

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 062/FB4/2025



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	16.06.2025	nicht öffentlich
Ortschaftsrat	17.06.2025	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.07.2025	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Ergänzungssatzung „Zschettgauer Straße“ OT Pressen –
Billigung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung „Zschettgauer Straße“ vom 27.11.2024 (Anlage 1) einschließlich der Begründung vom 27.11.2024 (Anlage 2) und beschließt, diesen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
2. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu den genannten Planunterlagen erfolgt gemäß § 4a Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anlass und Ziel der Satzung**

Eine derzeit dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an der Zschettgauer Straße (Kreisstraße 7430) soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in den Innenbereich einbezogen werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg stellt diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Beabsichtigt sind der erforderliche Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug der Ortsteile Pressen und Zschettgau sowie die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.

Rechtsgrundlagen, Aufstellungsverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufstellung der Satzung von einer frühzeitigen Beteiligung der Bevölkerung und der Behörden abgesehen werden. Die Beteiligung der Bevölkerung und der Behörden erfolgt somit einstufig.

Lage und Flächengröße

Der Geltungsbereich befindet sich im OT Pressen der Großen Kreisstadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen, auf seiner gesamten Breite an die Kreisstraße K 7430 (Zschettgauer Straße) sowie an der Westseite an vorhandene Gebäude angrenzend. Im Osten befindet sich ein Feldgehölz mit einer stillgelegten abwasserwirtschaftlichen Anlage, im Süden eine große Intensivackerfläche. Die gegenüberliegende Seite an der Zschettgauer Straße ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96/3 (Teilfläche), 96/6, 96/7, 97/2 (Teilfläche), 98/1 (Teilfläche), 98/6 – 98/8, 520/98, 521/102 (Teilfläche) und 598/102 (Teilfläche) der Flur 6 in der Gemarkung Kospa-Pressen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.029 m², davon: 2.542 m² Baufelder und 819 m² Fläche zur Gehölzanpflanzung für die Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die offene Landschaft sowie zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauvorhaben.

Termine

07.07.2025	Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung
28.07.-28.08.2025	öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
03.11.2025	Satzungsbeschluss

finanzielle Auswirkungen

ja ☒nein ☐

Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 9.000 Euro und sind im Produkt 51.1.1.01.00 „Bauleitplanung“, Sachkonto 449100, Untersachkonto 61000.65700 „Planungskosten“ vorhanden und verfügbar.

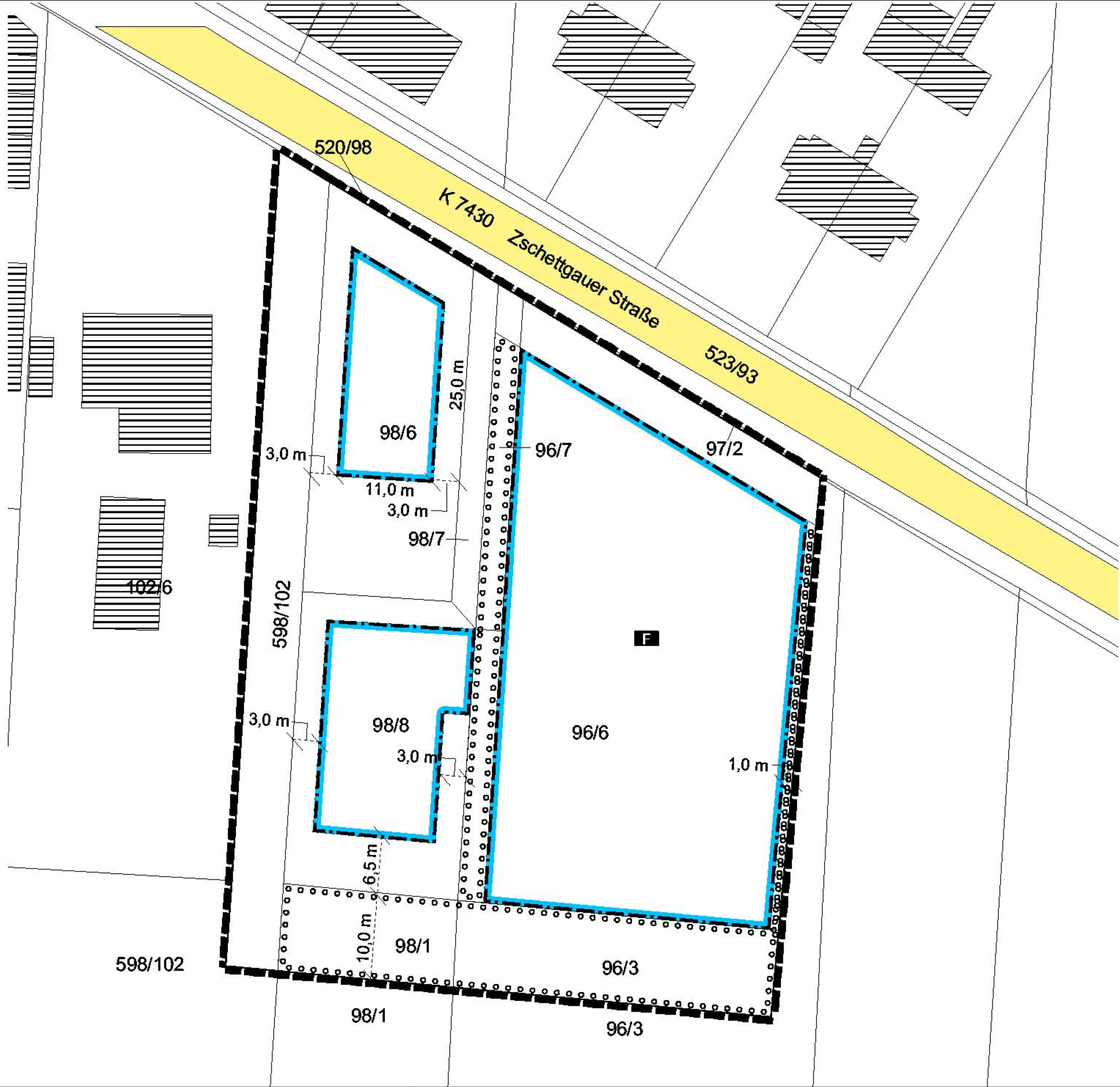
Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Ortschaftsrat	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Abrundungssatzung "Zschettgauer Straße", OT Pressen

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Großen Kreisstadt Eilenburg am _____ die Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Zschettgauer Straße" im OT Pressen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erlassen.
Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Verfahrensvermerke

werden in der Satzungsausfertigung eingefügt



Festsetzungen der Abrundungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

----- Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Festsetzungen für die bauliche Nutzung

----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Baufelder)

F Freiwillige Feuerwehr Pressen

Außerhalb der Baufelder sind keine Gebäude oder baulichen Anlagen zulässig; ausgenommen hiervon sind Zuwegungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Abstandsflächen oder Abstände dürfen sich gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 SächsBO auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

§ 3 Gehölzanzpflanzungen

..... Umgrenzung von Flächen zur Gehölzanzpflanzung

Auf den Flächen sind Laubgehölze (1 Stück / 2 m²) der Artenliste auf mindestens 70 % der Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Sonstige Darstellungen der Planzeichnung

----- Gebäude (Bestand am 23.08.2024)

----- Flurstücksgrenze

32/75 Flurstück-Nummer

----- Öffentliche Straße (Kreisstraße 7430), Bestand

Erklärung des Planverfassers

Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 23.08.2024


Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: AndreasWolfart@aol.com

Katastervermerk

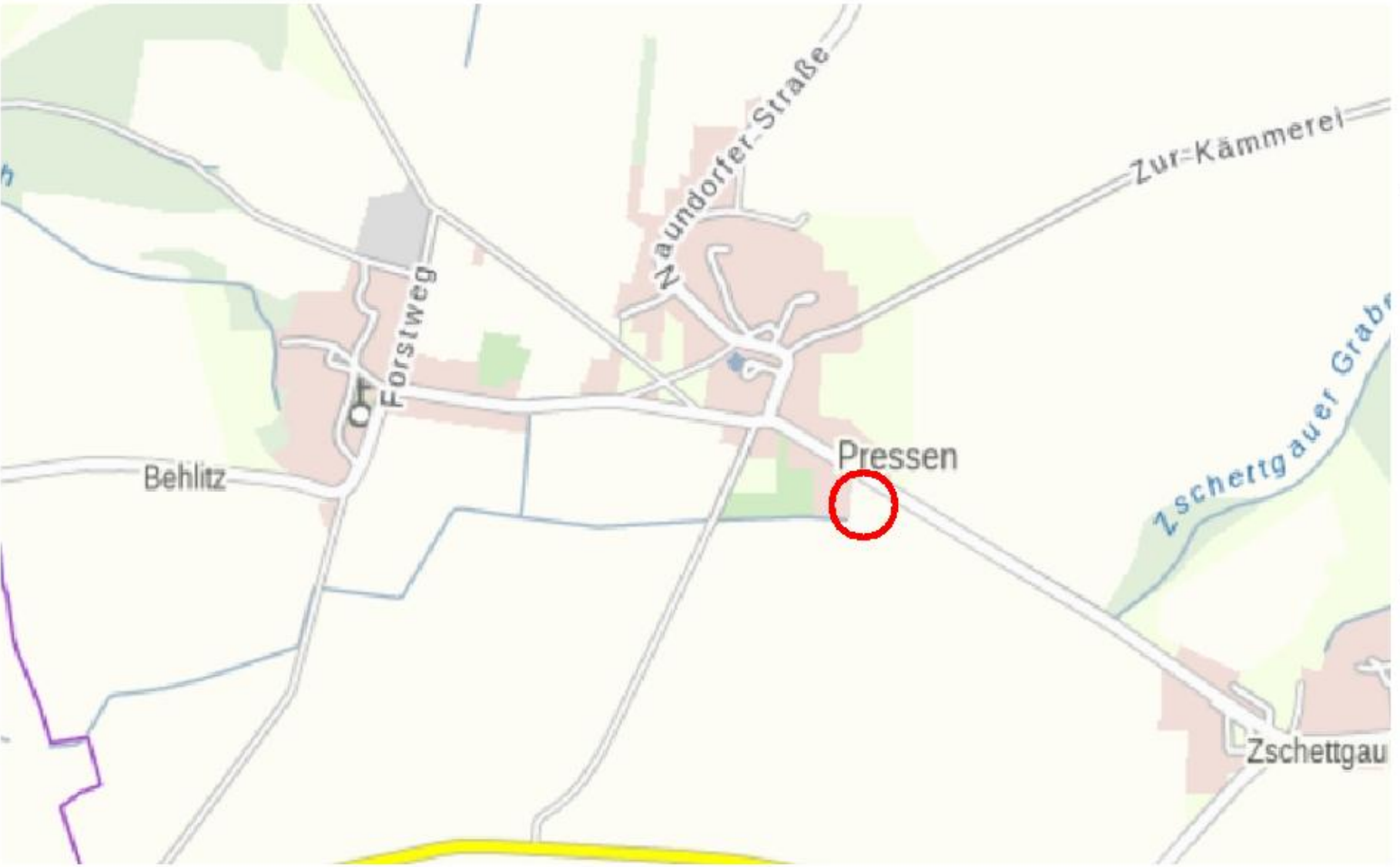
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand:).
Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

.....
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Datum
Eilenburg Siegel

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Europäisches Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Malus silvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyrausta (Wildbirne)
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Übersichtskarte ohne Maßstab



Große Kreisstadt Eilenburg

Marktplatz 1, 04838 Eilenburg

Klarstellungs- und Abrundungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
Zschettgauer Straße, OT Pressen

Entwurf vom 27.11.2024

0 10 20 30 40 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (DIN A2 = 42.0 x 59,4 cm im Original)

BEGRÜNDUNG
Ergänzungssatzung „Zschettgauer Straße“
OT Pressen

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
der Großen Kreisstadt Eilenburg

Entwurf vom 27.11.2024

Inhalt:

1	Anlass und Ziel der Ergänzungssatzung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Lage, Flächengröße, Aufstellungsverfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	3
4.2	Flächennutzungsplan	
5	§§ 1 - 4 und sonstige Darstellungen der Ergänzungssatzung	3
6	Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Natur und Landschaft	4
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	4
6.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG	5

Anlage 1: Gehölzliste

1 Anlass und Ziel der Satzung

Da in der Ortslage Pressen der Großen Kreisstadt Eilenburg verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossene Flächenpotentiale zur Verfügung stehen, soll eine solche, derzeit dem Außenbereich zuzurechnende Fläche an der Zschettgauer Straße (Kreisstraße 7430) innerhalb der Ortsdurchfahrt zum Innenbereich ergänzt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg stellt diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Satzung dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB, indem die vorhandenen Erschließungsanlagen in der Zschettgauer Straße und die vorhandenen Grundstückszufahrten auch für die künftige bauliche Nutzung genutzt werden können. Durch vorhandene Bebauung und Gehölze ist die einbezogene Fläche bereits heute weitgehend in die Umgebung eingebunden.

Beabsichtigt sind der erforderliche Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug der OT Pressen und Zschettgau sowie die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern.

2 Rechtsgrundlagen, Aufstellungsverfahren

Die vorliegende Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; die Grundstücke sind verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen; eine Notwendigkeit zur verkehrlichen Erschließungs-Planung oder zur sonstigen städtebaulichen Ordnung besteht nicht, da sämtliche Vorhaben-Flächen auf ausreichender Breite der öffentlichen K 7430 Zschettgauer Straße anliegen;
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Vorhaben nicht begründet, da die Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt ist, in die sich die Neubauvorhaben ein- bzw. anfügen müssen;
- da von den beabsichtigten Nutzungen weder Fernwirkungen ausgehen noch schwere Unfälle gemäß § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz denkbar sind, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) oder für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

3 Lage und Flächengröße

Der Geltungsbereich befindet sich im OT Pressen der Großen Kreisstadt Eilenburg, Landkreis Nordsachsen, auf seiner gesamten Breite an die Kreisstraße K 7430 (Zschettgauer Straße) sowie an der Westseite an vorhandene Gebäude angrenzend. Im Osten befindet sich ein Feldgehölz mit einer stillgelegten abwasserwirtschaftlichen Anlage, im Süden eine große Intensivackerfläche. Die gegenüberliegende Seite an der Zschettgauer Straße ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96/3 (Teilfläche), 96/6, 96/7, 97/2 (Teilfläche), 98/1 (Teilfläche), 98/6 – 98/8, 520/98, 521/102 (Teilfläche) und 598/102 (Teilfläche) der Flur 6 in der Gemarkung Kospa-Pressen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.029 m², davon: 2.542 m² Baufelder und 819 m² Fläche zur Gehölzanpflanzung für die Einbindung des neuen Siedlungsrandes in die offene Landschaft sowie zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bauvorhaben.

Die Festsetzungen der bebaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit Stellflächen auf den Flurstücken 96/6 und 97/2 sowie zwei Einfamilienhaus-Neubauvorhaben mit einer Grundstücksgröße von je 500 bis 1.000 m² auf den Flurstücken 98/6 und 98/7 bzw. 96/7 und 98/8. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte ermöglichen die Zufahrten zu den vorgesehenen Baugrundstücken von der Zschettgauer Straße ohne weitere Änderungen der Flurstückszuschnitte.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan LEP – Regionalplan Westsachsen RplWS

Pressen ist ein nicht-zentraler Ortsteil im ländlichen Raum i.S.v. Kap. 1.2 und 1.3 RplWS (2021) der Großen Kreisstadt Eilenburg. Damit kann die Große Kreisstadt Eilenburg dort gemäß Z 2.2.1.6 LEP (2013) Baugrundstücke für die Wohnbebauung im Außenbereich nur im Rahmen des eigenen Bedarfs entwickeln. Die Satzung erzeugt die baurechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung einer vorhandenen, vollständig erschlossenen Abrundungsfläche entlang der Zschettgauer Straße für maximal 2 Einfamilienhäuser; die vorliegende Satzung entspricht damit dem Ziel Z 2.2.1.6 LEP. Das erforderliche neue Feuerwehrgerätehaus berührt das Ziel Z 2.2.1.6 LEP nicht.

Die unmittelbare städtebauliche Anbindung des Vorhabengebietes an den vorhandenen OT Pressen gemäß Z 2.2.1.4 LEP (2013) ist gegeben. Aufgrund der Einbindung in den gewachsenen Ortsteil Pressen entlang der K 7430 Zschettgauer Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt und mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien wird gemäß Z 2.2.1.9 LEP (2013) eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2021 verzeichnet für das Plangebiet keine Eintragung.

4.2 Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg ist die beabsichtigte Abrundungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft, der OT Pressen als Dorfgebiet dargestellt. Da die vorliegende Ergänzungssatzung nur einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einbezieht und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ohne Weiteres vereinbar ist, wird der FNP für den Bereich der Ergänzungsfläche als Dorfgebiet berichtigt.

5 §§ 1 – 4 und sonstige Darstellungen der Ergänzungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Planzeichnung definiert den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Flur 6 in der Gemarkung Kospa-Pressen mit den Flurstücken 96/3 (Teilfläche), 96/6, 96/7, 97/2 (Teilfläche), 98/1 (Teilfläche), 98/6 – 98/8, 520/98, 521/102 (Teilfläche) und 598/102 (Teilfläche); die Baufelder sind jeweils über die vorhandenen Einfahrten mit der Zschettgauer Straße bzw. mit sämtlichen Ver- und Entsorgungsmedien in der Zschettgauer Straße verbunden.

§ 2 Weitere Festsetzungen für die bauliche Nutzung

Die Planzeichnung definiert die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO: sie regeln die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baufelder).

Außerhalb der Baufelder sind Gebäude, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig; davon unberührt sind jedoch die Zuwegungen zwischen der Zschettgauer Straße und dem Baufeld sowie Anlagen zur Versickerung aufgefangenen, unverschmutzten Niederschlagswassers.

Abstandsflächen oder Abstände dürfen sich gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 SächsBO auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

§ 3 Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft

Die Planzeichnung setzt insgesamt 819 m² Flächen fest, auf denen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft Laubgehölze (1 Stück/ 2 m²) der Artenliste auf mindestens 70 % der festgesetzten Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Da die Gehölze auf Dauer zu erhalten sind, wird die Pflanzfläche anderen Nutzungen mit Eingriffswirkungen (z.B. Versiegelungen, intensive Garten- oder Landbaunutzung) dauerhaft entzogen. Damit betrachtet die Große Kreisstadt Eilenburg die Eingriffe durch das Vorhaben in Natur und Landschaft, hier: Inanspruchnahme von Intensivackerfläche, als ausgeglichen, da sich die Vorhaben in vollständig erschlossenen Baulücken befinden und somit den Grund und Boden besonders sparsam nutzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Letzteres geht gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit entsprechendem Gewicht ein.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft, d.h. durch Aushang in den Schaukästen der Ortsteile.

Sonstige Darstellungen der Planzeichnung

Nachrichtlich gibt die Planzeichnung den Gebäude-Bestand, den Bestand der öffentlichen Erschließungsstraße sowie die Flurstücksgrenzen und -nummern wieder.

6 Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Natur und Landschaft

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die nachfolgenden Angaben dienen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB der Abwägung des Vorhabens mit den Belangen von Natur, Boden und Landschaft in Anwendung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild

Da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vom gewachsenen Ortsteil Pressen bzw. von vorhandenen Gehölzen auf einer ehemaligen Abwasser-Betriebsfläche eingerahmt wird, ist die Vorhabenfläche bereits heute gut in das besiedelte Ortsgefüge eingebunden. Offene Landschaft wird nicht in Anspruch genommen. Die Sichtbarkeit der Vorhaben von der offenen Landschaft her ist durch Ergänzung der Hecke am Ortsrand minimiert. Die Gebäudekubatur und -höhe hat sich gemäß § 34 in die umgebenden Einfamilienhäuser einzufügen; die Firsthöhe der Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Umgebung beträgt 9 bis 10 m, der sonstigen Gebäude bis zu 11,50 m.

Die Einfügung der Vorhaben in die gewachsene Siedlungsstruktur ist daher bereits heute weitgehend gewährleistet. Lediglich am südlichen Rand der Vorhabenfläche ergänzen Hecken-Neupflanzungen die erforderliche Einbindung in die freie Landschaft.

Biotope

Die festgesetzten Bauflächen mit einer Gesamtgröße von 2.542 m² befinden sich vollständig auf Intensiv-Ackerflächen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eilenburg stellt die Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft, die bebauten Flächen der Umgebung als Dorfgebiete dar. Gehölze oder sonstige Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die dorf-randliche Struktur bleibt auch bei Verwirklichung der Vorhaben erhalten.

Die Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung im Rahmen der Ortsbegehung am 23.08.2024.

lfd. Nr.	Biotoptyp	Code	Bestand m²	Biotopwert	Bestand Summe	Plan m²	Planwert	Plan Summe
1	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	11100	0	6	0	2.542	6	15.252
2	private Zuwegung (Flurstück 98/7)	11410	0	0	0	120	0	0
3	Trockengebüsch (Pflanzflächen)	02140	0	23	0	819	21	17.199
4	Intensivacker	10120	5.029	5	25.129	0	-	0
5	Garten / Grünfläche	11380	0	-	0	1.548	5	7.740
	Summe		5.029		25.129	5.029		40.191

Dem Wertpunkte-Bestand von 25.129 Punkten stehen Planwertpunkte von 40.191 Punkten innerhalb des Plangebietes gegenüber. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit deutlich mehr als ausgeglichen.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten); sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

Boden

Die Satzung dient einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB, indem die vorhandenen Erschließungsstraße und -anlagen auch für die künftige bauliche Nutzung mitgenutzt werden können. Im Vergleich zu einem neu zu erschließenden Baugebiet wird somit die Neuversiegelung des Bodens erheblich vermindert.

Mit Ackerzahlen um 32 kommt dem Boden im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine gewisse natürliche biotische Ertragsfunktion zu, die durch Versiegelung in den Baufeldern und auf Flurstück 98/7 teilweise verloren geht. Die infolge der Ergänzungssatzung maximal mögliche Versiegelung von Bodenflächen ermittelt sich folgendermaßen:

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 BauGB müssen sich die Vorhaben in die bauliche Umgebung (Dorfgebiet; unmittelbar benachbart sind Einfamilienhäuser) einfügen. Gemäß § 17 BauNVO gilt als Obergrenze für die bauliche Nutzung in Dorfgebieten eine Versiegelung von max. 60 % der Baufläche, die durch Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen überschritten werden darf, jedoch dürfen insgesamt höchstens 80 % der Baufläche versiegelt werden. Bei den beiden Bauflächen für die EFH (je 1 EFH auf den Flurstücken 98/6 und 98/8) mit zusammen 649 m² ist eine Überschreitung der Obergrenze nicht zu erwarten, daher werden hier 60 % von 649 m² = 389 m² Versiegelung angesetzt. Die Zuwegung auf dem Flurstück 98/7 zum Flurstück 98/8 wird auf 120 m² voll versiegelt. Aufgrund der erforderlichen vollversiegelten Stellflächen um das Feuerwehrgerätehaus beträgt die Versiegelung auf dem Flurstück 96/6 mit 1.893 m² Baufläche 80 % entsprechend 1.514 m². Die gesamte Neuversiegelung infolge der Ergänzungssatzung beträgt somit 2.023 m².

Entsiegelungsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Gemäß Tabelle A13.3 der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009) ist die Wertminderung der natürlichen Ertragsfunktion jedoch unerheblich, da eine deutliche Funktionsminderung erst ab Wertstufe I (Ackerzahl >40) eintritt.

Über die Vermeidungs- und Verminderungseffekte durch die Baulückennutzung hinausgehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind daher nicht erforderlich.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird minimiert, indem aufgefangene, unverschmutzte Niederschläge auf den Baugrundstücken genutzt oder versickert werden.

Luft / Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima werden vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die geltenden Wärmeschutzmaßnahmen an Gebäuden einzuhalten sind und somit Beeinträchtigungen von Luft und Klima nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Fazit: Für die verbleibende, unvermeidliche Neuversiegelung stehen Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung. Da die Ergänzungssatzung die Bebauung verkehrs- und versorgungsmäßig bereits erschlossener Baulücken ermöglicht, keinerlei freie Landschaft oder weitere externe Ackerflächen in Anspruch nimmt und die Baufläche teilweise durch festgesetzte Flächen zur Gehölzanpflanzung dauerhaft aus jeder anderweitigen, schädlicheren Nutzung genommen wird und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einen erheblichen Punkteüberschuss aufweist, ist der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Die vorhandene Biotopausstattung mit einer Intensivackerfläche bietet geschützten Pflanzen- und Tierarten keine geeigneten Habitate.

Das Vorkommen von Brutvögeln beschränkt sich auf gehölzbrütende Arten des Siedlungsrandes wie Meisen, Sperlinge, Distel- und Grünfinken, Rotkehlchen, Zaunkönig, Elstern, Ringel- und Türkentauben. Da die Fläche maximal umgebungsentsprechend bebaut werden darf und somit der Charakter des Dorfrandes nicht verändert wird, sind weder Revierverluste von Brutvögeln noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten.

Das Rodungsverbot von Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG schließt Beeinträchtigungen von Brutvögeln aus.

Eine Verletzung der Vorschriften des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu befürchten.

Anlage 1: Gehölzliste

Einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball