

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Thallwitz  
Dorfplatz 5  
04808 Thallwitz**



Projekt:

**Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Berggasse“ OT Thallwitz**

### **Begründung zur Entwurfsfassung**

Erstellt:

**Mai 2026**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Am Bahnhof 8  
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiter:

M. Sc. H. Strahl  
M. Sc. M. Hampe

Projekt-Nr.

25-087

geprüft:



.....  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
	2.1 Plangrundlage .....	5
	2.2 Planungsverfahren .....	5
<b>3</b>	<b>Lage, Abgrenzung.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>8</b>
	4.1 Beschreibung des Plangebietes .....	8
	4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht .....	9
	4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	10
	4.4 Geologie und Baugrund .....	11
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>11</b>
	5.1 Landesplanung .....	12
	5.2 Regionalplanung .....	13
	5.3 Flächennutzungsplanung .....	14
<b>6</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>15</b>
	6.1 Ergänzungsfläche .....	15
	6.2 Zulässigkeit von Vorhaben .....	15
	6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	16
	6.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	16
	6.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
	6.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
	6.7 Verkehrsflächen .....	18
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
	8.1 Verkehrserschließung .....	18
	8.2 Trinkwasserversorgung .....	19
	8.3 Löschwasserversorgung .....	19
	8.4 Schmutzwasserentsorgung .....	19
	8.5 Niederschlagswasser .....	19
	8.6 Stromversorgung .....	21
	8.7 Gasversorgung .....	21
	8.8 Telekommunikation .....	21
	8.9 Abfallentsorgung .....	21
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
	10.1 Einwirkungen auf die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche .....	22
	10.2 Auswirkungen der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche .....	23
<b>11</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege .....</b>	<b>24</b>
	11.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese .....	24
	11.1.1 Geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht .....	24
	11.1.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	24
	11.1.3 Fläche, Boden und oberflächennaher Untergrund .....	24
	11.1.4 Wasser .....	26
	11.1.5 Luft und Klima .....	27
	11.1.6 Biotope, Flora und Fauna .....	27

11.1.7	Landschaftsbild/Ortsbild .....	34
11.2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....	34
11.3	Beschreibung des Vorhabens und des sich daraus ergebenden Eingriffs.....	35
11.4	Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung.....	35
11.5	Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	37
11.6	Vermeidungsmaßnahmen .....	40
11.7	Zusammenfassung .....	41
<b>12</b>	<b>Artenschutzrechtliche Einschätzung.....</b>	<b>42</b>
12.1	Rechtliche Grundlagen .....	42
12.2	Artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	42
12.3	Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen .....	43
12.4	Bestandsaufnahme relevanter Arten.....	45
12.5	Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse	46
<b>13</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>48</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>49</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche und des sonstigen .....	7
Abbildung 2:	Höhenbeschriftungen auf dem Flurstück 87-1 und Umgebung.....	9
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thallwitz .	15
Abbildung 4:	Blick nach Osten auf das Plangrundstück .....	25
Abbildung 5:	Biotope im Geltungsbereich.....	28
Abbildung 6:	„Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“ innerhalb des Geltungsbereichs, Blickrichtung West.....	29
Abbildung 7:	Weidenutzung im Geltungsbereich, Blickrichtung West .....	29
Abbildung 8:	Baumreihe entlang Berggasse, Blickrichtung West.....	30
Abbildung 9:	Hohlweg entlang Berggasse, Blickrichtung Südwest.....	30
Abbildung 10:	Stell- und Lagerfläche im Südwesten.....	31
Abbildung 11:	Verortung der Kompensationsflächen .....	40

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der Ergänzungssatzung .....	6
Tab. 2:	Flächenbilanz bei GRZ 0,3 .....	22
Tab. 3:	Formblatt F II - Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009) .....	26
Tab. 4:	Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen und deren Betroffenheit 34	
Tab. 5:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotope .....	36
Tab. 6:	Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen .....	37
Tab. 7:	Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen .....	38
Tab. 8:	artenschutzrelevante Wirkfaktoren.....	43
Tab. 9:	potentielle, im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtende Artengruppen im Plangebiet .....	43

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Baugrundgutachten vom 24.02.2026 durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg	
-----------	--	--

### **Abkürzungsverzeichnis**

Abs.	Absatz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
MTB-Q	Messtischblatt-Quadrant
RL	Richtlinie
tlw.	teilweise
UR	Untersuchungsraum

## **1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis**

Das mit der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehende Flurstück 87-1 befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Thallwitz der Gemeinde Thallwitz. Die Fläche erstreckt sich südöstlich entlang der Berggasse, die die Straßen Kirschberg und Mühlenstraße miteinander verbindet. Mit der Erschließung werden bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Medien optimal ausgenutzt.

Um die Entwicklung des Flurstücks für die Wohnnutzung dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern, soll der Geltungsbereich in den angrenzenden Innenbereich des Ortsteils Thallwitz einbezogen werden. Geplant ist es, die Wohnnutzung etappenweise zu etablieren: Zunächst soll mit einem Wohnbaugrundstück für ein Wohnhaus begonnen werden. Langfristig besteht die Absicht, bis zu drei Wohnbaugrundstücke auf dem Flurstück zu entwickeln. Eine solche städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle trägt zur Stärkung des gemeindlichen Versorgungs- und Siedlungskerns bei. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Thallwitz am 23.10.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Berggasse“ OT Thallwitz 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 Thallwitz dar. Das Satzungsgebiet wird durch die nördlich, südöstlich und südliche angrenzende Bebauung des Innenbereichs nach Art und Maß der baulichen Nutzung geprägt.

In den vergangenen Jahren ist ein steter Zuzug von jungen Familien nach Thallwitz erkennbar. Im Ortssteil Thallwitz der Gemeinde Thallwitz steht aktuell wenig freie Wohnfläche zur Verfügung, sodass mit der vorliegenden Planung der aktuell vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen werden soll.

Damit wird der regionalplanerischen Empfehlung gefolgt, die Wohngebietsfläche entsprechend dem tatsächlich bestehenden Bedarf i. S. der Eigenentwicklung 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 baulich vorgeprägten Fläche in den Bebauungszusammenhang und klarstellende Abgrenzung zum Außenbereich
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Ausnutzung der vorhandenen Erschließung
- Festsetzen von Maßnahmen zur Kompensation der baulichen Inanspruchnahme

## **2 Verfahren**

### **2.1 Plangrundlage**

Die Ergänzungssatzung ist im Maßstab 1: 500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Thallwitz vom 02.09.2025, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 09/2025).

### **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 Thallwitz.

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

<b>Verfahrensschritte</b> (in zeitlicher Reihenfolge)	<b>Gesetzliche Grundlage</b>	<b>Datum/ Zeitraum</b>
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 BauGB	23.10.2025
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 Öffentlichkeit, 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 Öffentlichkeit, der Behörden und 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 Thallwitz der Gemeinde Thallwitz befindet sich ca. 4 km westlich des Ortsteils Böhlitz und 2 km nördlich des Ortsteils Wesewitz sowie 3 km südlich der Stadt Eilenburg im Landkreis Nordsachsen. Das Satzungsgebiet „Berggasse“ befindet sich im Nordwesten des Ortsteils (s. Abb. 1). Das in den Innenbereich aufzunehmende Gebiet umfasst das Flurstück 87/1 der Gemarkung Thallwitz auf einer Fläche von rund 0,7 ha. Des Weiteren umfasst die Ergänzungssatzung die Flurstücke 297/1 und 297/2 der Gemarkung Thallwitz als sonstigen Geltungsbereich mit einer Fläche von 1,19 ha. Der sonstige Geltungsbereich ermöglicht die Kompensation des Eingriffs, die nicht direkt vor Ort auf dem Flurstück 87/1 möglich ist. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,89 ha.

Die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Thallwitz begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 248/16 (teilweise unbefestigte Straße)
- im Osten: Flurstück Nr. 93/2 (Wohnnutzung, Gartennutzung, Grünland)
- im Süden: Flurstück Nr. 87/2, 89, 90, 92 (Wohnnutzung, Mischnutzung)
- im Westen: Flurstück Nr. 162 (Straße)

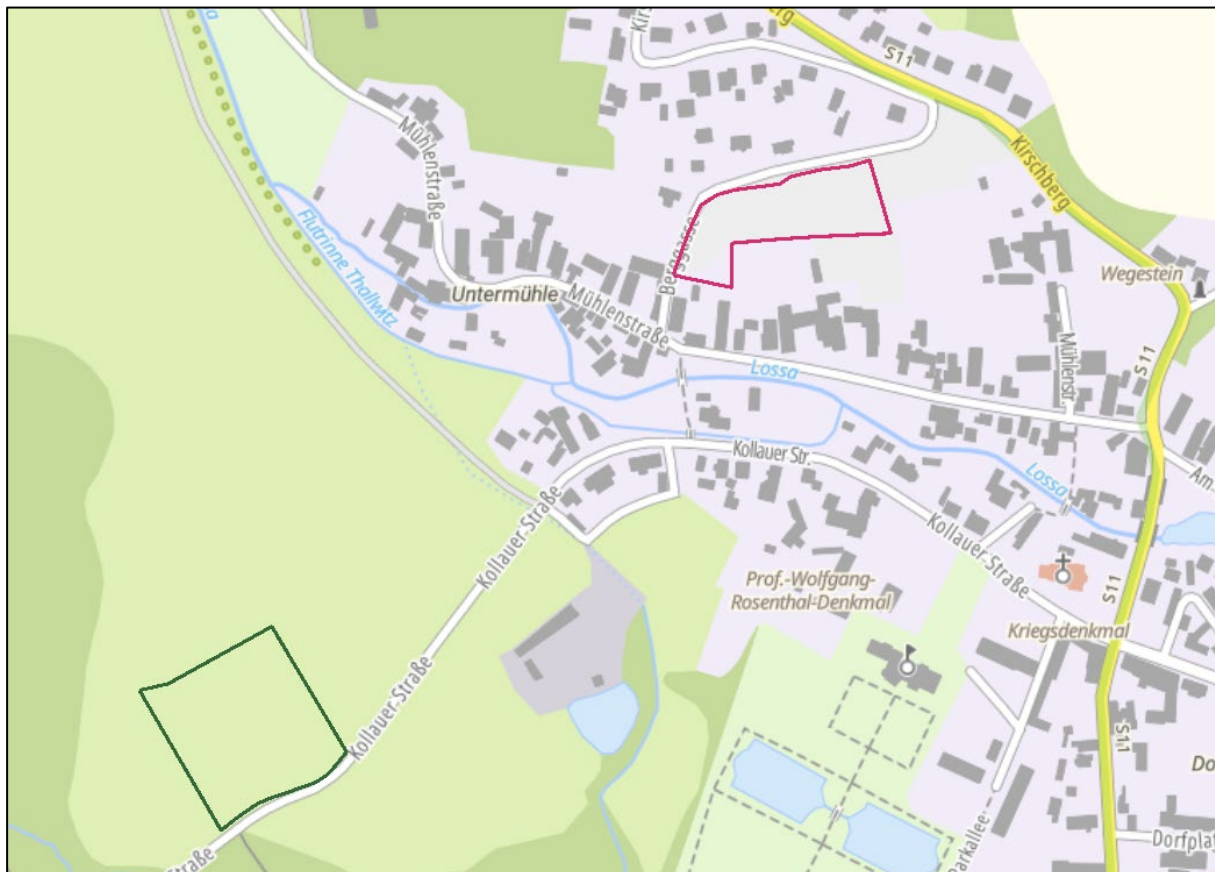




Abbildung 1: Lage der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche und des sonstigen Geltungsbereichs (Auszug aus RAPIS, Raumplanungsinformationssystem Sachsen, Stand: 05/2026)

-  Die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche der Satzung (Teil des räumlichen Geltungsbereichs)
-  Sonstiger Geltungsbereich der Satzung (Teil des räumlichen Geltungsbereichs)

Der sonstige Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Thallwitz begrenzt:

- im Norden: Flurstück Nr. 293, 294, 295, 296 (Landwirtschaftliche Nutzung)
- im Osten: Flurstück Nr. 298/1 (Landwirtschaftliche Nutzung)
- im Süden: Flurstück Nr. 555/2 (Ortsteilverbindende Straße/Straßenbegleitgrün)
- im Westen: Flurstück Nr. 292/1 (Landwirtschaftliche Nutzung)

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Thallwitz der Gemeinde Thallwitz im Landkreis Leipzig. Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,89 ha. Es besteht aus der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche und eine in derselben Gemarkung gelegenen Fläche zur Kompensation des Eingriffs. Die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche entstand aus einer Dreiteilung des ehemaligen Flurstücks 87 und umfasst dessen nördlichen unbebauten Teil. Derzeit wird die Fläche als Weide, Grünland und vereinzelt als Holz- oder Maschinenabstellfläche genutzt. Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die Berggasse begrenzt, die als Erschließungsstraße einzelner Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser dient und an die südlich gelegene Mühlenstraße und die nördlich gelegene Straße Kirschberg anschließt. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an teilweise großzügige Gärten der Wohnbebauung an der Mühlenstraße und Kirschberg an.

Das im Norden und Süden umliegende Ortsbild weist eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und damit einen geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf (Vgl. Sachsen Umwelt-Informationssystem-IDA: Bodenversiegelung, 2026). Die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung entlang der Mühlenstraße wird durch ein- bis zweigeschossige Hoftypologien mit Haupt- und ein bis zwei Nebengebäuden (Scheune, alte Stallungen) geprägt. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung wird durch ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser mit meist einem Nebengebäude (Garage, Schuppen) charakterisiert. Die teilweise sehr großzügigen Gärten ziehen sich durch das gesamte Ortsbild. Die östliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch einen zu einem Wohnhaus gehörenden Garten. Der städtebauliche Charakter des Ortes ist dörflich.

Aktuell wird die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche zur dörflichen Tierhaltung, Grünland und vereinzelt als Holz- oder (Land-)Maschinenabstellfläche genutzt.

Die Tierhaltung erfolgt gemäß Augenscheinnahme in einem privaten Umfang, der keine ungewöhnliche Geruchsbelastung hervorruft und ein gesundes Wohnen nicht beeinträchtigt.

Die Geländeoberkante im Bereich des Flurstücks ist leicht in südliche Richtung abfallend und liegt auf geodätischen Höhen um 112 bis 108 m ü. NHN. Das Gelände wird derzeit als Gartenland genutzt und weist Baumbestand auf (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: Höhenbeschriftungen auf dem Flurstück 87-1 und Umgebung  
(Auszug Geoportal Sachsenatlas, Stand:12/2025)



In den Innenbereich aufzunehmende Fläche der Satzung

Des Weiteren umfasst das Plangebiet die Flurstücke 297/1 und 297/2 der Gemarkung Thallwitz. Es handelt sich um den Grünlandfeldblock GL-243-237710. Diese Fläche liegt südwestlich des Ortskerns Thallwitz an der Kollauer Straße. Sie ist ca. 550 m Luftlinie von der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche an der Berggasse entfernt. (siehe Abbildung 1) Aktuell wird die Fläche, so wie die benachbarten Flurstücke auch, landwirtschaftlich durch die Thallwitzer Agrargesellschaft mbH genutzt. Westlich der Fläche in ca. 150 Entfernung befindet sich der alte Lossabach. Die Kollauer Straße führt Richtung Norden in den Ortsteil Thallwitz und verbindet ihn mit dem Thallwitzer Ortsteil Kollau.

#### 4.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

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

##### Flurstück 87/1 (Fläche, die in den Innenbereich aufgenommen werden soll):

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ nach § 26 BNatSchG i.V.m. § 14 SächsNatSchG. Das Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ ist ein übergeleitetes Landschaftsschutzgebiet aus der Zeit der DDR. Auf Grundlage des § 51 SächsNatSchG sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) nicht mehr Bestandteil bestehender LSG. Ein Ausgliederungsantrag nach § 20 SächsNatSchG aus dem LSG ist auch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Leipzig daher nicht nötig.

Weitere Schutzgebiete i.S. von § 22 bis 26, 28, 29 BNatSchG i.V.m. § 14 bis 16, 18, 19 SächsNatSchG sind nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhalts-

punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Fläche der Ergänzungssatzung, die in den Innenbereich aufgenommen werden soll liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Ortsteil rechts der Lossa, nach Grundwassererfassung des Wasserwerks Canitz /Thallwitz in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Es gilt das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) § 46 (alt § 48). Die Schutzzone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, die geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu schädigen, gewährleisten.

#### Flurstücke 297/1 und 297/2 (sonstiger Geltungsbereich):

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Mulde“ nach § 26 BNatSchG i.V.m. § 14 SächsNatSchG, sowie im FFH-Gebiet Vereinigte Mulde und Muldeauen und im SPA-Gebiet Vereinigte Mulde nach §32 BNatSchG i.V.m. § 22a SächsNatSchG.

Weitere Schutzgebiete i.S. von § 22 bis 26, 28, 29 BNatSchG i.V.m. § 14 bis 16, 18, 19 SächsNatSchG sind nicht vorhanden. 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 oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Flurstücke 297/1 und 297/2 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ100) der Vereinigten Mulde.

Der Teil des Plangebietes befindet sich nach Grundwassererfassung des Wasserwerks Canitz /Thallwitz in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Es gilt das Sächsische Wassergesetz (SächsWG) § 46 (alt § 48). Die Schutzzone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, die geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu schädigen, gewährleisten.

### **4.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert (LfD 2022). Die nächstgelegenen baulichen Denkmäler sind die Untermühle, das Schloss und der Park Thallwitz, das Schösterhaus, ein Wohnhaus in der Neuen Hauptstraße 2 und die Dorfkirche Thallwitz. Die Mühle befindet sich südwestlich vom Plangebiet, alle weiteren Denkmäler sind südöstlich in Richtung des Dorfkerns gelegen. Aufgrund der räumlichen Distanz ist keines der Denkmäler von der Planung betroffen. Des Weiteren sind in der Umgebung archäologische Denkmäler vorhanden (Stand März 2025). Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt das archäologische Denkmal D-86500-01 Dorfkern Thallwitz, das als historischer Ortskern (Mittelalter) geschützt wird. Daran anknüpfend befindet sich südlich der Lossa das Bodendenkmal D-86500-02, in dem durch Lesefunde Gräber aus der Mittelbronzezeit nachgewiesen sind. Etwas weiter westlich ist die Untermühle auch als Bodendenkmal/D-86500-17) eingetragen: Es sind Hinweise auf die Wasserführung und die Gestaltung des Mühlenumfeldes sowie zur Alltagskultur im Boden und unter der Bebauung zu erwarten. Keines der Denkmäler wird von der Planung betroffen. Auch noch unbekannt im Boden liegende archäologische Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG.

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.

#### **4.4 Geologie und Baugrund**

Das Baugelände liegt im unteren Hangbereich eines eiszeitlichen Sporns, der in den Bereich der östlich angrenzenden Muldeniederung reicht.

Das Grundgebirge im Bereich der Baumaßnahme liegt in einer Tiefe von mehr als 50 m und besteht aus Porphyren des Rotliegend. Über dem Grundgebirge sind känozoische Schichten in Form von Lockersedimenten abgelagert.

Der überwiegende Teil dieser Sedimente wird durch tertiäre Ablagerungen gebildet, die aus einer Wechselfolge von grundwasserführenden Sanden und grundwasserstauenden Schluff- und Tonschichten bestehen. Zum Teil sind auch Braunkohlenflöze eingelagert.

Oberhalb der tertiären Ablagerungen sind im Bereich der Baumaßnahme zunächst elster- und saalekaltzeitliche Ablagerungen vorhanden. Diese bestehen aus Geschiebesanden und Geschiebelehmsschichten.

Die jungdiluviale Muldeterrasse (Weichsel-Eiszeit) aus Sand- und Kiesböden streicht von Süden her an dem älteren eiszeitlichen Sporn um das Baugelände aus. Aus dieser Formation sind lokal Löß- bzw. Flugsandschichten in Nähe der Geländeoberkante ausgeprägt.

In dem geneigten Gelände werden die vorgenannten Schichten teilweise durch Abschwemm Massen überdeckt. Diese setzen sich aus allen oberhalb des jeweiligen Standortes erodierten und im unteren Hangbereich abgelagerten Böden zusammen.

Die obersten Bodenzonen können durch menschliche Tätigkeit verändert worden sein. Hier ist mit künstlichen Auffüllungen bzw. Abträgen zu rechnen. Aufgrund der bisherigen, landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung des Geländes sind vermutlich nur geringe anthropogene Einflüsse vorhanden.

Zur genaueren Erkundung des Baugrundes auf dem Gelände wurden am 27.11.2025 insgesamt 4 Rammkernsondierungen (RKS 1, 3, 4 und 5) sowie eine Rammsondierung mit der mittelschweren Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 (DPM 2) durchgeführt. Das Abteufen der Sondierungen erfolgte bis in Tiefen von jeweils 5,0 m unter Geländeoberkante.

Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen und des Schurfes sind in Form von Schichtenprofilen, die Rammsondierung in Form eines Rammdiagrammes auf den Anlagen 02/1 und 02/2 dargestellt. Die Bohrarbeiten erfolgten durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Eilenburg (s. Anlage 1).

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Zudem liegt es außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Dennoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

#### **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 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RP L-WS 2021), verbindlich seit 16.12.2021

## 5.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Gemeinde Thallwitz und somit der Ortsteil Thallwitz gemäß der Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ dem ländlichen Raum zugeordnet. Sie liegt zwischen den überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen Leipzig-Torgau-Cottbus und Leipzig-Wurzen-Oschatz-Riesa. Die Gemeinde Thallwitz übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte entsprechend dem LEP 2013. Sie ist Teil des Mittelbereichs Wurzen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Leipzig (ca. 23 km) und das nächstgelegene Mittelzentrum ist Eilenburg (ca. 4 km).

Das Plangebiet liegt südlich eines Vorbehaltsgebiets zur verkehrlichen Nachnutzung von stillgelegten Eisenbahnstrecken. Die vorliegende Planung ist jedoch nicht als überörtlich, raumbedeutsam zu bewerten und beeinträchtigt das Vorbehaltsgebiet nicht.

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 äußerst gute Anbindung an die Städte Eilenburg und Wurzen und damit Anbindung an die Bundesstraße 87 und die Erreichbarkeit des Oberzentrums Leipzig mit seinen Industrie- und Gewerbegebieten, sowie dem Flughafen Leipzig/Halle und den nahegelegenen Erholungsgebieten wie der Dübener Heide, den Hohburger Bergen und der Lage im Muldental mit seinen Freizeitmöglichkeiten rufen eine Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Thallwitz und dem Ortsteil Thallwitz hervor.

Die vorliegende Planung schafft eine attraktive Wohnbaufläche zur Errichtung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum und mit guter Erreichbarkeit des Ballungsraums Leipzig-Halle und der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe, um die aktuelle Nachfrage an Wohnraum zu bedienen. Die vorliegende Planung wird als sinnvolle Flächenarrondierung im Ortsteil Thallwitz eingeschätzt. Damit wird dem Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum entgegengewirkt und dieser gestärkt. Die geplante, maßvolle Erweiterung der Wohnsiedlung findet vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung im Ortsteil Thallwitz der Gemeinde Thallwitz statt.

Gemäß Ziel 2.2.1.6 LEP 2013 schließt die Planungshoheit der Gemeinden – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Dem Ziel wird entsprochen, da die vorliegende Planung der tatsächlich vorhandenen Nachfrage im Ortsteil Thallwitz entspricht. Der Gemeinde Thallwitz liegt der konkrete Bauwille von Interessenten vor, die planen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngrundstücke entwickeln und nutzen zu wollen, womit sich die Ergänzungssatzung an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Thallwitz beschränkt.

Gemäß Ziel 2.2.1.3 sollen neue Baugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen festgesetzt und entsprechend Ziel 2.2.1.4 in städtebaulicher Anbindung

an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden. Durch die Lage in einer Außenbereichsinsel mit Anbindung an den bebauten Siedlungskörper von Thallwitz wird diesem Grundsatz entsprochen. I.V.m. Ziel 2.2.1.9 wird durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung eine Zersiedlung der Landschaft vermieden. Die vorhandene Bebauung wird ergänzt und abgerundet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

## 5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West-sachsen. Die Gemeinde Thallwitz befindet sich im Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 gemäß Festlegungskarte 1 „Raumstruktur“ im ländlichen Raum an der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Eilenburg-Wurzen. Sie übernimmt keine Funktion im System der zentralen Orte. Der Ortsteil Thallwitz bildet gemäß Festlegungskarte 2 „Siedlungsstruktur“ den gemeindliche Versorgungs- und Siedlungskern gemäß Z 2.2.1.6 und somit den Schwerpunkte der gemeindlichen Siedlungsentwicklung.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 14 „Raumnutzung“ keine Flächenausweisung für Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung, südlich befindet sich ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich) sowie ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich eines regional bedeutsamen Grundwasser-sanierungsgebietes bzw. eines sanierungsbedürftigen Grundwasserkörpers. Zudem befindet sich südlich des Plangebiets die Lossa, die einen Schwerpunkt für eine naturnahe Gewässerentwicklung darstellt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Planung sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten. Auf Grund der Großflächigkeit und der zusammenhängenden Grundwasserleiter ist das Gebiet im regionalen Kontext zu behandeln und eine isolierte Betrachtung des nur einen sehr geringen Flächenanteil inmitten des Gesamtgebietes einnehmenden Plangebietes nicht zielführend.

Gemäß Ziel 2.2.1.1 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich erfolgt vor dem Hintergrund der Eigenentwicklung der Gemeinde Thallwitz. Der Abschluss zum Außenbereich wird eindeutig definiert und lässt keine weitere Bebauung zu. Durch das Ausnutzen der vorhandenen Erschließung werden keine zusätzlichen Freiflächen für Verkehrszwecke beansprucht.

Gemäß Ziel 2.2.1.2 ist bei Neubebauung eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken. Die geplante Neubebauung fügt sich mit ihrer festgesetzten Höhe und dem limitierten Versiegelungsgrad durch Festsetzung der GRZ in die siedlungsstrukturelle Umgebung ein und passt sich somit auch an die bauliche Dichte des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes an.

Das Angebot an Wohnraum soll entsprechend Grundsatz 2.2.1.3 und Ziel 2.2.1.4 vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung an die differenzierten Ansprüche hinsichtlich

Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden und verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigen. Dem wird mit der Planung entsprochen, da Bauwillige ihren Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechend neuen Wohnraum errichten können.

Gemäß Grundsatz 4.1.1.1 sind freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Diesem Grundsatz wird entsprochen. So wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt und berücksichtigt damit die Ziele des Regionalplans. Der bauliche Eingriff wird durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs funktional im selben Naturraum ausgeglichen und schafft somit einen Naturwert.

Mit dem Grundsatz 4.1.3.1 weist der Regionalplan auf den Bodenschutz hin. Demnach soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung wird die Flächenneuanspruchnahme auf ein notwendiges Maß beschränkt. Dadurch erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung den Zielen des Regionalplans entspricht.

### **5.3 Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Thallwitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), genehmigt im Juni 2006 und bekannt gemacht am 10.07.2006, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Thallwitz in den Grundzügen darstellt. Darin ist die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche als „Grünfläche“ dargestellt. Das Satzungsgebiet liegt zwischen einer Wohnbaufläche im Norden und einer gemischten Baufläche im Süden. Die Fläche erweist sich als vollständig erschlossen und gliedert sich optisch in das Ortsbild ein. Im Zuge der Berichtigung des FNPs ist die Flächendarstellung in „Wohnbaufläche“ zu ändern. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des Plangebiets in der Berggasse. Die im sonstigen Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft.

Die nach Inkrafttreten der Satzung im Flächennutzungsplan entgegenstehende Darstellung 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 Bauleitplänen keine Anwendung finden. Eine Genehmigung der Ergänzungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Thallwitz (Stand: 09/2025)

 räumlicher Geltungsbereich der Satzung

## 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 umliegenden Gebäude weisen eine relativ große Baumassezahl auf. 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 Thallwitz geschaffen. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde Thallwitz.

### 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**

#### Grundflächenzahl

Zur Regelung der Überbaubarkeit der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Somit gilt die festgesetzte GRZ für alle baulichen Anlagen (Hauptanlagen wie Hauptgebäude mit Garage, Carport und Terrasse als Bestandteil der Hauptanlage und Nebenanlagen wie bspw. Spielplätze, Poolanlagen, Gartenhäuser oder Kleintierställe sowie versiegelte Plätze und Zuwegungen). Dies begründet sich durch die umgebende städtebaulichen Situation mit aufgelockerter Bebauung und einem überwiegend geringem bis mittleren Versiegelungsgrad. Mit der Festsetzung wird eine übermäßige Verdichtung verhindert, eine landschaftliche Einbindung der Bebauung ermöglicht und die Aufenthaltsqualität durch Eingrünung des Areals erhöht. 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.

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die gemäß Abs. 2 dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebiets selbst dienen, sowie technische Anlagen gemäß Abs. 2 zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes.

Mit der schrittweisen baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass die GRZ und somit die mögliche bauliche Entwicklung des Plangebiets nicht zu Beginn ausgeschöpft wird. Auch nach einer perspektivischen Grundstücksteilung ist für jedes Grundstück eine GRZ von 0,3 festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist auf maximal 119,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels (DHHN2016). Das anstehende Gelände stellt sich als relativ eben dar und steigt nach Süden leicht an. Es stehen Geländehöhen über Normalhöhennull (üNHN) im Deutschen Haupthöhennetz zwischen etwa 108,0 m und 112,5 m an.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe, als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage heranzuziehen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist gewährleistet, dass die Gebietscharakteristik auch weiterhin gewahrt bleibt. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden dadurch ausgeschlossen und es wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die Eigenart der ortstypischen Bebauung einfügen. Die festgesetzte Höhe orientiert sich dabei an der Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen zulässig. Dies

entspricht dem ortstypischen Charakter. Oft sind Hauptgebäude durch Nebengebäude zu hofähnlichen Strukturen ergänzt.

Die Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen richten sich nach § 6 Abs. 5 SächsBO und betragen mindestens 3 m. Das Baufenster ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und altem Baumbestand mindestens 6 m von den Grundstücksgrenzen abgerückt. Es weist eine Tiefe von ca. 25 m auf und ist auf die Errichtung der baulichen Anlagen entlang der erschließenden Straße ausgerichtet. Damit entspricht es der städtebaulichen Situation im Umfeld des Plangebietes. Zudem wird damit eine langfristig nachhaltige Siedlungsentwicklung sichergestellt. Neben der aktuell konkreten Planung eines Wohngebäudes können bis zu zwei weiteren Wohngebäuden entstehen. Damit wird eine Verdichtung des Ortskerns angestrebt und einer Perforierung des Siedlungsrandes vorgebeugt.

## **6.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des sonstigen Geltungsbereichs auf dem Flurstück 297/1 mit einer Fläche von 1,16 ha ist auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 0,49 ha die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt (A1). Diese dient vorrangig der Kompensation des baulichen Eingriffs der Ergänzungssatzung. Mit der Streuobstwiese ist die Pflanzung heimischer und regionaltypischer Obstbäume als Hochstamm durchzuführen. Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten soll sich an am Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LfULG 2012) orientieren.

Mit der entstehenden Streuobstwiese und Extensivierung der aktuellen als Grünland landwirtschaftlich genutzten Fläche werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen: die biologische Strukturvielfalt der Agrarlandschaft wird erhöht und damit das Angebot an Nist- sowie Jagdplätzen erweitert.

Da die Fläche derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, hat die Bewirtschaftung der Fläche, auf der sich die Maßnahmen A1 und A2 befinden, extensiv zu erfolgen, was einen weitgehenden Verzicht auf Düngung sowie den Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln beinhaltet.

## **6.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Eine weitere Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs der Ergänzungssatzung ist die Maßnahme A2 im sonstigen Geltungsbereich. Anliegend an Maßnahme A1 ist entlang der Kollauer Straße auf ca. 70 m Länge eine Baumreihe aus 7 heimischen und regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm durchzuführen (A2). Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten soll sich an am Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LfULG 2012) orientieren.

Mit der entstehenden Baumreihe und Extensivierung des Grünlands auf einer Fläche von 0,03 ha werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen: die biologische Strukturvielfalt der Agrarlandschaft wird erhöht und damit das Angebot an Nist- sowie Jagdplätzen erweitert.

Die Maßnahme M1 dient der dem Erhalt der sich an der nördlichen Plangebietsgrenze befindlichen Baumreihe.

Zwischen der Berggasse und dem Geltungsbereich befindet sich auf 0,05 ha Fläche im nördlichen Bereich eine Baumreihe aus überwiegend Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und

wenigen Gemeinen Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Stiel-Eichen weisen einen älteren Bestand auf. Zusätzlich stellt sich die Berggasse im nördlichen Bereich als Hohlweg dar. Die Bäume sind ortsbildprägend, grünen den Straßenraum bzw. das Grundstück und das umliegende Wohngebiet ein. Sie wirken sich mikroklimatisch positiv aus und stellen sich in Zusammenhang mit dem Hohlweg als höherwertige Lebensräume für Tiere und Pflanze dar.

## 6.7 Verkehrsflächen

Gemäß Planeinschrieb sind zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Flurstücksgrenze an der Bergstraße festgesetzt. Dazwischen gibt es Bereiche, die für eine Ein- und Ausfahrt genutzt werden können. Die Lage ist so gewählt, dass weder der aktuelle Baumbestand noch der Hohlweg oder andere naturrelevanten Elemente vor Ort beeinträchtigt werden. Ein- und Ausfahrten können sowohl im südlichen Bereich als auch mittig im Norden realisiert werden. An der westlichen Flurstücksgrenze im Süden des Plangebiets kann eine Einfahrt auf 37 m Länge platziert werden. An der nördlichen Grenze sind 5 m dafür freigehalten.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzbuchs Anwendung finden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Umsetzung des durchgrünten Charakters und der Wahrung ortstypischer baulicher Gestaltungsformen.

### G1 - Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt

Alle Freiflächen (nicht überbaubare Flächen) sind zu begrünen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze) und wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gestaltung mit Stein-, Kies- und Schotterbeeten, insbesondere die Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen, die ein Aufkommen von Wildkräutern (Beikräutern) verhindern, sind unzulässig. Für zu verwendende Pflanzen und weitere Ausführungen zur Maßnahme wird auf das Kapitel 10: Naturschutz und Landschaftspflege der Begründung verwiesen.

## 8 Erschließung

Für die Beantragung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der gesicherten Erschließung zu erbringen.

### 8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets und der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch den teilbefestigten Weg an der Berggasse auf dem gemeindeeigenen Flurstück 348/16 gesichert.

Diese verbindet das Wohngebiet nördlich mit der Straße Kirschberg/S11, welche in Richtung Norden nach Eilenburg und dort an die B87 anschließt. Weiterhin bindet die B87 Richtung Westen an die A14 in Leipzig an. Südlich mündet die Berggasse in die Mühlenstraße, die ebenfalls in die Straße Kirschberg/S11 mündet, welche nach Süden in Richtung Wurzen führt. Von der S11 ist eine Einfahrt in die Berggasse aktuell nicht zulässig. Die Wohnhäuser werden von der Mühlenstraße kommend mit Fahrzeugen erschlossen.

Der nördlichere Bereich der Berggasse im Bereich des Hohlweges ist unbefestigt.

### ÖPNV-Anschluss

Die Gemeinde Thallwitz gehört zum Gebiet der Mitteldeutschen Verkehrsverbund GmbH (MDV). Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Thallwitz, Hauptstr.“ befindet sich ca. 600 m südöstlich an der Straße Neue Hauptstraße. Hier besteht Anschluss an Buslinien nach Falkenhain (Linie 675), Eilenburg (Linie 674), Röcknitz (671) und Wurzen (Linien 674, 671 und 675). Die Linien verkehren hauptsächlich an Schultagen ca. zweistündlich oder weniger. Am Samstag verkehren zusätzlich Rufbusse der Linien ca. 5 Mal pro Tag.

## **8.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt dem Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen als Eigentümer der Versorgungsleitungen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung in der Berggasse (DA110/PE) gewährleistet. Die Errichtung von davon abgehenden Hausanschlüssen ist möglich.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Thallwitz. Die Löschwasserversorgung der Gemeinde Thallwitz wird vom Versorgungsverband Eilenburg Wurzen (VEW) übernommen. Der nächstgelegene Unterflurhydrant der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche befindet sich auf Höhe der Mühlenstraße/Ecke Berggasse und ist ca. 50 m vom Plangebiet entfernt.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 eine für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der nächstgelegene Unterflurhydrant der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche befindet sich auf Höhe der Mühlenstraße/Ecke Berggasse und ist ca. 50 m vom Plangebiet entfernt. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich gesichert. Die Berggasse ist durch die vorhandene Wohnbebauung bereits hinsichtlich der Löschwasserversorgung und dem Brandschutz ausgelegt. Der Brandschutz ist gewährleistet.

Bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO und ff. ergeben, zu berücksichtigen, in die Planung einzubeziehen und am Bau zu verwirklichen.

## **8.4 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Mittlere Mulde. Die Entsorgung kann über die Kanalisation in der Bergstraße, Thallwitz erfolgen. Die notwendigen Übergabestellen sind mit dem AZV Muldenaue abzustimmen. Die im Zusammenhang mit der Erschließung anfallenden Kosten sind durch den Bauträger bzw. die begünstigten Grundstückseigentümer zu übernehmen. Hierzu ist eine Anschlussvereinbarung mit dem AZV Muldenaue abzuschließen.

## **8.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist bevorzugt in geeigneter Weise vor Ort zu versickern.

Gemäß des vorliegenden Baugrundgutachten, erarbeitet durch die Geotechnik Peter Neundorf GmbH mit Datum vom 24.02.2026 (s. Anlage 1 der Begründung), ist die Entsorgung der Regenwässer durch Versickerung auf der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche grundsätzlich möglich. Hierzu ist die Installation einer oder mehrerer Versickerungsanlagen im Bereich des Grundstückes vorgesehen. Dafür wird eine Rigolen-Versickerung vorgeschlagen.

Der an der Geländeoberkante anstehende bzw. anzudeckende Mutterboden ist sicker- und aufnahmefähig. Über seine Oberfläche und den Bewuchs sorgt der Mutterboden für einen Abtransport des Wassers auch zur Luft (Evapotranspiration). Der rechnerischer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert beträgt  $k_f = 5,0 \times 10^{-5}$  m/s.

Der aus dem Versickerungsversuch für die Abschwemmmassen ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,9 \times 10^{-7}$  m/s liegt im Bereich der Erfahrungswerte für diese Böden. Die Abschwemmmassen sind somit nicht ausreichend versickerungsfähig.

Der im Untergrund bis in Tiefen zwischen 2,1 m und 2,9 m anstehende Lößlehm besitzt erfahrungsgemäß einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von ca.  $k = 5,0 \times 10^{-8}$  m/s. Er besitzt somit eine Wasserdurchlässigkeit die keine ordnungsgemäße Versickerung zulässt.

Die Geschiebesande sind demnach für die Versickerung geeignet. Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der Sande variiert mit dem unterschiedlichen Anteil an bindigen Bestandteilen. Der rechnerischer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert liegt bei  $k = 5,0 \times 10^{-6}$  m/s.

Für die Versickerung der anfallenden Niederschläge sind demnach neben dem Mutterboden nur die schwach schluffigen bis schluffigen Geschiebesande geeignet. Die Abschwemmmassen, der Lößlehm und der Geschiebelehm sind nicht ausreichend sickerfähig.

Im Untergrund stehen unter Mutterbodenschichten, Auffüllungen, Abschwemmmassen und Lößlehm in mäßiger Tiefe durchgehend Sand- und Kiessandböden mit allenfalls geringen bis mäßigen Schluffanteilen und somit mäßiger bis guter Versickerungsfähigkeit an.

In Verbindung mit einem tiefen Bemessungsgrundwasserstand liegen auf dem Grundstück brauchbare bis günstige Bedingungen hinsichtlich der Versickerung vor.

Bei den vorgefundenen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ist die Versickerung innerhalb der nicht schluffigen bis schluffigen Sand- und Kiessandböden möglich. Diese liegen in einer Tiefe von ca. 2,1 bis 2,9 m unter der derzeitigen Geländeoberkante und somit mindestens 3,0 m oberhalb der zulässigen Einbindetiefe der Versickerungsanlagen. Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse wird empfohlen, eine Versickerung entsprechend der geltenden Vorschriften innerhalb von Rohr-Rigolen mit einer Einbindetiefe von ca. 2,5 bis 3,0 m unter Gelände (mindestens in die Sand- und Kiessandböden reichend) vorzunehmen. Die maximal zulässige Einbindetiefe (siehe folgendem Abschnitt des Kapitels) wird somit nicht erreicht.

Da das Gelände innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Canitz/Thallwitz liegt, ist die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auch bei dem relativ großen Abstand des Bemessungsgrundwasserstandes von der Geländeoberkante von 5,4 bis 12,4 m im Zuge der weiteren Planung erforderlich. Durch die vorhandene ungesättigte Sickerstrecke und der teilweise geringen Wasserdurchlässigkeit der tieferen Schichten (Geschiebelehm) ist ein gewisser Schutz des Grundwassers gegen das konzentrierte Eindringen von Schadstoffen gegeben. Die Einbindetiefe der Versickerungsanlagen sollte unter den vorgenannten Gesichtspunkten nicht unter eine geodätische Höhe von 104,5 m ü. NHN (südwestlicher Teil) bis 105,0 m ü. NHN (nordöstlicher Teil) reichen.

Alle eventuellen Auffüllungen mit Fremdbestandteilen sind aus den Bereichen der Versickerungsanlagen zu entfernen. Alle einzubauenden Materialien im Bereich der Versickerungsanlage müssen chemisch unbedenklich sein.

Da die Bemessung der Anlagen für das fünfjährige Regenereignis erfolgt, kann es zu einem periodischen Überstauen der Versickerungsanlagen kommen. Durch eine geeignete

Gestaltung der Geländeoberfläche ist ein Abfließen des Wassers über die Oberfläche in benachbarte Grundstücke und zu den Gebäuden zu verhindern. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen sind die Vorschriften des DWA – Arbeitsblattes A 138 zu beachten. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden (Empfehlung 3,0 m) und Grundstücksgrenzen (Empfehlung  $\geq 1,0$  m) einzuhalten.

Um eine dauerhafte Funktion der Versickerungsanlagen zu gewährleisten, wird empfohlen, die Rigolen in regelmäßigen Abständen zu spülen und die in dem Absetzschacht/der Zisterne angesammelten Schwebstoffe zu entfernen.

Die Fassung des anfallenden Wassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser entlastet die Versickerungsanlagen. Die Wasserentnahme und Nutzung als Brauchwasser kann nicht zu einer Verkleinerung oder einem gänzlichen Wegfall der Versickerungsanlagen angesetzt werden, weil die zuverlässige und dauerhafte Entnahme des Wassers in ausreichender Menge nicht gesichert werden kann.

## **8.6 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist gemäß Stellungnahme vom 08.09.2025 aufgrund der umgebenen Erschließung als gesichert anzusehen.

## **8.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) als Netzeigentümerin des Gasversorgungsnetzes. Im Planbereich befinden sich aktuell keine Gasversorgungsanlagen des Netzbetreibers, jedoch verlaufen nördlich des Planbereiches, entlang der Berggasse, Gasmitteldruckleitungen der MITNETZ GAS. Über diese ist ein Anschluss des neu zu errichtenden Gebäudes an das Erdgasnetz laut Stellungnahme vom 10.09.2025 möglich.

## **8.8 Telekommunikation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt über die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin des Telekommunikationsfestnetzes. Im Planbereich des Flurstücks 87/1 befinden sich keine Telekommunikationslinien. Jedoch befinden sich nördlich des Planbereiches, entlang der Berggasse, Telekommunikationslinien der Telekom. Über diese ist die Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur (auch Glasfaser) möglich. Es wird seitens der Telekom empfohlen ein Leerrohr zur späteren Nutzung der Kommunikationsanlagen entlang der Erschließungsstraße auszulegen. Somit ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

## **8.9 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung in der Gemeinde Thallwitz, OT Thallwitz ist die KELL-Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht. Die Entsorgung erfolgt nur auf öffentlichen Straßen und Wegen. Da sich aktuell bereits Wohnhäuser in der Berggasse befinden, findet dort bereits eine regelmäßige Müllabfuhr statt. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

Gemäß § 6 der Satzung sind Eigentümer von Grundstücken im Entsorgungsgebiet, auf denen Abfälle anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen. Insofern also – auch in Verbindung mit § 17 KrWG – eine Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung entsteht, besteht ein Anspruch auf Abholung bzw. Abfuhr der zu bereitstellenden Restabfallbehälter (§ 6).

## 9 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz bei GRZ 0,3

Nutzung	Fläche (ha)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
<b>sonstiger Geltungsbereich (Flurstücke 297/1 und 297/2)</b>	<b>1,19</b>	<b>63</b>
<b>Geltungsbereich (Flurstück 87/1)</b>	<b>0,7</b>	<b>37</b>
überbaubare Grundstücksfläche	0,21	11
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,49	27
<b>Summe Fläche der Ergänzungssatzung</b>	<b>1,89</b>	<b>100</b>

Für die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 87/1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit können rund **0,21 ha** durch bauliche Anlagen (Hauptanlagen inklusive Nebenanlagen) dauerhaft beansprucht werden. Die Flächengrößen wurden graphisch ermittelt.

## 10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Einbeziehung in den Innenbereich 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.

### 10.1 Einwirkungen auf die in den Innenbereich aufzunehmende Fläche

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. 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 in Allgemeinen Wohngebieten folgende schalltechnische Orientierungswerte nicht überschritten werden:

- 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).

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

Mit Hilfe der Prognosedaten 2025 des Freistaates Sachsens wurde die Belastung durch Straßenverkehrslärm durch die Staatsstraße S11 im Abschnitt Kirschberg überschlägig berechnet. Das Wohngebiet liegt ca. 5 m tiefer als die Straße Kirschberg. Mit einer DTV von 4.000 und einem Abstand von 169 m zur Mitte des Fahrstreifens vom Wohngebiet ergeben sich folgende Daten für den westlichsten Teil des Baufensters (somit maximal):

- tags: 49,1 dB(A)
- nachts: 38,1 dB(A)

Laut dieser überschlägigen Berechnung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 eingehalten.

#### Schienenverkehrslärm

Im Umfeld des Plangebietes, nördlich des Ortsteils Thallwitz befindet sich die (ehemalige) Bahnstrecke Eilenburg-Wurzen. Die Bahnstrecke ist im Abschnitt Lüptitz-Wurzen bereits zurückgebaut. Die Strecke wurde von der Deutschen Bahn stillgelegt. Sie wurde von den anliegenden Sächsischen Quarzporphyr-Werken übernommen und wird derzeit als Anschlussbahn betrieben. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass dadurch schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm hervorgerufen werden, da sich zwischen der Bahnanlage und dem Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen befinden, die zudem eine abschirmende Wirkung auf den Geltungsbereich haben.

#### Lärm, Staub und Gerüche

Das Flurstück 87/1 grenzt an Gartenflächen mit privater Tierhaltung, Grünland und Abstellflächen an. Da das Plangebiet an eine dörfliche Mischnutzung (siehe Kapitel FNP) angrenzt, wird auch in Zukunft Tierhaltung etc. praktiziert werden. Diese Art der Nutzung der angrenzenden Flächen hat keine ungewöhnlichen Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zur Folge und beeinträchtigen ein gesundes Wohnen auf der Fläche nicht.

## **10.2 Auswirkungen der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche**

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.

## **11 Naturschutz und Landschaftspflege**

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.

### **11.1 Schutzgüter im Bestand und Auswirkungen des Vorhabens auf diese**

#### **11.1.1 Geschützte Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht**

Die Betrachtung der geschützten Gebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht erfolgt im Kapitel 4.2.

#### **11.1.2 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Die Betrachtung der Flächen und Objekte des Denkmalschutzes erfolgt im Kapitel 4.3.

#### **11.1.3 Fläche, Boden und oberflächennaher Untergrund**

Der Geltungsbereich (Flurstück 87/1) hat eine Fläche von 0,7 ha. Hinzu kommt der sonstige Geltungsbereich mit einer Fläche von 1,19 ha. Das Plangebiet auf dem Flurstück 87/1 befindet sich auf einer als Weide und Grünland sowie Lagerplatz genutzten Fläche und ist weitestgehend unversiegelt. Auf dem als Lager- und Stellfläche genutzten Bereich im Südwesten finden sich versiegelte und vorverdichtete Böden. Vorliegend wird als Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt, womit 30 Prozent der Fläche neu versiegelt werden dürfen, was eine maximale Neuversiegelung von 0,21 ha bedeutet. Nördlich und südlich schließt der Siedlungsbereich der Ortschaft Thallwitz mit einer überwiegend aufgelockerten Bebauung mit einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad an.

Laut Digitaler Bodenkarte (BK50, LfULG 2025a) wird die Leitbodenform im Nordwesten des Plangebiets als Regosol aus gekipptem Kies führendem Schluff angesprochen (vgl. Abb. 5).



Abbildung 4: Blick nach Osten auf das Plangrundstück

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor, in dem die geologischen, hydrologischen und bodenmechanischen Eigenschaften näher beschrieben sind (s. Anlage 1 und Kap. 4.4).

Die Ansprache der nicht biotypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit/biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen/Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion/Filter- und Pufferfunktion) erfolgte auf Grundlage der Bodenfunktionskarten und Bodenempfindlichkeitskarten der Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 (BK50) im Vergleich mit der Bodenschätzung im Maßstab 1 : 5.000 (BS).

Nach BK50 weist die Fläche eine „sehr hohe“ natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Aufgrund des großen Maßstabes der BK50 können die Bodenübergänge jedoch nicht flächenscharf abgebildet werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit auf Grundlage der BS ist für den Geltungsbereich als „hoch“ bewertet. Die Bodenfunktionen, hier Bodenfruchtbarkeit, werden in der BS flurstücksgetreu bewertet, was nicht natürlich erscheint. Die weitere Betrachtung erfolgt aufgrund der Ungenauigkeiten der Karten in diesem Bereich auf Basis einer Zusammenschau beider Karten und Maßstäbe – BK50 und BS. Dadurch, dass direkt an das Flurstück des Plangebietes angrenzende Flächen in der BS teilweise mit „mittel“ oder „gering“ bewertet sind, erscheint die pauschale „sehr hohe“ Bewertung der BK50 undifferenziert. Deshalb ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit entsprechend der differenzierteren Darstellung in der BS unter Berücksichtigung der benachbarten Flächen als „hoch“ einzustufen.

Das Wasserspeichervermögen wird in beiden Kartendarstellungen als „hoch“ bewertet. Die Filter und Pufferfunktion für Schadstoffe wird in beiden Kartendarstellungen als „mittel“ eingestuft. Damit geht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen einher.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Einstufung sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. **Ein funktionsbezogener Ausgleich von insgesamt 6.322 WE ist für die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen erforderlich** (vgl. Tab. 3 und Gesamtbilanz Tab. 5 in Kap. 11.4).

Tab. 3: 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	19	20	21	22	23	24	25
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	WE <sub>Mind.</sub> Funkt. A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahmen	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche (m <sup>2</sup> )	WE <sub>Aufwert.</sub> Funkt. A (Sp. 21 x 22)	WE <sub>Aufwert.</sub> Funkt. E (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsausgleichs-überschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt.A (Sp. 23-18A)
<b>Ausgleich</b>				<b>18A</b>							
F3	Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit/ biotischen Ertragsfunktion	1,5	2.107	3.161	A1	Streuobstwiese	1	4.950	4.950	-	1.929
					A2	Anlage einer Baumreihe	1	140	140	-	
F3	Verlust Wasserspeichervermögen	1,5	2.107	3.161	A1	Streuobstwiese	1	4.950	4.950	-	1.929
					A2	Anlage einer Baumreihe	1	140	140	-	
				<b>6.322</b>					<b>10.180</b>		<b>3.858</b>

### 11.1.4 Wasser

#### Oberflächenwasser

Südlich verläuft in einer Entfernung von ca. 70 m die Lossa, ein Gewässer I. Ordnung, sowie parallel dazu die Flutrinne Thallwitz.

#### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks (WW) Canitz/Thallwitz (T-5491568). Das Plangebiet umfasst keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Bereich des Baugeländes auf einer geodätischen Höhe von ca. 102,6 m ü.NHN und somit ca. 5,4 ... 12,4 m unter der Geländeoberkante (LfULG 2025).

Durch Neubebauung geht die Funktion der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig verloren, was zunächst eine Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Wasser bedeutet. Gemäß des vorliegenden Baugrundgutachten, erarbeitet durch die Geotechnik Peter Neundorf GmbH mit Datum vom 24.02.2026 (s. Anlage 1 der Begründung), ist die Entsorgung der Regenwässer durch Versickerung auf der in den Innenbereich aufzunehmenden Fläche grundsätzlich möglich. Hierzu ist die Installation einer oder mehrerer Versickerungsanlagen im Bereich des Grundstückes vorgesehen. Dafür wird eine Rigolen-Versickerung vorgeschlagen.

Im Rahmen der Neubebauung sind die Regelungen des Sächsischen Wassergesetzes, des DVGW-Arbeitsblatt W 101 (A) „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Trinkwasser“ und das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ unbedingt zu beachten, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

**Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie bei Beachtung der Hinweise zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers kann gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung sich nicht erheblich auf das Schutzgut Wasser und insbesondere auf die Schutzziele des Trinkwasserschutzgebietes auswirkt.**

### **11.1.5 Luft und Klima**

Lokalklimatisch ist das Plangebiet einerseits durch den umgebenden Siedlungsbereich von Thallwitz und die mit der Versiegelung einhergehende Erwärmung, ferner durch die Emissionen von Luftschadstoffen im Zuge der angrenzenden anthropogenen Nutzung geprägt. Andererseits sorgen die umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche für eine ausreichende Belüftung. 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 im (vgl. G1) und um das Plangebiet herum wirkt sich dies jedoch nicht erheblich auf das lokale Klima bzw. die lufthygienischen Verhältnisse aus.

**Die zusätzliche Versiegelung im Satzungsgebiet hat auf das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen.**

### **11.1.6 Biotop, Flora und Fauna**

#### **Biotop und Flora**

Der Geltungsbereich wird als Biototyp „Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“ (06.02.230, Biotopwert 25 WE) sowie im Südwesten als Lagerplatz (11.05.200) eingestuft (vgl. Abbildung 5). Zum Zeitpunkt der Begehung wurden in dem westlichen Teil des Grünlands zwei Pferde gehalten. Je nach Bedarf werden auch die übrigen Teile der Grünfläche als Weide genutzt oder die Weidefläche verschoben. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer entspricht die Bewirtschaftung jedoch nicht vollständig den Kriterien einer ganzheitlich extensiven Nutzung. Gleichzeitig lässt sich die Fläche auch nicht als intensiv genutztes Dauergrünland (6–12 WE) mit dem Ziel eines maximalen Ertrags charakterisieren. Eine klare Definition extensiver Weiden gibt es nicht (LFULG 2022).

Für extensive Weidesysteme werden in der Literatur Mindestgrößen von etwa 10 ha sowie Idealgrößen von 30–50 ha genannt. Zudem wird eine mittlere bis geringe Besatzstärke von 0,6 bis 1,2 Großvieheinheiten/ha empfohlen, um die Entwicklung eines strukturreichen Grünlandes zu ermöglichen, eine lange Standweidenutzung zu gewährleisten und den Zufütterungsbedarf gering zu halten (LFULG 2022). Der als Weide genutzte Bereich weist jedoch eine deutlich geringere Flächengröße auf, wodurch die tatsächliche Besatzstärke höher liegt als für extensive Weiden vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Begehung war der beweidete Bereich zudem kurz abgegrast, sodass nur ein geringes Strukturangebot vorlag. Im zeitweise unbeweideten Teil der Fläche erfolgt zudem keine ein- bis zweischürige Mahd (Juni und September) gemäß extensiven Bewirtschaftungskriterien. Aufbauend darauf stellt sich das durch Gräser dominierte Artenspektrum als reduziert im Vergleich zu einer rein extensiv

genutzten Wiese/Weide dar. Unter Abwägung der zuvor genannten Kriterien erfolgt daher eine Wertminderung des Biotopwerts um 6 WE auf 19 WE für die sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte.

Auf der Fläche des Geltungsbereichs befinden sich einzelstehende Obstbäume (02.02.430) u.a. Kirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*) und Apfel (*Malus domestica*). Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wird als Stellfläche (11.05.200) eines anliegenden Baumpflegebetriebs genutzt.

Zwischen der Berggasse und dem Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich eine Baumreihe (02.02.410) aus überwiegend Stiel-Eichen (*Quercus robur*) (vgl. Abbildung 8). Dazwischen befinden sich u. a. Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Stiel-Eichen weisen einen älteren Bestand auf. Die Berggasse stellt sich im nördlichen Bereich als Hohlweg (09.07.110) dar (vgl. Abbildung 9). Dieser ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Nördlich und westlich der Berggasse sowie im Süden des Geltungsbereichs schließen dörfliche Siedlungsbereiche (11.01.500) an.



Abbildung 5: Biotope im Geltungsbereich



Abbildung 6: „Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“ innerhalb des Geltungsbereichs, Blickrichtung West



Abbildung 7: Weidenutzung im Geltungsbereich, Blickrichtung West



Abbildung 8: Baumreihe entlang Berggasse, Blickrichtung West



Abbildung 9: Hohlweg entlang Berggasse, Blickrichtung Südwest



Abbildung 10: Stell- und Lagerfläche im Südwesten

Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope und Pflanzen zu erwarten. Ein anlagebedingter Eingriff erfolgt durch die zulässige Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust des Biotoptyps „Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“. Fünf Obstgehölze befinden sich innerhalb des Baufensters. Zum derzeitigen Planungsstand ist unklar welche dieser Gehölze entfernt und welche erhalten werden können. Da sich diese innerhalb des Baufensters befinden, ist eine Fällung nicht auszuschließen. Daher wird im Worst-Case-Ansatz davon ausgegangen, dass alle Gehölze innerhalb des Baufensters gerodet werden. Diese Eingriffe sind entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) auszugleichen (vgl. Kap. 11.4). Alle weiteren Gehölze befinden sich außerhalb des Eingriffsbereichs. Der Bereich um die Baumreihe auf dem Wall des Hohlwegs wird zum Erhalt festgesetzt. Ein Eingriff in die Baumreihe, den Hohlweg sowie die umliegenden Biotope unterbleibt durch das Vorhaben.

## Fauna

Die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf europäische Vogelarten sowie Arten nach Anhang IV FFH-RL erfolgt gesondert in Kap. 12. Entsprechend des Prüfschemas zum Artenschutz (SMUL<sub>A</sub>, 2021) erfolgt für alle weiteren Arten eine Betrachtung über den indikatorischen Ansatz im Rahmen der Eingriffsregelung.

Anhand der vorhandenen Biotopausstattung lassen sich Aussagen zu Lebensräumen möglicher Artengruppen bzw. zum Bestand der Fauna ableiten. Aufgrund der Siedlungslage mit Verkehrsflächen und Weidenutzung ist der Geltungsbereich anthropogen vorbelastet. Dementsprechend ist vorwiegend mit einem eingeschränkten ubiquitären Artenspektrum zu rechnen. Jedoch stellen insbesondere die Gehölze und der Hohlweg höherwertige Lebensräume dar.

### *Säugetiere*

Ein Vorkommen von Kleinsäugetern wie diversen Mäusearten ist allgemein möglich. Im Rahmen der Begehung konnten keine Baue oder andere Lebensstätten von Säugetieren allgemeiner Bedeutung festgestellt werden. Bei der Ortsbegehung wurden keine auffallenden Besonderheiten wie Baue oder dergleichen festgestellt. Eine erhebliche Betroffenheit kann daher vom Vorhaben ausgeschlossen werden, zumal die geplante Nutzung der angrenzenden entspricht.

### *Reptilien*

Aufgrund der in Teilen extensiven Nutzung sowie Nutzung als Stell- und Lagerfläche verfügt der Geltungsbereich über verschiedene Strukturen. Insbesondere in den Randbereichen und dem angrenzenden Hohlweg ist ein Vorkommen somit nicht auszuschließen. Diese Bereiche bleiben jedoch durch das Vorhaben unberührt. Innerhalb des Eingriffsbereichs ist aufgrund der fehlenden Deckung auf der offenen Weidefläche jedoch nicht mit einem Vorkommen zu rechnen, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Es besteht keine Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos.

### *Amphibien*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine geeigneten Strukturen als Laichgewässer/ Wasserlebensraum für Amphibien vorhanden. Auch führen keine bekannten Wanderrouten zwischen Land- und Wasserlebensraum durch das Plangebiet. Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen.

### *Fische*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gewässer, die als Lebensraum für Fische dienen könnten. Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen.

### *Weichtiere*

Vorkommen geschützter Weichtiere im Plangebiet sind nicht bekannt und wurden nicht erfasst. Eine Betroffenheit von aquatischen Mollusken ist aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen. Es sind jedoch Landschnecken innerhalb der Vegetationsbestände im Geltungsbereich zu erwarten. Aufgrund fehlender Habitatbedingungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

### *Käfer*

Im Untersuchungsraum kann innerhalb des Grünlands ein Vorkommen von ubiquitären Arten erwartet werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der möglichen Arten aufgrund der großflächigen, ähnlichen Lebensraumbedingungen im nahen Umfeld und im Geltungsbereich selbst wird nicht gestört oder verschlechtert. Innerhalb der Stiel-Eichenbestände ist ein Vorkommen xylobionter Käferarten nicht auszuschließen. Eine Beeinträchtigung ist jedoch nicht anzunehmen, da ein Eingriff in die Gehölze unterbleibt.

### *Heuschrecken*

Im Geltungsbereich wird ein Vorkommen von ubiquitären Arten erwartet. Adulte Tiere sind hier generell fluchtfähig, eine Eiablage findet meist in sandigem Boden statt, der hier nicht vorkommt. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Artengruppe zu erwarten.

### *Schmetterlinge*

Im Geltungsbereich sind vorrangig Schmetterlinge allgemein weit verbreiteter Arten zu erwarten. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der möglichen Arten wird aufgrund der großflächigen, ähnlichen Lebensraumbedingungen im nahen Umfeld des Geltungsbereichs nicht gestört oder verschlechtert.

### *Libellen*

Aufgrund fehlender Gewässer ist ein Vorkommen von Libellenarten auszuschließen. Dementsprechend ist eine Betroffenheit der Artengruppen nicht zu erwarten.

### Mögliche Betroffenheiten für die Artengruppen

#### *baubedingte Auswirkungen*

Es kann für die im Geltungsbereich vorkommenden ubiquitären Tierarten aufgrund ihrer weiten Verbreitung bzw. fehlenden Gefährdung sowie ihrer Ökologie angenommen werden, dass die Funktionalität ihrer Lebensstätten durch das hier betrachtete Planvorhaben und die damit ermöglichten Eingriffe nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Baumaßnahmen erfolgen dabei auf der Weidefläche und nicht in den struktureicheren angrenzenden Gehölzbereichen, womit ein Ausweichen auf diese Bereiche möglich ist. Andere Tiere suchen den Geltungsbereich aufgrund der bereits bestehenden, umliegenden Nutzung als Siedlungsbereich mit Auftreten von Fahrzeugen und Menschen bereits hauptsächlich nachts bzw. in der Dämmerung auf. Da die Baumaßnahmen vorwiegend tagsüber stattfinden werden, sind Beeinträchtigungen für dämmerungs- und nachtaktive Arten nur in der Verfügbarkeit von Nahrung durch die baubedingte Inanspruchnahme von Vegetationsflächen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten sich dann auf störungsärmere Bereiche konzentrieren.

#### *anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die Errichtung von Einfamilienhäusern auf der Weidefläche entstehen dauerhafte Veränderungen der Flächennutzung und der Habitatstruktur auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs. Die Versiegelung von Bodenflächen führt zu einem Funktionsverlust der betroffenen Vegetationsfläche als Lebensraum und als Nahrungsquelle für verschiedene Tierarten. Im Bereich der Gartenflächen ist von einer vergleichbaren Lebensraumfunktion zum Bestand auszugehen. Mit der Anpflanzung von Sträuchern und Gehölzen innerhalb der Gärten werden neue Strukturen und Lebensräume geschaffen. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen als lokal begrenzt einzustufen. Aufgrund dessen und der bereits bestehenden Siedlungsstruktur in der Umgebung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### *betriebsbedingte Auswirkungen*

Als betriebsbedingte Wirkungen auf die Fauna sind insbesondere Emissionen durch Lärm und Scheuchwirkungen durch optische Reize zu erwarten. Diese gehen allerdings nicht über die bereits vorherrschende Kulisse durch umliegende Wohn- und Gewerbenutzung und der Landwirtschaft hinaus. Die neu entstehenden Emissionen sind demnach vernachlässigbar.

Nachstehende Übersicht fasst das mögliche Vorkommen der indikatorisch zu bewertenden Artengruppen und deren mögliche Betroffenheit vom Vorhaben nochmal zusammen.

Tab. 4: Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen und deren Betroffenheit

<b>Artengruppe</b> (außer streng geschützte und europäische Vögel)	<b>Mögliches Vorkommen</b>	<b>Mögliche erhebliche Betroffenheit</b> (indikatorischer Ansatz)
Säugetiere	x	-
Reptilien	x	-
Amphibien	-	-
Fische	-	-
Weichtiere	x	-
Käfer	x	-
Heuschrecken	x	-
Schmetterlinge	x	-
Libellen	-	-

### 11.1.7 Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die lockere dörfliche Bebauung mit Hausgärten und Verkehrswegen. Daneben dominiert landwirtschaftlich genutztes Offenland. Im weiteren Umland grenzen weitere landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird durch die mögliche Neubebauung äußerst geringfügig verändert. Da sich die Fläche zwischen den Siedlungsbereichen befindet und derzeit unbebaut ist, ist mit einer unerheblichen Einschränkung der Sichtachse auf die angrenzenden Grünflächen durch die zulässige Neubebauung von bis zu 30 % des Geltungsbereichs (GRZ 0,3) zu rechnen. Dabei schließt das Vorhaben an die bereits bestehende Bebauung des Dorfes im Norden und Süden an. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 ohne Zulässigkeit der Überschreitung wird zusätzlich sichergestellt, dass sich die Bebauungsdichte in die Umgebung einfügt. Die Bebauung hat sich nach der Umgebung zu richten und ist genehmigungspflichtig.

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung von Einfamilienhäusern sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen (vgl. G1). Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Somit wird eine ortsbildgerechte Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht. Genaue Standorte für Pflanzmaßnahmen werden nicht festgesetzt, da dies städtebaulich nicht notwendig erscheint. Somit kann sich die Begrünung nach der künftigen Bebauung richten.

### 11.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die Erfassung der Bestandssituation erfolgte am 07.08.2025 durch die Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten unter Verwendung der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) im Abgleich mit den „Biotoptypen – Rote Liste Sachsen“ (LFULG 2010).

Die Beschreibung des Plangebietes ist dem Kapitel 4.1 und die Biotopbewertung dem Kapitel 10.1.6 zu entnehmen.

Gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung handelt es sich im Vorhabengebiet um den Biotoptyp „Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“ (06.02.230, Biotopwert begründet abweichend von SMUL auf 19 WE festgelegt – vgl. Kap. 11.1.6). Darüber hinaus befinden sich fünf Obstgehölze als Einzelbäume (02.02.440, 23 WE) im Baufenster.

### **11.3 Beschreibung des Vorhabens und des sich daraus ergebenden Eingriffs**

Mit der Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich wird eine bauliche Nutzung vorbereitet die sich aus der baulichen Nutzung der Umgebung ableitet. Die Biotoptypen „Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte“ und „Einzelbaum, solitär“ sollen in den Biotoptyp „Einzelhaussiedlung mit Garten“ umgewandelt werden.

### **11.4 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung**

#### Biotope

Im Folgenden wird eine Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung (SMUL 2009) durch Gegenüberstellung von Ist-Zustand und Plan-Zustand (mit Kompensationsmaßnahmen) erarbeitet. Durch die Bilanzierung des Eingriffs nach SMUL (2009) erfolgt mit der Einstufung der Biotoptypen 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.

Tab. 5: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Biotope

angelehnt an Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2017)

Biotopwert des Plangebiets im Ausgangszustand sowie Planungszustand gegenüberstellend gem. Planung Stand 05.2026										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Code nach Biototypenliste (2004)	Biotyp (Vor Eingriff) / Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code nach Biototypenliste (2004)	Biotyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche m <sup>2</sup>	Ausgleichbarkeit	WE Wertminderung (WE <sub>Mind</sub> ) (Sp. 8*9)	WE Aufwertung (WE <sub>Aufwert</sub> ) (Sp. 8*9)
06.02.220	Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte	19	11.01.000	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	-11	5.068	A	-55.748	
02.02.430	Einzelbaum, solitär	23	11.01.000	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	-15	100	A	-1.500	
02.02.410	Baumreihe <i>im Bestand</i>	25	02.02.410	Baumreihe <i>im Bestand</i>	25	0	532	A	0	
11.05.200	Lagerplatz	3	11.01.000	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	5	1.300	A		6.500
06.03.000	Intensivgrünland	12	10.03.000	Streuobstwiese A1 Anlage einer Streuobstwiese	22	10	4.950	A		49.500
06.03.000	Intensivgrünland	12	02.02.410	Baumreihe A2 Anlage einer Baumreihe	22	10	140	A		1.400
<b>Σ reale Fläche</b>							<b>12.090</b>			
<b>Σ Wertminderung</b>									<b>-57.248</b>	
<b>Σ Aufwertung</b>										<b>75.400</b>

<b>Differenz von WE<sub>Mind</sub> und WE<sub>Aufwert</sub></b>	<b>152</b>
<b>Übertrag Wertsteigerung durch Entsiegelungsmaßnahmen</b>	<b>0</b>
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf (-) oder Aufwertung (+)</b>	<b>152</b>

\* begründete Wertminderung von 25 WE gem. Handlungsempfehlung - vgl. Kap. 11.1.6

\*\*begründete Werterhöhung von 6 WE gem. Handlungsempfehlung – vgl. 10.4

## **Aufgrund der Wertminderung von 57.248 ist ein Ausgleich erforderlich.**

Um die Einstufung des Biotopwertes (Planwertes) zu erzielen, ist sicherzustellen, dass die Ausgestaltung der Grundstücke sich an dem ländlich geprägten Umfeld orientiert. Somit ist die Gestaltungsmaßnahme (G1) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt über die Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 auf Intensivgrünland. Die momentane Nutzung der Fläche stellt sich nach Rücksprache dem Flächenbewirtschafter (Thallwitzer Agrargesellschaft mbH) im Wesentlichen als Intensivgrünland dar. Das Grünland wird gedüngt und intensiv für die Heuproduktion genutzt. Es besteht jedoch ein für Intensivgrünland reduziertes Mahdregime (ca. 2-mal im Jahr). Dies erhöht den Biotopwert, weshalb der Bestandswert in der Bilanzierung nach Rücksprache mit der uNB LK Leipzig (Herr Möhring) vom 20.04.2026 von 6 WE auf 12 WE verdoppelt wird. Durch die Anlage einer Streuobstwiese (A1) auf ca. 0,42 ha und Baumreihe (A2) kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Somit steht das Vorhaben im Einklang mit den §§ 14 und 15 BNatSchG.

## **11.5 Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen**

### **G1 Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt**

Alle Freiflächen (**nicht überbaubare Flächen**) sind zu begrünen (Rasen, Stauden, Boden-decker und/oder Gehölze) und wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gestaltung mit Stein-, Kies- und Schotterbeeten, insbesondere die Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen, die ein Aufkommen von Wildkräutern (Beikräutern) verhindern, sind unzulässig. Beispielsweise sind folgende heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden:

Tab. 6: Empfehlung für zu verwendende Baumarten bei Gehölzpflanzungen  
(gemäß BMU, 2012)

<b>Bäume, einheimisch, standortgerecht</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</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. 7: Empfehlung für zu verwendende Straucharten bei Gehölzpflanzungen  
(gemäß BMU, 2012)

<b>Sträucher, einheimisch, standortgerecht</b>	
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 kleinwüchsige Arten und einheimische, standortgerechte Obstbäume zulässig.

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. Zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bepflanzungen ein Abstand von mindestens 0,75 m oder ab 2 m Wuchshöhe ein Abstand von 3 m einzuhalten.

Die Gestaltungsmaßnahme G1 entspricht § 8 Abs. 1 SächsBO, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, durch welche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die mikroklimatischen Bedingungen, die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Ortsbild entstehen.

Bei der Ausführung der Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Um die genetische Vielfalt der einheimischen Fauna und Flora (z.B. regionale Subspezies) zu erhalten, ist die Herkunft des Saatguts oder Pflanzmaterials zu prüfen. Es sollte entweder autochthon (d.h. gebietstypisch, ggf. vor Ort gewonnen) sein oder aber aus gesicherten Herkünften (Gebietsnachweis) stammen.

## **A1 Anlage einer Streuobstwiese**

Gemarkung: Thallwitz  
Flurstück: 297/1  
Flächengröße: ca. 0,49 ha

Auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 0,49 ha ist die Pflanzung von 49 heimischen und regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm durchzuführen (vgl. Abbildung 11). Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten soll sich an dem Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LfULG 2012) orientieren. Das gesamte Flurstück umfasst ca. 1,16 ha. Die genaue Lage der Streuobstwiese auf dem Flurstück wird mit der Maßnahme noch nicht festgelegt und später präzisiert. Die Pflanzungen sind jedoch auf einer zusammenhängenden Fläche vorzunehmen und dürfen nicht linear angeordnet werden.

Mit der entstehenden Streuobstwiese und Extensivierung des Grünlands werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen: die biologische Strukturvielfalt der Agrarlandschaft wird erhöht und damit das Angebot an Nist- sowie Jagdplätzen erweitert.

Die Bäume sind vorzugsweise mit einer Qualität als Hochstamm, wurzelnackt, 2xv, StU 8-10 cm oder 10-12 cm (höherer Anwuchserfolg bei geringen Stammumfängen) sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 10-12 m möglichst variabel zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Die Verankerung der Bäume soll mittels entgegen der Windrichtung eingeschlagenem Pfahl erfolgen.

Die Pflanzgrube soll einen Durchmesser von mindestens 75 cm und eine Tiefe von 40-50 cm aufweisen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über den Boden liegen. Bei der Pflanzung kann gut verrottete Komposterde beigemischt werden. Jeder angepflanzte Einzelbaum ist durch einen Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb) und durch einen Drahtmantel o.ä. vor Verbiss zu schützen. Bei Ausfall der gepflanzten Bäume besteht die Verpflichtung zur Nachpflanzung.

Da die Fläche derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, hat die Bewirtschaftung der Fläche extensiv zu erfolgen, was einen weitgehenden Verzicht auf Düngung sowie den Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln beinhaltet. In den ersten fünf Jahren kann ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt werden. In den darauffolgenden Jahren können jährliche Pflegeschnitte erfolgen. Alle 2 bis 5 Jahre soll ein Baumschnitt durchgeführt werden. Der Schnitt soll sich an den allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts bzw. der guten fachlichen Praxis orientieren.

## **A2 Anlage einer Baumreihe**

Gemarkung: Thallwitz  
Flurstück: 297/2  
Flächenlänge: ca. 70 m

Anliegend an Maßnahme A1 ist entlang der Kollauer Straße auf ca. 70 m eine Baumreihe aus 7 heimischen und regionaltypischen Obstbäumen als Hochstamm durchzuführen (vgl. Abbildung 11). Die Planung, Durchführung und Auswahl der Obstarten und -sorten soll sich an am Leitfaden „Streuobst in Sachsen“ (LfULG 2012) orientieren.

Mit der entstehenden Baumreihe und Extensivierung der Fläche werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen: die biologische Strukturvielfalt der Agrarlandschaft wird erhöht und damit das Angebot an Nist- sowie Jagdplätzen erweitert.

Die Bäume sind vorzugsweise mit einer Qualität als Hochstamm, wurzelnackt, 2xv, StU 8-10 cm oder 10-12 cm (höherer Anwuchserfolg bei geringen Stammumfängen) sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 10-12 m möglichst variabel zu gestalten und dauerhaft zu sichern. Die Verankerung der Bäume soll mittels entgegen der Windrichtung eingeschlagenem Pfahl erfolgen.

Die Pflanzgrube soll einen Durchmesser von mindestens 75 cm und eine Tiefe von 40-50 cm aufweisen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über den Boden liegen. Bei der Pflanzung kann gut verrottete Komposterde beigemischt werden. Jeder angepflanzte Einzelbaum ist durch einen Wühlmausschutz (unverzinkter Drahtkorb) und durch einen Drahtmantel o.ä. vor Verbiss zu schützen. Bei Ausfall der gepflanzten Bäume besteht die Verpflichtung zur Nachpflanzung.

Da die Fläche derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, hat die Bewirtschaftung der Fläche extensiv zu erfolgen, was einen weitgehenden Verzicht auf Düngung sowie den Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln beinhaltet. In den ersten fünf Jahren kann ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt werden. In den darauffolgenden Jahren können jährliche Pflegeschnitte erfolgen. Alle 2 bis 5 Jahre soll ein Baumschnitt durchgeführt werden. Der Schnitt soll sich an den allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts bzw. der guten fachlichen Praxis orientieren.

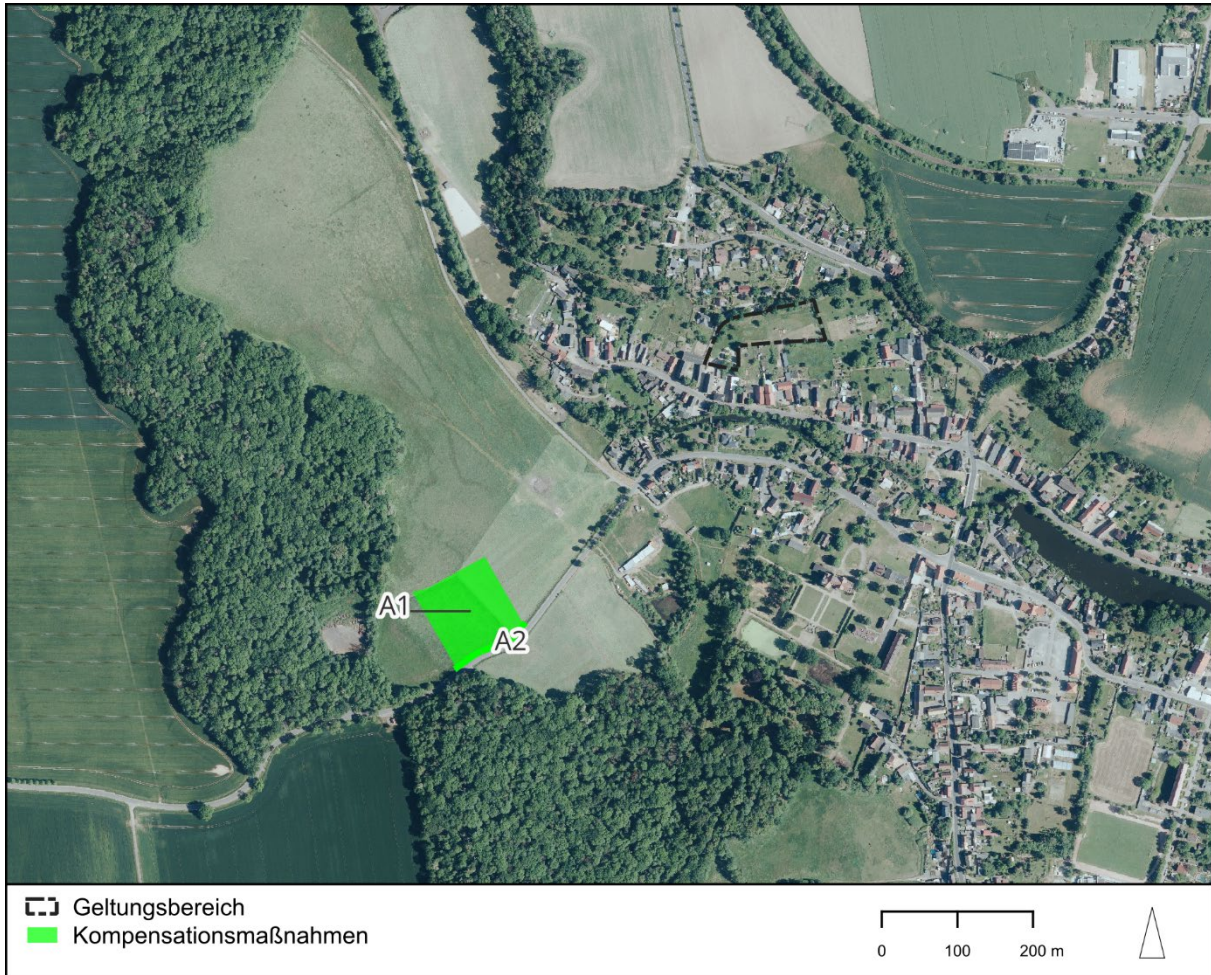


Abbildung 11: Verortung der Kompensationsflächen

## 11.6 Vermeidungsmaßnahmen

### V1 Baumschutz um das Baufeld

Während der Bauphase sind Bäume – sofern sie nicht weit genug abseits des Baugeschehens liegen – im Randbereich des Baufeldes durch Markierung des Baufeldes vor mechanischen Schäden zu bewahren, um unbeabsichtigte Verletzungen auszuschließen.

Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche des Baufeldes) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen. Ein Eingriff in den Wurzelbereich von Bestandsgehölzen ist zu unterlassen.

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

## V2 Vogelschutz und Glasarchitektur

Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten.

Durchsichten vermeiden durch:

- entsprechende Konstruktion
- Wahl halbtransparenter Materialien
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel

Spiegelungen können vermieden werden durch:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
- Montieren von Insektenschutzgittern
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich
- Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein (Handflächenregel!)
- außenseitige Montage
- vorzugsweise Umsetzung mit geprüftem Vogelschutzmuster
- folgende Dimensionierung ist optimal:
  - Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand
  - Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
  - Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø

Weitere Informationen sind auf der Seite des Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfen Artenschutz an Gebäuden“ (<https://www.natur.sachsen.de/arbeits-hilfen-artenschutz-an-gebaeuden-31536.html>) zu finden.

Einfache Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht wirksam und ungeeignet.

## V3 Gehölzbeseitigungen

Ggf. erforderliche Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, so ist vorab eine artenschutzfachliche Freigabe erforderlich, die eine Betroffenheit von Brutvögeln vor der Fällung ausschließt.

## **11.7 Zusammenfassung**

Mit der Ergänzungssatzung soll eine Fläche im Nordwesten des Ortsteils Thallwitz der Gemeinde Thallwitz in den Innenbereich einbezogen werden und künftig für eine Bebauung zulässig sein. 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.

**Für die biotopbezogene Wertminderung (94.348 WE) und den Verlust der Bodenfunktionen (6.322 WE) ist ein Ausgleich erforderlich. Dieser kann über die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen komplett ausgeglichen werden.**

## **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 Bauleitplanung 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 auf Ebene der Bauleitplanung 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 der Ergänzungssatzung 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 der Ergänzungssatzung 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 Habitats 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 Habitats 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. 8: artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	bau- bedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	-	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	(X) <sup>1</sup>	-	(X) <sup>1</sup>	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	(X) <sup>1</sup>	-	(X) <sup>1</sup>	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	(X) <sup>1</sup>	-	(X) <sup>1</sup>	
Erschütterungen	X	-	-	
Veränderung des Biotopbestandes	-	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen

<sup>1</sup> Wirkung nicht erheblich, da diese nicht über die bereits bestehende anthropogene Wirkkulisse des Geltungsbereichs und seiner direkten Umgebung hinaus geht

### 12.3 Ermittlung prüfrelevanter Artengruppen

Das Plangebiet wurde bereits im Kap. 4.1 und 11.1.6 näher beschrieben.

Tab. 9: potentielle, im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtende Artengruppen im Plangebiet

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Großsäuger	X	-	Durch die Siedlungslage des Plangebiets besteht eine relativ hohe Störkulisse und anthropogene Beeinflussung. Dazu ist das Plangebiet durch Verkehrswege und zahlreiche Umzäunungen von offenen störungsärmeren Landschaftsbereichen abgeschnitten. Ein Vorkommen streng geschützter Großsäuger innerhalb des Plangebiets ist auszuschließen.
Fledermäuse	-	X	Im Plangebiet ist ein Vorkommen waldbewohnender Fledermausarten auszuschließen, da diese strukturreiche alte Wälder als Habitat benötigen. Innerhalb der Baumreihe sind aufgrund des älteren Bestands mit Totholzanteilen, Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. nicht auszuschließen. Eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat oder Leitstruktur ist ebenfalls nicht auszuschließen.
Kleinsäuger	X	-	Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) aufgrund fehlender Habitatbedingungen angenommen.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Amphibien	X	-	Das Plangebiet verfügt über keine geeigneten Gewässer. Im Süden verläuft in ca. 70 m die Lossa. Die dazwischenliegende Wohnsiedlung stellt jedoch eine Wanderungsbarriere dar. Somit sind ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung streng geschützter Amphibienarten auszuschließen.
Reptilien	X	-	Aufgrund der in Teilen extensiven Nutzung sowie Nutzung als Stell- und Lagerfläche verfügt der Geltungsbereich über verschiedene Strukturen. Insbesondere in den Randbereichen und dem angrenzenden Hohlweg ist ein Vorkommen somit nicht auszuschließen. Diese bleiben jedoch durch das Vorhaben unberührt. Innerhalb des Eingriffsbereichs ist aufgrund der fehlenden Deckung auf der offenen Weidefläche jedoch nicht mit einem Vorkommen von geschützten Reptilien zu rechnen, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Es besteht keine Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos.
Schmetterlinge	X	-	Aufgrund der Ausprägung der Weidefläche ist mit einem Vorkommen ubiquitärer, aber nicht prüferelevanter Schmetterlingsarten zu rechnen. Zudem konnten während der Begehung am 07.08.2025 keine für streng geschützte Schmetterlingsarten relevanten Futterpflanzen vorgefunden werden.
Libellen	X	-	Ein Vorkommen ist aufgrund fehlender Gewässerhabitate auszuschließen.
Käfer	X	-	Die Baumreihe nördlich angrenzend an das Plangebiet weist geeignete Habitate für xylobionte Käferarten auf. Ein Eingriff in die Gehölze unterbleibt. Innerhalb des Plangebiets finden sich keine geeigneten Strukturen. Eine Vorhabenwirkung auf diese Arten kann ausgeschlossen werden.
Fische	X	-	Ein Vorkommen ist aufgrund fehlender Gewässerhabitate auszuschließen.
Weichtiere	X	-	Vorkommen geschützter Weichtiere im Plangebiet sind nicht bekannt und wurden nicht erfasst. Eine Betroffenheit von aquatischen Mollusken ist aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen. Es sind jedoch Landschnecken innerhalb der Vegetationsbestände im Geltungsbereich zu erwarten. Aufgrund fehlender Habitatbedingungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass streng geschützte Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

Artengruppe	kein Vorkommen	erforderliche Prüfung der Betroffenheit	Begründung
Vögel	-	X	<p>Im Plangebiet sind keine Strukturen für Gebäudebrüter wie bspw. den Hausrotschwanz vorhanden. Für die in den angrenzenden Bebauungen brütenden Individuen ist der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat. Auch für Offenlandbrüter wie die Feldlerche bietet die Fläche aufgrund der umliegenden Vertikalstrukturen keine ausreichende Ausprägung (LfULG 2015).</p> <p>Potentielle Habitate für Gehölz- und Freibrüter finden sich in den Gehölzen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe. In diese wird jedoch nicht eingegriffen. Die Gehölze im Geltungsbereich eignen sich hingegen nicht als Habitat für Höhlenbrüter, da im Zuge der Begehung keine Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. ausgemacht werden konnten. Ein Vorkommen ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten von Freibrütern im Geltungsbereich ist hingegen möglich. Bei der Vor-Ort-Begehung konnten jedoch keine Nester ausgemacht werden.</p> <p>Horst bewohnende Greifvögel wie Milane oder Bussarde können aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden. Horste konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden.</p>
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

## 12.4 Bestandsaufnahme relevanter Arten

### Fledermäuse

Innerhalb der Baumreihe außerhalb der überbaubaren Fläche sind aufgrund des älteren Bestands mit Totholzanteilen, Habitatbäume, Baumhöhlen, Risse etc. nicht auszuschließen. Auch in den umliegenden Gebäuden sind gebäudebewohnende Fledermausarten nicht auszuschließen. Das Plangebiet weist als offene Grünfläche im Siedlungsraum insbesondere eine Eignung als kleinflächiges Nahrungshabitat sowie als Leitstruktur auf.

### Vögel

Aus der Artgruppe der Vögel ist mit einem Vorkommen siedlungstypischer, störungsempfindlicher Arten der Freibrüter im Gehölzbestand zu rechnen. (Alt-)Neststrukturen konnten im Zuge der Begehung im August 2025 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.

## 12.5 Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Konfliktanalyse

An Artengruppen im Plangebiet sind Freibrüter (gehölzbrütende Arten) und Fledermäuse zu betrachten. Da kein Nachweis von Brutvorkommen beispielsweise durch die Sichtung von Nestern erbracht wurde, durch die Gehölzbestände jedoch von einem potenziellen Vorkommen auszugehen ist, wird eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, um eine Abschätzung der Betroffenheit der Artengruppe zu erlangen. Es 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.

### Fledermäuse

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

Baubedingt werden Verletzungen oder Tötungen nicht prognostiziert, da durch den langsam fahrenden Baustellenverkehr und die Nutzung der Baumaschinen kein erhöhtes Tötungsrisiko ausgelöst wird. Anlagebedingt gehen kleinräumig mögliche Jagd- und Nahrungshabitate verloren. Jedoch bestehen im nicht überbauten Plangebiet sowie im direkten Umfeld gleichwertige Nahrungs- und Jagdhabitate in ausreichendem Maße fort. Zudem handelt es sich um kein essentielles und bekanntes Nahrungs- und Jagdhabitat. Eine betriebsbedingte Verletzung oder Tötung von Fledermäusen durch die Wohnnutzung kann ausgeschlossen werden.

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

Während der Bauphase ist ein temporär verändertes Flug- und Jagdverhalten grundsätzlich nicht auszuschließen, wobei keine erheblichen Störungen der mobilen Fledermäuse abgeleitet werden, da die Fledermäuse den Geltungsbereich zur Jagd nur zeitweise nutzen und im Umfeld weitere Ausweichjagdhabitate vorliegen. Rein bauzeitliche Flächenveränderungen (die nach Umsetzung des Vorhabens wieder zurückgebaut werden) sind nicht relevant.

Aufgrund der Siedlungslage kann davon ausgegangen werden, dass ausschließlich störungsunempfindliche Fledermausarten potentiell vorkommen, für die eine bau- und betriebsbedingte erhebliche Störung durch Lärm- und Lichtemissionen oder Erschütterungen ausgeschlossen werden kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist demnach nicht zu erwarten. Gleichzeitig bleiben in den Gärten der Häuser Jagdhabitate bestehen.

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

Die Weidefläche weist kein Potential für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auf. Zur Erschließung des Plangebiets kommt es zu einer geringen Gehölzentnahme. Im Zuge der Begehung wurde kein Habitatpotential in den Gehölzen innerhalb der überbaubaren Fläche festgestellt. In den alten Eichenbeständen der nördlichen Baumreihe besteht ein Habitatpotential. Es erfolgt jedoch kein Eingriff in diese Gehölze. Daher sind vom Vorhaben keine potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen.

### Vögel (Freibrüter)

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

Zur Erschließung der Baufläche ist ggf. die Fällung von einzelnen Obstgehölzen (5 Stück) notwendig. Bei einer Fällung innerhalb der Hauptbrutzeit (01. März bis 31. August) ist eine Verletzung oder Tötung von fluchtunfähigen Jungvögeln/Gelegen nicht auszuschließen. Durch

eine Fällung innerhalb des gem. § 39 BNatSchG festgelegten Zeitraumes kann das Auslösen dieses Verbotstatbestandes vermieden werden (siehe V3, vgl. Kap. 11.6).

Für alle weiteren Gehölze ist nicht davon auszugehen, dass auch bei einer ggf. notwendigen Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb der Hauptbrutzeit eine Verletzung oder Tötung von Vögeln eintritt. Adulte Vögel aller Artengruppen sind grundsätzlich sehr mobil und daher generell fluchtfähig. Die Umgebung bietet dazu Ausweichmöglichkeiten (z.B. nördliche Baumreihe). 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).

Bei der geplanten zulässigen Nutzung handelt es sich um Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen. Generell können Vögel Gebäude als Hindernis erkennen und entsprechend ausweichen. Allerdings können Glasflächen, insbesondere Fenster, durch Spiegelungen oder Durchsicht mitunter von Vögeln nicht als Hindernis wahrgenommen werden, wodurch sich ein Tötungsrisiko ergibt. Um dieses Risiko zu minimieren und somit einem Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 entgegenzuwirken, ist auf eine artenschutzgerechte Gestaltung und Ausführung von Glasflächen zu achten (siehe V2, Kap. 11.6. Hierzu können diverse Leitfäden bezogen werden (bspw. NABU 2024, SMUL 2021<sub>B</sub>).

#### § 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 können. 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 deren Aufenthalt im Siedlungsbereich an plötzlich und unregelmäßig auftretende Störungen gewöhnt sein dürften und entsprechend flexibel reagieren können.

Bau und betriebsbedingt ergibt sich demnach durch die bereits bestehenden anthropogenen Wirkungen im Plangebiet keine Betroffenheit der potentiell vorkommenden, störungsempfindlichen Brutvögel, die mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einhergehen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 2 kann damit ausgeschlossen werden.

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

Mit dem Gehölzeingriff ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen. Durch eine Fällung außerhalb der Hauptbrutzeit bzw. artenschutzrechtliche Freigabe kann ein Verbotstatbestand vermieden werden (siehe V3, vgl. Kap. 11.6). Für Freibrüter ist der Schutz der Niststätte nach Ende Brutzeit aufgehoben (in Anlehnung an Niststättenerlass Brandenburg).

Insgesamt ergeben sich mit dem Vorhaben unter Einhaltung der benannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, die sich aus der Trägerbeteiligung ergeben, werden an dieser Stelle fortlaufend ergänzt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschortau, 07.05.2026

## Quellenverzeichnis

### Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

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

**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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**BNatSchG (2024):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**ROG (2023):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

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

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

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

### Planungen

**FNP (2005):** Flächennutzungsplan der Gemeinde Thallwitz, genehmigt am 26.06.2006, bekanntgemacht am gemacht am 10.07.2006, zuletzt geändert am 24.01.2013.

**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-West Sachsen, Leipzig.

## Literatur und Internetseiten

**BfN – Bundesamt für Naturschutz (2025):** Artenportraits. Im Internet unter: <https://www.bfn.de/artenportraits>, letzter Abruf: 06.08.2025

**DBBW (2024):** Dokumentations- und Beratungsstelle des Bundes zum Thema Wolf. Karte Wolfsterritorien 2024/2025. Im Internet unter: <https://www.dbb-wolf.de/Wolfsvorkommen/territorien/karte-der-territorien>, letzter Abruf 23.02.2026.

**DIN 18005-1 (1987):** DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987, Beuth Verlag Berlin.

**IDA:** Sachsen Umwelt-Informationssysteme Bodenversiegelung. Im Internet unter: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenversiegelung,gjHdFLaUwLQ\\_Ji8gqQLh/worksheets/Bodenversiegelung,5\\_2B1XtIP4RDNc9PI-y9?workbookHash=g-1MFy39ek9lpGQnwhv4ATHsF9aupiDHJrhYCs9RZcSjVRJk](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenversiegelung,gjHdFLaUwLQ_Ji8gqQLh/worksheets/Bodenversiegelung,5_2B1XtIP4RDNc9PI-y9?workbookHash=g-1MFy39ek9lpGQnwhv4ATHsF9aupiDHJrhYCs9RZcSjVRJk) letzter Abruf 04.05.2026.

**LBV (2025):** Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.: die Feldlerche ein typischer Vogel unserer Kulturlandschaft. Im Internet unter: <https://www.lbv.de/naturschutz/lebensraeumeschuetzen/agrارlandschaft/wiesenbrueter/mit-den-agen-einer-feldlerche/>, letzter Abruf: 23.02.2026.

**LfULG (2010):** Biotoptypen Rote Liste Sachsens. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Erarbeitet durch Buder, W. und Uhlemann.

**LfULG (2012):** Streuobst in Sachsen - Leitfaden zum Anlegen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen. Im Internet unter: [file:///C:/Users/hampe/Downloads/SMUL\\_BR\\_Streuobst\\_2012\\_121019-1.pdf](file:///C:/Users/hampe/Downloads/SMUL_BR_Streuobst_2012_121019-1.pdf). letzter Abruf 23.02.2026.

**LfULG (2015):** Das Bodenbrüterprojekt im Freistaat Sachsen 2009-2013. Zusammenfassender Ergebnisbericht. Schriftenreihe des LfULG, Heft 4, Jg. 57.

**LfULG (2020):** Straßenbäume im ländlichen Raum Pflanzempfehlungen für straßenbegleitende Baumreihen und Alleen. Im Internet unter: [file:///C:/Users/hampe/Downloads/LfULG\\_Broschuere\\_Strassenbaeume\\_im\\_laendlichen\\_Raum.pdf](file:///C:/Users/hampe/Downloads/LfULG_Broschuere_Strassenbaeume_im_laendlichen_Raum.pdf), letzter Abruf 24.02.2026.

**LfULG (2022):** Landschaftspflege durch extensive Rinderbeweidung Hinweise für die Praxis – Extensive Beweidung und Naturschutz. Im Internet unter: [https://www.natur.sachsen.de/download/ExtensiveRinderbeweidung\\_HinweisefuerdiePraxis\\_Naturschutz.pdf](https://www.natur.sachsen.de/download/ExtensiveRinderbeweidung_HinweisefuerdiePraxis_Naturschutz.pdf), letzter Abruf 23.02.2026.

**LfULG (2024):** Artdaten Sachsen (Rasterverbreitungskarte (MTB-Q), via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?mapId=6a32ef8a-3368-40b8-b0c5-e09109b64443&repositoryItemGlobalId=Datenportal+iDA.Thema+Naturschutz.Artdaten.rvk%2Frasterverbreitungskarte\\_mtb\\_q.mml&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=307859.8305360369%2C5695125.788421946%2C373014.40882928664%2C5718117.775483396](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?mapId=6a32ef8a-3368-40b8-b0c5-e09109b64443&repositoryItemGlobalId=Datenportal+iDA.Thema+Naturschutz.Artdaten.rvk%2Frasterverbreitungskarte_mtb_q.mml&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=307859.8305360369%2C5695125.788421946%2C373014.40882928664%2C5718117.775483396), letzter Abruf: 23.02.2026.

**LfULG (2025<sub>A</sub>):** Geodaten Sachsen (Bodenkundliche Karte 1 : 50.000), via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida->

workbooks/repositories/0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenkarte-150.000,jxBPR2bMAaVbYLdweB0T/worksheets/Bodenkarte-1-50.000,Z1PIR6OZCptmGlet2l67?workbookHash=OQFryKjOupHBbEhDO-JhQ5Er4EmKvF5BT4\_Lbq8jnuWI92Nd&embeddingTargetId=bk50, letzter Abruf: 23.02.2026.

**LfULG (2025<sub>B</sub>):** Geodaten Sachsen (Bodenfunktionenkarten (BS) auf Basis der Bodenschätzung 1 : 50.000), via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xml;jsessionid=26971A6A69FD24B787BEB6904827B22B?mapId=6556aa49-6cdc-4ec3-9c1f-007331a560d3&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=329821.4580697775%2C5706001.513950462%2C333082.72198834276%2C5707152.360748705>, letzter Abruf: 23.02.2026.

**LfULG (2025<sub>C</sub>):** Geodaten Sachsen (Grundwasserflurabstand (2022), via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenfunktionenkarten-BS,cLNgRCRaDKYyWMOepUvP/worksheets/Bodenfunktionenkarten-Bodenschaeztung-BS,9LDdQi-FF535U\\_T6hx5i?workbookHash=XNnpoljDyf0bwWRWs-61tgbnR9a61im0maAdeP\\_Sn1fBL6WU&embeddingTargetId=bfk-bs](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/0eOdDnLHlo50Xpl0vj12/workbooks/Bodenfunktionenkarten-BS,cLNgRCRaDKYyWMOepUvP/worksheets/Bodenfunktionenkarten-Bodenschaeztung-BS,9LDdQi-FF535U_T6hx5i?workbookHash=XNnpoljDyf0bwWRWs-61tgbnR9a61im0maAdeP_Sn1fBL6WU&embeddingTargetId=bfk-bs), letzter Abruf: 23.02.2026.

**LISt Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnische Dienstleistungen mbH:** Verkehrsmengenkarte 2021. Im Internet unter: Verkehrsmanagement und -sicherheit - LISt Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnische Dienstleistungen mbH - sachsen.de, letzter Abruf 11.12.2025.

**NABU (2024):** Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen. Im Internet: <https://sachsen.nabu.de/imperia/md/content/sachsen/240327-nabu-handlungsleitfaden-vogelkollisionen-2024.pdf>, letzter Abruf: 23.02.2026.

**RAPIS (2025):** digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter: <https://rapis.sachsen.de/>, letzter Abruf: 23.02.2026.

**ReKIS (2025):** 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: 23.02.2026.

**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.

**SMUL (2021<sub>A</sub>):** Prüfschema Artenschutz. Im Internet unter: [https://www.natur.sachsen.de/download/Pruefschema\\_100319.pdf](https://www.natur.sachsen.de/download/Pruefschema_100319.pdf).

**SMUL (2021<sub>B</sub>):** Arbeitshilfen Artenschutz an Gebäuden. Im Internet unter: <https://www.natur.sachsen.de/arbeitshilfen-artenschutz-an-gebaeuden-31536.html>

**Städtebauliche Lärmfibel (2025):** dB-Rechner: lange Straße/DTV. Im Internet unter: <https://www.staedtebauliche-laermfibel.de>, letzter Abruf 11.12.2025.

**ANLAGE 1**

Baugrundgutachten vom 24.02.2026 durch das Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH,  
Eilenburg