirsche außerhalb des Baufeldes



Abb. 12: Einzelanwesen (Sonstiger Gebäudekomplex; 11.01.600) mit Garten- und Grabeland (11.03.700) und Einzelbäumen (02.02.430)



Abb. 13: Garten- und Grabeland (11.03.700) mit temporärer Lagerfläche und im Hintergrund links Einzelhaussiedlung mit Gärten (11.01.410)



Abb. 14: Alte Hainbuche mittig des Grundstücks (circa 80cm Stammdurchmesser)



Abb. 15: Solitärbaum (11.01.410) (außerhalb Baufeld Nord / Süd)



Abb. 16: Baumgruppe (02.02.400) innerhalb vom Baufeld Süd; alte Eiche (Solitärbaum, 02.02.430) rechts im Vordergrund bleibt im Bestand (keine Baumhöhlen, kein Totholzanteil; Kronentraufe 16 m)



Abb. 17: Baumgruppe (02.02.400) innerhalb vom Baufeld Süd, entfällt im Zuge der Planumsetzung



Abb. 18: Grabeland (01.03.760) mit Baureihe im Hintergrund



Abb. 19: Ausschnitt der Baumreihe (02.02.410)
im Westen des Geltungsbereichs



Abb. 20: Einzelne Wildbiene mit Nistgängen
im Totholzstamm

10.7 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die lockere dörfliche Bebauung inklusive Gärten und Verkehrswegen. Daneben dominiert landwirtschaftlich genutztes Offenland. Im weiteren Umland grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Da sich der Geltungsbereich a) am Ortsrand befindet, b) z.Zt. bereits versiegelt und bebaut ist, kann eine erhebliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zulässige Bebauung in das umliegende Ortsbild einfügt und das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleiben.

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist anzunehmen, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche gärtnerisch angelegt und begrünt wird (vgl. G1, Kap 11.4). Hierbei sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortsbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Beispielsweise sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden:

Tab. 4: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen
 (gemäß BMU, 2012)

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Tab. 5: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen
 (gemäß BMU, 2012)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zusätzlich zu den Empfehlungen entsprechend vorstehender Tabellen sind auch einheimische, standortgerechte kleinwüchsigeren Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

Die §8 bis §10 SächsNRG sind entsprechend zu beachten. Demnach ist bei Gehölzpflanzungen ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze des Nachbarn von mindestens 0,5 m einzuhalten. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch sind, gilt ein Mindestabstand von 2 m.

11 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

11.1 Beschreibung des Vorhabens und des sich daraus ergebenden Eingriffs

Der Geltungsbereich dieser Bilanzierung befindet sich auf dem Flurstück 172/3 am südwestlichen Siedlungsrand in der Flur 1 der Gemarkung Naundorf, Gemeinde Zschepplin (vgl. Abb. 3). Im Zuge der Ergänzungssatzung „Zum Waldblick in Naundorf“ soll der Geltungsbereich in den Innenbereich des Ortsteils Naundorf der Gemeinde Zschepplin eingegliedert und in zwei festgelegten Bereichen als Bauland ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,51 ha. In der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Zum Waldblick in Naundorf“, OT Naundorf, Gemeinde Zschepplin, ist für die Baubereiche folgendes festgelegt (s. Tab. 6):

Ausschließlich auf dem Baufeld Süd werden drei Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Garten neu errichtet, wodurch es zu einer Biotopumwandlung kommt.

Die Abb. 23 zeigt die Flächenkulisse, welche im Zuge der Bebauung beansprucht wird.



Abb. 21: Flächenkulisse welche im Zuge der Bebauung umgewandelt wird (Schraffur). Das schraffierte Areal umfasst eine Fläche von 2.610 m².

11.2 Eingriffs- /Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Bilanzierung des Eingriffs nach SMUL (2009) erfolgt mit der Einstufung der Biotop-typen in Werteinheiten auch eine Abbildung weiterer Funktionen des Naturhaushalts, da die

Biotoptypenkartierung die zentrale Grundlage für die (vereinfachte) Beschreibung und Klassifikation von Naturhaushaltsfunktionen und sogar der ästhetischen Funktionen bildet.

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff erfolgt anlagebedingt durch die zulässige Versiegelung innerhalb des bebaubaren Bereichs und dem damit verbundenen Verlust des Biotoptypenbestandes.

Bei Neu-Versiegelung ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden sollen stets durch Entsiegelungen in demselben Umfang (1:1) ausgeglichen werden (SMUL 2009). Bei einer GRZ von 0,4 werden maximal möglich 1.018 m² neu versiegelt. Dem gegenüber steht eine zu entsiegelnde Fläche von 1.208 m².

Tab. 6: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Code nach Biotoptypenliste (2004)	Bezeichnung der Biotoptypen (Bestand im Geltungsbereich)	Flächengröße in m ²	Biotopwert (Ausgangswert)	WE _{Bestand}
10.01.200	sonstiger versiegelter Platz	1.208	0	0
02.02.410	Baumreihe	333	24	7.992
01.03.760*	Grabeland	1.230	10	12.300
11.03.700	Garten- und Grabeland	1.460	10	14.600
07.03.200	Baumgruppe	328	23	7.544
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Gärten	304	8	2.432
11.01.410	Einzelanwesen	140	7	980
11.01.600	Einzelanwesen (sonstiger Gebäudekomplex)	157	7	1.099
Gesamt Bestand		5.160		<u>46.947</u>
Code nach Biotoptypenliste (2004)	Bezeichnung des Biotoptypen (Planung)	Flächengröße in m ²	Planungswert	WE _{Planung}
02.02.410	Baumreihe	333	24	7.992
11.03.700	Garten- und Grabeland	1.412	10	14.120
01.03.760*	Grabeland	204	10	2.040
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Gärten (Bestand s.o.)	304	8	2.432
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Gärten (neu hinzukommend)	2.610	8	20.880
11.01.410	Einzelanwesen	140	7	980
11.01.600	Einzelanwesen (sonstiger Gebäudekomplex)	157	7	1.099
Gesamt Planung		5.160		<u>49.543</u>
Funktionsminderung / -aufwertung (siehe Formblatt F II)				-1.147
Flächenentsiegelung (siehe Arbeitshilfe A15.1)				12.080
Kompensation gesamt (WE_{Bestand} - WE_{Planung} + FII + Flächenentsiegelung)				13.529

* gem. RL Biotoptypen (SMUL 2010)

Eine weitere Kompensation ist nicht erforderlich, da ein Überschuss von 13.529 WE besteht.

Tab. 7: Entsiegelung im Plangebiet, Flurstück 172/3 Gem. Naundorf, Flur 1

Grundflächenermittlung gem. A15 SMUL (2009)							
		Fläche (m ²)	Ausgangswert	Punktwert Entsiegelung	Punktwert Sukzession	Wertgewinn	
I	insges. zu entsiegelnde Fläche	1.208					
	davon Gebäudefläche	0	0	4	4	0	
	davon Restfläche	1.208	0	4	0	4.832	
II	Zusatz Landschaftsbild	Fläche (m ²)	Wertgewinn aus I	Bonusfaktor LB*	Wertgewinn LB		
		1.208	4.832	1,5	7.248		
III	Wertsteigerung gesamt (A15)	12.080					

* Es wird ein Zusatz von 1,5 beim Landschaftsbild angenommen, da die versiegelte Fläche aus I (Gebäudeanteil < 25%) in das Biotop Einzelhaus mit Garten umgewandelt wird.

Tab. 8: Formblatt F II, Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)

14	15	16	17	18
Funktionsraum-Nr. *	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)**	Fläche (m ²)	WE Minderung Funkt. A bzw. E
Ausgleich				18A
1	Verlust der biotischen Ertragsfunktion (sehr hoch)	2	1.018	2.036
2	Verlust der Retentionsfunktion (hoch)*	1,5	1.018	1.527
19	20	21	22	23
Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahmen	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche (in m ²)	WE Aufwertung Funkt. A bzw. E
				(Spalte 21 x 22)
1	interne Entsiegelung (biotische Ertragsfunktion)	1	1.208	1208
2	interne Entsiegelung (Retentionsfunktion)	1	1.208	1208
Funktionsausgleichsüberschuss/-defizit WE (Spalte 23-18A)				-1.147

* Fläche des Retentionsverlustes = neu versiegelte Fläche nach GRZ (844 m² + 174 m²)

11.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind.

Das dem Innenbereich zuzuführende Areal umfasst sowohl bebaubare Flächen für zukünftige Wohnhäuser, als auch private Gartenflächen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz umfasst den Umfang des Geltungsbereiches. Die von dem Vorhaben ausgehenden Biotopwertverluste wurden nach SMUL (2009) quantifiziert. Daraus ergibt sich eine positive Bilanz von **13.529 WE** (vgl. Tab. 7).

Im Zuge der Bebauung kann es zur Rodung von Gehölzen kommen. Bilanziell wird die Fällung von 4 mittelalten und 8 jüngeren, teilweise mehrstämmigen Laubbäumen, von der Art Weißdorn, Feld- und Spitzahorn, betrachtet. Der Verlust des Biotoptyps „Baumgruppe“ wird über die EA-Bilanz (vgl. Tab. 7) ausgeglichen. Da es sich hierbei um vitalen Aufwuchs handelt, wird mit der Maßnahme M1, die Ergänzung der an der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Baumreihe mit Sträuchern innerhalb der teilweise lichten Baumgruppe (linke Seite des Geltungsbereichs) festgesetzt (s. Kap. 6.5).

11.4 Gestaltungsmaßnahmen

Um die Einstufung des Biotopwertes (Planwertes) zu erzielen, ist sicherzustellen, dass die Ausgestaltung der Grundstücke sich an dem ländlich geprägten Umfeld orientiert. Somit ist folgende Gestaltungsmaßnahme zu berücksichtigen.

G1 Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt

Alle Freiflächen (nicht bebaubarer Bereich) sind zu begrünen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze) und wasserdurchlässig zu gestalten. Gemäß § 8 Abs. 1 SächsBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen in Verbindung mit der Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen.

Dadurch entstehen negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die mikroklimatischen Bedingungen, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Ortsbild.

Bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Gehölze bzw. Saatgut zu verwenden (s. Tab. 4 und 5), um die genetische Vielfalt der einheimischen Fauna und Flora (z.B. regionale Subspezies) zu erhalten. Das Anlegen eines Wildblumenstreifens oder einer Wildblumeninsel zur Förderung der lokalen Wildbienenpopulation ggf. im Rahmen eines Naturgartens ist als wünschenswert zu betrachten.



Abb. 22: Ergänzung der Baumreihe mit Sträuchern (M1)



Abb. 23: Lückenhafte Baumreihe am linken Rand des Geltungsbereichs
Blick von der Straße Richtung Norden. Rote Markierung: Totholzbaum mit Wildbienenest.
Zur Erhaltung empfohlen (Kap. 11.5). Weiß umrandeter Bereich, Fläche für Maßnahme M1



Abb. 24: lückenhafte Baumreihe. Im hinteren Bereich der Baumreihe zwei abgestorbene Bäume

11.5 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baumschutz um das Baufeld

Während der Bauphase sind Bäume – sofern sie nicht weit genug abseits des Baugeschehens stehen – im Randbereich des Baufeldes durch Markierungen vor mechanischen Schäden zu schützen.

Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche der Baufelder) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen. Ein Kronenschnitt ist zudem bei den Gehölzen vorzusehen, bei welchen Wurzeln gekappt werden müssen. Die Kronenschnittmaßnahmen sind auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik (ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920) vorzunehmen.

Beschädigungen des Wurzelbereichs sind zu vermeiden. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten sowie bei Hecken 1 m beidseitig der Traufe. Bei offener oder gepflügter Bauweise darf nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß gearbeitet werden.

Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen sind zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser ≥ 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Schnittstellen mit einem Durchmesser ≤ 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Im Wurzelbereich ist grundsätzlich in Handschachtung zu graben oder der Bereich muss durchörtert werden. Der Stamm der zu schützenden Einzelbäume ist mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels zweier Ringe aus Autoreifen oder Drainagerohren) mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen.

Des Weiteren darf die Schutzvorrichtung nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Untere tiefhängende Äste sind nach Möglichkeit hochzubinden. Bei unvermeidbaren größeren Wurzel- und Kronenschäden sind diese unverzüglich durch eine Fachfirma baumchirurgisch zu behandeln.

Die Baustelleneinrichtungen und Materiallagerplätze sind außerhalb von sensiblen Bereichen (Traufbereiche von Bäumen) zu legen. Erdreich ist ebenfalls außerhalb jener Bereiche zu lagern.

Die zu erhaltende Eiche im Baufeld Süd hat einen festgelegten Schutzradius von 8 m, innerhalb dieses Bereiches ist keine Bebauung möglich. Die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge, das Anlegen von Zuwegungen, die Lagerung von Materialien und Aushub sind in diesem Bereich nicht zulässig. Beschädigungen des Wurzelbereichs sind in diesem Bereich zu vermeiden.

V2 Fällung von Gehölzen

Es gilt für sämtliche Gehölze (insbesondere Bäume) eine Schutzfrist vom 01. März bis 30. September aufgrund der artenschutzrechtlichen Fortpflanzungsperiode gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG. Damit sind Beseitigungen (Fällungen, auf den Stock setzen) außerhalb dieser Zeit vorzunehmen. Eine Verbotsbefreiung ist nur in Einzelfällen und unter strengen Voraussetzungen möglich und obliegt der Genehmigungspflicht der unteren Naturschutzbehörde.

Bei Gehölzfällungen während der Vogel-Hauptbrutzeit, zwischen März bis Ende Juli, müssen zu fällende Gehölze und die angrenzenden Bereiche vorab durch eine Fachkraft untersucht und freigegeben werden.

V3 Erhalt von Wildbienenenniststrukturen im Totholz

Innerhalb der Baumreihe auf der westlichen Seite des Geltungsbereichs sind in einem gekappten Totholzstamm von Wildbienen aktiv genutzte Nestgänge. Alle einheimischen Wildbienen (*Apoidea spp.*) sind nach der BArtSchV besonders geschützt. Die Totholzstruktur ist zu erhalten und ein Eingriff in den Lebensraum der Wildbienen zu unterlassen.

11.6 Zusammenfassung

Mit der Ergänzungssatzung soll eine Fläche am Siedlungsrand des Ortsteils Naundorf der Gemeinde Zschepplin in den Innenbereich einbezogen und als Bauland ausgewiesen werden. Zur Beurteilung des Eingriffs und der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft wurde die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) herangezogen.

Die biotop- und funktionsbezogenen Wertverluste können durch die interne Entsiegelung vollständig ausgeglichen werden. Außerdem wird der Gehölzverlust einer kleinen Baumgruppe durch die Ergänzung einer Baumreihe gemäß der Maßnahme M1 ausgeglichen.

12 Artenschutzrechtliche Einschätzung

12.1 Rechtliche Grundlagen

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden durch folgende Gesetze, Richtlinien und Verordnungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestimmt:

- FFH-RL – Richtlinie 92/43/EWG
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz
- BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

12.2 Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potentiellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb besiedelter Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf Populationen bzw. einzelne Individuen einwirken können. Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden in der artenschutzfachlichen Bewertung nur dann berücksichtigt, wenn sie essenziell sind, d.h. direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 7: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X*	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	-	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	X**	-	
Erschütterungen	X	-	-	

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Veränderung des Biotopbestandes, inkl. notwendiger Gehölzrodung	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust, Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Ggf. Abriss der bestehenden Gebäude im Baufeld Nord	X	-	-	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen

* auf Grund der großflächigen Entsiegelung innerhalb des Plangebietes ergibt sich bei der Flächeninanspruchnahme eine positive Bilanz

** nicht wesentlich mehr als bisher, weil rundum bereits Siedlung und Nutzung besteht

12.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Kap. 10.6 näher beschrieben.

12.4 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Tab. 8: potentielle Artengruppen im Plangebiet

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Naundorf und wird im Osten von intensiv genutztem Acker und in den restlichen Himmelsrichtungen von Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung, Straße) eingefasst. Lediglich der westliche Teil des Geltungsbereichs ist eingefriedet. Der nördliche Bereich ist durch vorhandene Bebauung und ein Tor vor Durchdringung geschützt. Bei dem Ergänzungsgebiet handelt es sich um ein relativ kleines Areal, das für Großsäuger keine Rückzugsmöglichkeiten aufweist. Auch für semiaquatische Säugetiere stellt das Gebiet keinen geeigneten Lebensraum auf Grund fehlender Gewässerstrukturen im Plangebiet und der fehlenden Zugänglichkeit des Areals dar. Im Süden (circa 900m Entfernung) liegen großflächig zusammenhängende Waldstrukturen, welche als Lebensraum von Großsäugern potenziell bevorzugt werden.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Fledermäuse	X		<p>Im Plangebiet ist ein Vorkommen waldbewohnender Fledermausarten auszuschließen, da diese strukturreiche alte Wälder, bevorzugt Eichenwälder, als Habitat benötigen. Im Zuge der Begehung konnten keine Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. ausgemacht werden. Die seitliche Baureihe kann bestenfalls als Leitstruktur genutzt werden.</p> <p>Im nördlichen Geltungsbereich steht ein Nebengelass im Bestand (Biotop-Code: 11.01.600). Die derzeitige Nutzung besteht aus Lagerflächen und der Tierhaltung. Ein Vorkommen von siedlungsbewohnenden störungsempfindlichen Fledermäusen ist innerhalb des Nebengelasses aufgrund der hoch frequentierten Nutzung und der Stallung von Nandus ausgeschlossen. Ideale Sommerquartiere sind ungestörte dunkle Dachräume, besonders wenn es dort Nischen zum Verstecken gibt. Direkt oder indirekte Nachweise einer Nutzung konnten während der Begehung ebenfalls nicht erbracht werden.</p>
Kleinsäuger	X	-	<p>Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen. Die Datenabfrage beim LfULG ergab kein Vorkommen entsprechender Arten. Die Habitatstrukturen lassen nicht auf einen Besatz schließen.</p>
Amphibien	X	-	<p>20 m nördlich des Geltungsbereichs ist ein Kleingewässer (Dorfteich) vorhanden, welches potenziell als Fortpflanzungsstätte dienen könnte, jedoch aufgrund von starker Verschattung eher ungeeignet als Lebensraum ist. Ein möglicher Übergang vom Gewässer auf das Plangebiet ist auszuschließen, da die Fläche vor Übertritt versperrt ist (Steinmauer, Gebäudewand, ebenerdiges Metalltor). Das Plangebiet selbst ist zudem aufgrund seiner Nutzung ungeeignet als (Land-)Lebensraum für Amphibien.</p>
Reptilien	X	-	<p>Aufgrund der Habitatstrukturen im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Reptilien nicht zu rechnen. Die umliegende landwirtschaftliche Nutzung macht die Fläche ebenfalls unattraktiv für diese Artengruppe. Die angrenzenden Flächen (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Straße) bieten kaum Einwanderungsmöglichkeiten für Reptilien. Die Artengruppe Reptilien ist daher nicht als prüferelevant einzustufen.</p>

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes sind etwaige Schmetterlingsarten dauerhaften Störungen ausgesetzt und können in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Schmetterlinge ernähren sich vorwiegend von Nektar. Während der Begehung konnten keine relevanten Futterpflanzen vorgefunden werden.
Libellen	X	-	20 m oberhalb des Geltungsbereichs ist ein Kleingewässer (Dorfteich) vorhanden, welche potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnte. Ein Überwandern in den Geltungsbereich kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da weder Nahrungs- noch Fortpflanzungshabitate vorhanden sind.
Käfer	X	-	Einen besonders geeigneten Lebensraum für xylobionte Käferarten bieten die beiden heimischen Eichenarten und hierbei insbesondere alte Waldstandorte mit Höhlenbäumen. Die seitliche Baumreihe besteht jedoch nahezu aus vitalen Bäumen der Art Feldulme. Die mittig stehende Baumgruppe, bestehend aus Weißdorn, Feld- und Spitzahorn) und einer Solitäreiche bietet ebenfalls aufgrund von fehlenden Totholzstrukturen keinen Lebensraum für xylobionte Käferarten. Eine Vorhabenwirkung auf diese Art kann ausgeschlossen werden.
Fische	X	-	Die Betrachtung dieser Artengruppe entfällt aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen.
Weichtiere	X	-	Aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen (Oberflächengewässer) im Plangebiet ist ein Vorkommen streng geschützter Weichtiere (insbes. Muscheln und Egel) nicht anzunehmen.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Vögel	-	X	<p>Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich schließen ein Vorkommen insbesondere ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten (Freibrüter) nicht aus.</p> <p>Bei der Vor-Ort-Begehung konnten keine Neststrukturen ausgemacht werden.</p> <p>Für die Gilde der Bodenbrüter ist die Fläche des Plangebietes ungeeignet, da dieses von den umgebenden Warten (Wohnbebauung, Gehölze) für potentielle Fressfeinde gut einsehbar ist sowie es keine geeigneten Gebüschstrukturen aufweist. Dies gilt ebenso für höhlenbrütende Vögel, da keine Höhlenbäume im Plangebiet festgestellt wurden. Neben der anthropogenen Störung durch die Nähe zu Wohngebäuden und die landwirtschaftliche Nutzung ist zusätzlich mit erhöhtem Prädatorendruck durch Hauskatzen zu rechnen.</p> <p>Horstbewohnende Greifvögel wie Milane oder Bussarde können aufgrund fehlender, für Greifvögel geeigneter Altbäume sowie der Siedlungslage ausgeschlossen werden. Horste konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden.</p> <p>Für die Gilde der nischenbrütenden Vogelarten ist ein potenzielles Nisthabitat innerhalb des Nebengelasses zu sehen. Ein Eingriff in diese Gebäudestrukturen findet jedoch gegenwärtig nicht statt und bei der Vor-Ort- Begehung konnte kein Brutvorkommen festgestellt werden.</p>
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

12.5 Beobachtungen weiterer besonders geschützter Arten gem. Bundesartenschutzverordnung

Kleinsäuger

Igel brauchen kleinteilige Strukturen wie Gebüsche und Gehölze, in denen sie ausreichend Futter und Versteckmöglichkeiten finden. Urbane Igel bauen ihre Nester oft in direkter Nähe des Menschen, zum Beispiel in Gebüsch an Hauswänden oder unter Abdeckungen. Bei der vor-Ort-Begehung konnten keine Braunbrust-Igel vorgefunden werden, ein Vorkommen ist aber potentiell möglich. Sie gelten als Vertreter der Säugetiere als besonders geschützte Art in Deutschland. Der Braunbrust-Igel ist jedoch nicht in den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland oder des Freistaates Sachsen gelistet und gilt somit als ungefährdet.

Der Braunbrust-Igel hat sich mit einem Leben in Siedlungsnähe gut arrangiert und ist oft in Gärten und öffentlichen Grünflächen zu finden. Durch die Anlage neuer Gärten in Folge der

geplanten Umsetzung des Bebauungsplans werden neue, nutzbare Strukturen für den Igel entstehen. Zudem befinden sich unmittelbar um das Plangebiet herum zahlreiche Gärten, in die eine Abwanderung möglich ist. Durch die Umsetzung der Maßnahme M1 kann unter anderem eine Förderung der Lebensraumbedingungen für Igel erreicht werden.

12.6 Bestandaufnahme relevanter Arten

Vögel

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen siedlungstypischer, störungsempfindlicher Arten zu rechnen.

Eine Nutzung des Gehölzbestandes für Freibrüter ist potentiell möglich. (Alt-) Neststrukturen konnten im Zuge der Begehung im April 2024 nicht festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass Prädatoren der Siedlungsgebiete wie Katzen, Marder und Waschbären im Zusammenwirken mit den typisch urbanen Störfaktoren Lärm, Erschütterung und Licht/optische Reize die Anlage von Niststätten bzw. erfolgreiche Bruten dieser Vogelgruppe teilweise unterbinden. Eine Besiedlung ist jedoch potentiell möglich.

Nischenbrütende Vogelarten sind innerhalb des Nebengelass ebenfalls potenziell möglich.

12.7 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

Im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung werden auf der Grundlage der Bestandserfassung sowie der erwarteten Wirkungen des Vorhabens die prüfrelevanten Arten betrachtet, für die das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auslösen kann.

Vögel

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Verletzung oder Tötung von Tieren

Baubedingte direkte Verluste durch den Baustellen- und Betriebsverkehr (Kollision mit Fahrzeugen) können ausgeschlossen werden. Selbst wenn unter ungünstigen Bedingungen tatsächlich Kollisionen vorkommen können, liegt keine Tötung vor, wenn dieses Ereignis nicht mit einer hohen Wahrscheinlichkeit vorherzusehen ist. Adulte Vögel sind grundsätzlich sehr mobil und daher fluchtfähig. Die Umgebung bietet dazu ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Da zudem davon auszugehen ist, dass Fahrzeuge Geschwindigkeiten von 30 km/h im Bereich des Baufeldes nicht überschreiten, kann die Verletzung oder Tötung adulter Vögel aller Gruppen durch Kollisionen mit (Bau-)Fahrzeugen ausgeschlossen werden. Das Risiko kollisionsbedingter Verluste von Einzelexemplaren übersteigt durch das Vorhaben zudem nicht den Risikobereich, der mit einem Verkehrsweg im Naturraum immer verbunden ist (BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 - 9 A 64.07 - BVerwGE 134, 308 Rn. 56). Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko besteht durch die Planung daher nicht (vgl. BVerwG, Urteile vom 9. Juli 2008 - 9 A 14.07 - BVerwGE 131, 274 Rn. 91 und vom 14. Juli 2011 - 9 A 12.10 - BVerwGE 140, 149 Rn. 99).

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – erhebliche Störungen

Durch den Baustellenbetrieb sind zeitlich begrenzte Lärmentwicklungen zu erwarten, die durch einen höheren Anteil an starken, kurzzeitigen Schallereignissen gekennzeichnet sind, welche wiederum zu einer erhöhten Reizwirkung auf störungsempfindliche Brutvogelarten führen kann. Darüber hinaus treten verstärkt visuelle Störungen und Erschütterungen auf. Dieses Faktorengefüge kann potentiell zu einer Störung der Brutvögel führen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die zu erwartenden Brutvögel im Plangebiet durch dessen Lage an bestehendem landwirtschaftlichem Betrieb, Wohnen und Straßen an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen gewöhnt sein dürften und entsprechend flexibel

reagieren können. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt ergibt sich durch die bereits bestehenden anthropogenen Wirkungen im Plangebiet keine Betroffenheit der vorkommenden, störungsempfindlichen Brutvögel, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen würden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Im Zuge des geplanten Vorhabens werden bestehende Gehölze entfernt, sodass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Im Falle von Gehölzrodungen sind Vermeidungsmaßnahmen festzulegen (vgl. **V2**, Kap. 11.5).

Durch die zum Ausgleich geforderte Pflanzung einer Hecke steht nach der erforderlichen Baumfällung weiterhin ein Habitat für die Gilde der Freibrüter zur Verfügung (vgl. M1, Kap. 6.5).

Sollte es bei zukünftigen Baumaßnahmen im Baufeld Nord zum (Teil-)abriss des Nebengelass kommen, ist eine vorherige Prüfung auf ein Vorkommen von Nischenbrütern zwingend notwendig.

12.8 Zusammenfassung

Das geplante Vorhaben ist gemäß § 14 und 15 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen unterliegen die Baumaßnahmen somit der Pflicht zur Minimierung und zum Ausgleich. Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen.

Nach Prüfung der Betroffenheit der Schutzgüter konnte unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgestellt werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auszuschließen ist.

Die Anforderungen an den Artenschutz ergeben sich aus den Vorgaben des § 44 BNatSchG. Den Ausführungen in Kapitel 12 zu Folge, verstößt das geplante Vorhaben bei Einhaltung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG.

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung 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.

BBodSchG (2021): 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.

BBodSchV (2021): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

BNatSchG (2024): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsDSchG (2022): 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.

SächsLPIG (2024): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2022): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsNRG (2023): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446).

Planungen

FNP (1999): Flächennutzungsplan der Gemeinde Zschepplin, genehmigt am 26.03.2018, bekannt gemacht am 13.04.2018.

LEP (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11. Dezember 2020, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung mit Bescheid vom 02. August 2021, in Kraft getreten

mit der Bekanntmachung am 16. Dezember 2021. Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Leipzig.

Literatur und Internetseiten

- BMU (2012):** Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Verwendung gebietseigener Gehölze, Berlin.
- LfD (2024):** Denkmalkarte des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen. Im Internet: <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>, letzter Abruf am 13.08.2024.
- LfULG (2010):** Biotoptypen Rote Liste Sachsens. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Erarbeitet durch Buder, W. und Uhlemann, S. 2010.
- LfULG (2022):** Geodaten Sachsen (Bodenkarte 1 : 50.000 und Artdaten (MTB-Q)), via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>. Letzter Abruf: 13.08.2024.
- MIL (2022):** Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Potsdam.
- RAPIS (2024):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf: 13.08.2024.
- ReKIS (2024):** Regionales Klimainformationssystem für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Im Internet unter <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/kommunal/sachsen-k/datenfakten/klima-steckbriefe/>, letzter Abruf: 13.08.2024.
- SMEKUL (2021):** Maßnahmen zur Sicherung der natürlichen biologischen Vielfalt – Anlage von Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen (RL NE/2014) mit Hinweisen zur Gehölzauswahl. Im Internet: https://www.smul.sachsen.de/foerderung/download/MB_Anlage_Hecken_Feld_Ufergehoeelze_01.11.2021.pdf. Letzter Abruf: 13.08.2024.
- SMEKUL (2024):** InVeKoS Online GIS v9.1, Gastzugang. Im Internet: <https://www.smul.sachsen.de/gis-online/Default.aspx>, letzter Abruf: 13.08.2024.
- SMUL (2009):** Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Dresden. Stand der überarbeiteten Fassung Mai 2009.

ANLAGE 1

Baugrundstellungnahme mit Versickerungsnachweis
vom 13.05.2024
durch die ICP GmbH Leipzig

ANLAGE 2

Ergebnisbericht Chemische Untersuchungen am Beton
vom 18.05.2024
durch die ICP GmbH Leipzig

ANLAGE 3

Ergebnisbericht Chemische Untersuchungen am Beton
vom 05.06.2024
durch die ICP GmbH Leipzig

ANLAGE 4

Protokoll Ausflussmessung
vom 31.03.2023
durch die VEW Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen