

Ergänzungssatzung "Teichstraße 39/39a, Gemarkung Wachau"

**Flurstücks-Nr. 35/3, 768/1 und Teile von 35/4 und 768/2,
Gemarkung Wachau
Gemeinde Wachau, Ortsteil Wachau**



Gemeindeverwaltung Wachau
Teichstraße 4
01454 Wachau

Begründung

Satzung vom 07.12.2023

Bearbeitung:

Haß Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten
Schlossstraße 14
01454 Radeberg

1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Innerhalb der Ortslage Wachau gibt es derzeit nur ungenügend Potenziale zur Errichtung von Wohngebäuden. Zugleich besteht durch ortsansässige Bürger der Wunsch nach Baumöglichkeiten.

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet und befindet sich angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Teichstraße. Die Eigentümer beabsichtigen auf dem östlichen Teil des Flurstücks 768/1, Gemarkung Wachau die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Die Zufahrt muss über das Flurstück 35/3 über die Teichstraße erfolgen.

Die Gemeinde Wachau hat die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt, um Baurecht für die unbebauten Grundstücke zu schaffen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Die Ergänzungssatzung erhält ihre Bestimmung durch die Regelung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Danach muss die Kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

Die nördlich, östlich und südlich befindliche Bebauung liegt innerhalb einer Klarstellungslinie und ist damit Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

Städtebauliche Einordnung

Mit der Ergänzungssatzung soll das Plangebiet als einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Die vorhandene Klarstellungssatzung der Gemeinde Wachau verläuft am östlichen Rand des Geltungsbereiches und bestätigt die Entwicklungsabsicht in diesem Bereich. Damit wird östlich unmittelbar an die Innenbereichsfläche der Klarstellungssatzung der Gemeinde Wachau angeschlossen.

Die angrenzenden Bereiche innerhalb der Klarstellungssatzung sind geprägt durch heterogene Bebauung in Form von Mehrseitenhofanlagen mit Nebengebäuden und Einfamilienhäusern. Diese Bebauung erstreckt sich zum Teil weit in die Tiefe von der Teichstraße aus bis an die dahinter liegenden Ackerflächen. Die Bebauung ist dabei gestreut und auch in zweiter Reihe erkennbar. Die Haupterschließung der bestehenden Bebauung erfolgt über die Teichstraße, abzweigende Grundstücksüberfahrten erschließen die hintere Bebauung.

Durch eine maßvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich bleibt der Charakter des Gebietes erhalten.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet
(Luftbild, Flurstücke 2022 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

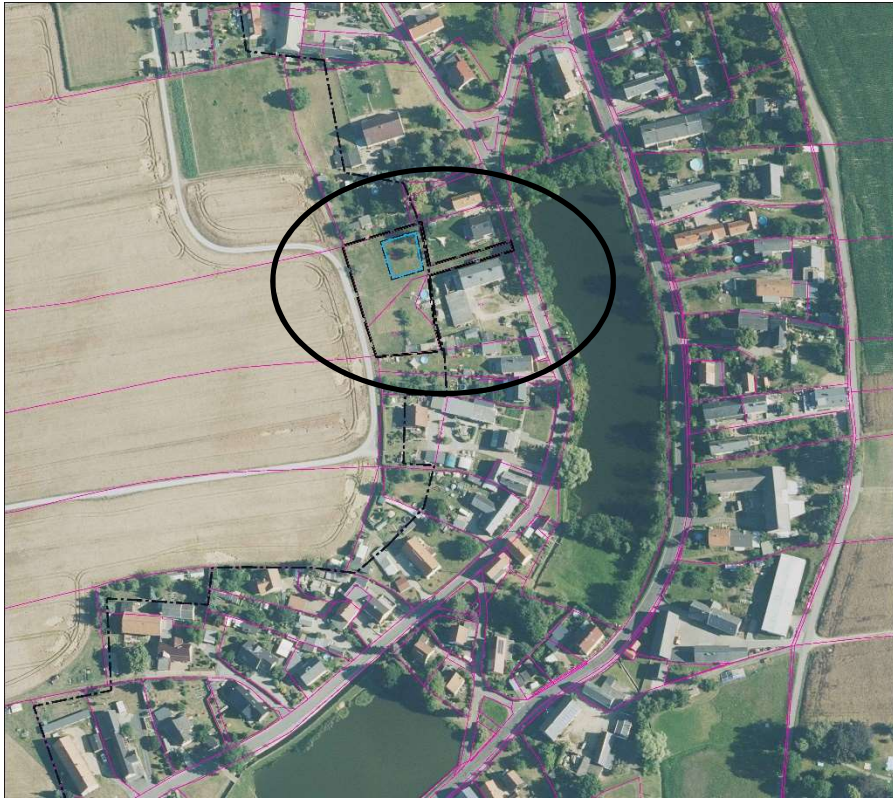
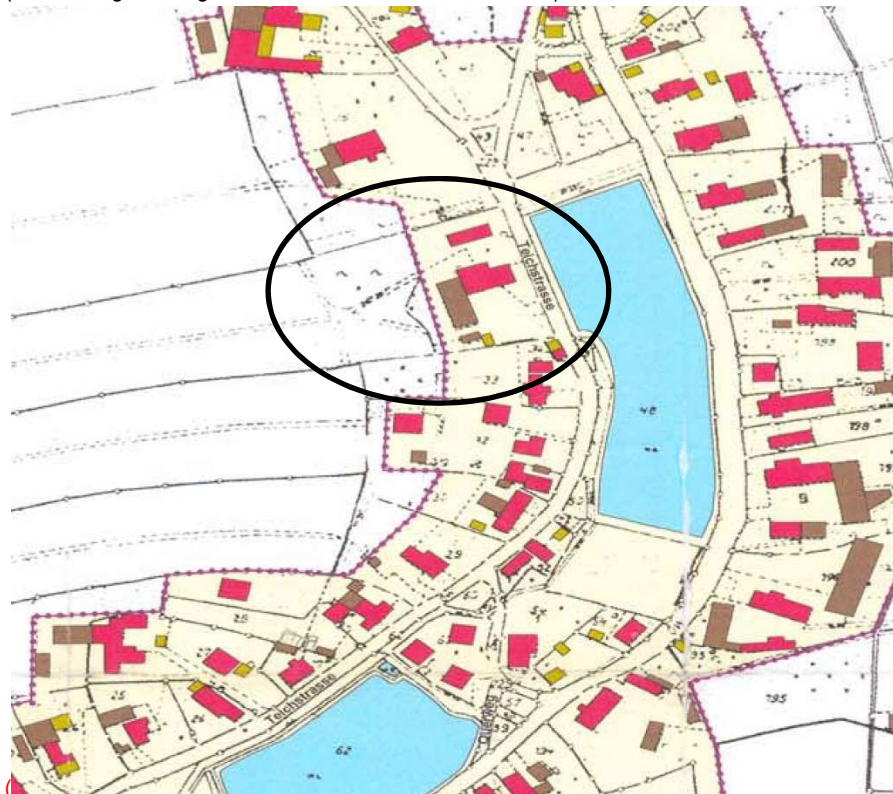


Abb. 2: Ausschnitt der Klarstellungssatzung für den betreffenden Bereich
(Klarstellungssatzung der Gemeinde Wachau, 18.03.2003)



Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der Entwicklungsabsicht der Klarstellungssatzung von April 2003 sicherzustellen, wird eine Baugrenze festgesetzt, die den Ausmaßen der Klarstellungssatzung angepasst ist. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen können jedoch auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes und die Einfügung in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ist eine maßvolle Siedlungserweiterung als Lückenschluss an geeigneter Stelle gegeben. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (siehe Abschnitt 4).

Der Flächennutzungsplan Wachau weist den Bereich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll in der zukünftigen Gesamtfortschreibung von "Fläche für Landwirtschaft" in "Gemischte Baufläche" geändert werden. Die angrenzenden Bereiche sind bereits als "Mischgebietsflächen" ausgewiesen. Daher soll die Einbeziehung der gegenständlichen Fläche erfolgen.

Umweltverträglichkeit

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Natura 2000

Das nächstgelegene Gebiet "Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla" (EU-Nr. 4749-302) befindet sich nördlich ca. 0,8 km entfernt vom Geltungsbereich. Zwischen dem Satzungsgebiet und dem FFH-Gebiet befinden sich bebaute Bereiche sowie die Autobahn A4 als linienförmige Barriere. Ein räumlich-funktionaler Bezug zu Natura-2000-Gebieten ist aufgrund der vorhandenen Situation ausgeschlossen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 768/1, 35/3 und Teile der Flurstücke 35/4 und 768/2 der Gemarkung Wachau. Die Flächengröße beträgt 2.540 m². Die Fläche wird durch Gartennutzung und intensiv genutztes Grünland charakterisiert.

Im Norden und im Süden grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung und Gärten an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch mehrere Wohngebäude einschließlich deren Nebengebäude begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an einen Wirtschaftsweg, hinter dem sich intensiv genutztes Ackerland befindet.

Die Planung stellt somit einen sinnvollen Lückenschluss im Bebauungszusammenhang zwischen der angrenzenden Bebauung im Norden, Süden und im Osten dar und bleibt in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt.



Foto 1: Grünland mit alten Obstbäumen



Foto 2: Grünland mit angrenzender Gartennutzung

4 Erschließung

Verkehr

Der Geltungsbereich ist über das Flurstück 35/3 im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche "Teichstraße" angebunden. Die verkehrliche Erschließung muss hierüber erfolgen. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit gesichert.

Medien

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Strom, Telekommunikation und Trinkwasser aus dem vorhandenen Medienbestand in der Teichstraße möglich.

In der Teichstraße befindet sich die zentrale Abwasserbehandlung der Gemeinde Wachau, an die angebunden werden kann. Einleitungsrechte sind zu vereinbaren. Bei der zentralen Abwasserbehandlung in der Teichstraße handelt es sich um eine Kanalisation, welche nur der Schmutzwasserentsorgung dient.

Das Niederschlagswasser ist daher auf dem Grundstück zu sammeln, zu nutzen und zu versickern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der Teichstraße.

Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr zur geplanten Bebauung ist von der Teichstraße möglich. Die Zufahrt einschließlich der Schleppkurven muss entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ausgebildet werden.

Für Gebäude mit einer Entfernung ab 50 Meter zu einer öffentlichen Fläche ist zusätzlich eine Aufstellfläche bzw. Wendemöglichkeit für die Feuerwehr herzustellen.

Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über die Hydranten an der Teichstraße 35a/37 und im Bereich der Teichstraße 41 gesichert werden (Gemeinde Wachau, 03.01.2023).

5 Grünordnung

Die Überplanung des bisherigen Außenbereichs zum Zweck der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 34 Abs. 5 BauGB sind für Ergänzungsflächen die Regelungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Mit der Aufstellung der Satzung hat die Gemeinde Wachau in einer Vorabwägung der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustands als Garten bzw. Grünland eingeräumt. Damit ist der entstehende Eingriff zu ermitteln und zu kompensieren.

5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks 35/3 und auf Teilen der Flurstücke 35/4 und 786/2 durch Zier- bzw. Nutzgarten ohne Altbaumbestand (BTC 11.03.740) geprägt. Es befinden sich darauf einige wenige Ziergehölze. Ein Teilbereich des Gartens wird zur Tierhaltung genutzt.

Das Flurstück 768/1 und der westliche Teil des Flurstückes 786/2 ist durch eine mäßig artenreiche Grünlandfläche frischer Standorte, die regelmäßig gemäht wird, geprägt (BTC 06.02.230). Darauf befinden sich 3 alte Obstbäume, am Ackerrand ein Birnbaum (Stammdurchmesser ca. 30 cm) sowie im nordöstlichen Bereich ein Apfelbaum (Stammdurchmesser ca. 40 cm) und ein Kirschbaum (Stammdurchmesser ca. 50 cm). Alle 3 Bäume weisen kleine Spalten und faulige Astlöcher, zahlreiche Fehlstellen in der Rinde sowie einen großen Totholzanteil auf. Höhlen, die als Nistplatz für Höhlenbrüter in Frage kommen, sind nicht vorhanden. Daher werden die Bäume nicht als geschütztes Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG eingestuft. Die Nutzung von Spalten oder hinter Rinde als Quartier für Fledermausarten ist potenziell möglich.



Foto 3: Obstbaum 1 (Birne, StD 30)



Foto 4: Obstbaum 2 (Apfel, StD 40)

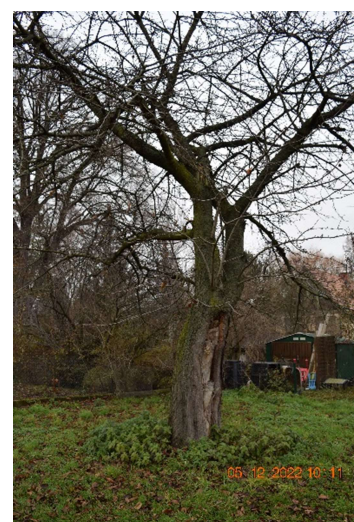


Foto 5: Obstbaum 3 (Kirsche, StD 50)

Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LFULG 2023) ist der Geltungsbereich durch Hortisol aus gekipptem Grus führendem Schluff über tiefem gekipptem Grus führendem Sand charakterisiert. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist sehr hoch und die Filter- und Pufferfunktion mittel ausgebildet. Der Boden ist empfindlich gegenüber Wassererosion.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind nicht vorhanden.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Die Grundwasserführung erfolgt gemäß HÜK 200 (LFULG 2023) im Festgestein als Kluftgrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Metaorphit geführt. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 und 10 m (LFULG 2023).

Gemäß den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie (LFULG 2023) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers "Tauscha". Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers und des Grundwasserdargebots ist als gut eingeschätzt, sodass keine Übernutzung des Grundwassers besteht. Der chemische Zustand ist gut. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird als sehr gering eingeschätzt (LFULG 2023).

Klima

Die klimatische und auch die lufthygienische Belastung der Ergänzungsflächen sind aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang von locker bebauten Gebieten zur offenen Landschaft mit hohem Durchgrünungsanteil als gering einzustufen.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage umgeben von Gärten und rückwärtiger Bebauung im Übergang zur Agrarflur. Die Landschaft ist von mittlerer Wertigkeit aufgrund ihrer relativen Natürlichkeit, mittleren Vielfältigkeit und der allgemeinen kulturlandschaftlichen Bedeutung.

5.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächeninanspruchnahme, durch die Umwandlung von Grünland in Bauland mit Garten, bedingt eine Neuversiegelung und damit einhergehend den Verlust von Bodenfunktionen sowie den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden 2 alte Obstgehölze gefällt. Bei Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind durch die geringe Mehrversiegelung keine negativen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Aufgrund nicht vorhandener Funktionsbeziehungen zu klimatischen Belastungsräumen ist der Verlust von Freifläche durch Bebauung nicht als erhebliche Beeinträchtigung für das Klima zu werten.

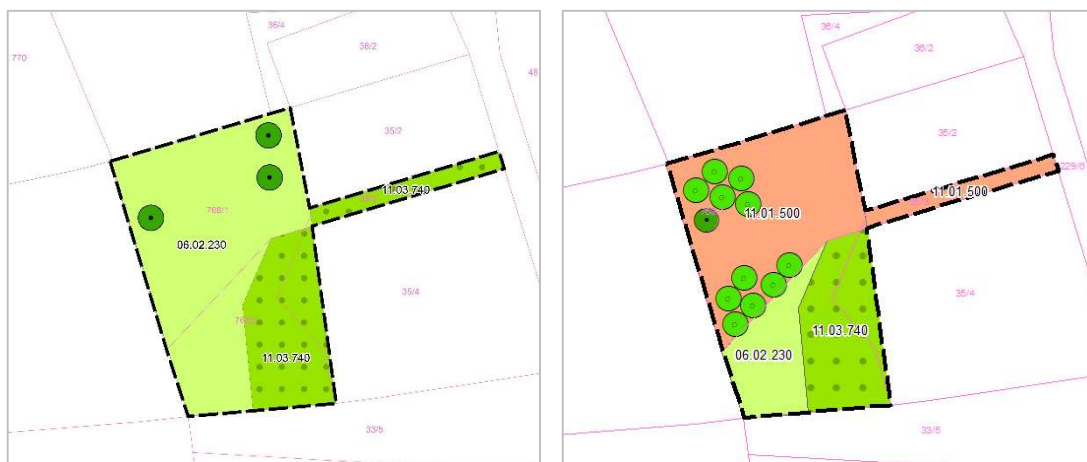
Der Eingriff wird nach der "Überarbeitung der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" (SMUL 2017) bilanziert. Eingangs wird die Bestands- der Planungssituation gegenübergestellt und der Wertverlust bzw. Kompensationsbedarf ermittelt. Anschließend erfolgt die Anrechnung der auf den privaten Grundstücken im Plangebiet möglichen und festsetzungsfähigen Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise Baumpflanzungen.

Tab. 1: Bilanzierung Bestand und Planung

Bestand				
Code	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	1.730	27.680
11.03.740	Garten, überw. Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	810	6.480
02.02.430	Einzelbaum (40 m ² , 30 m ² , 20 m ² Kronenfläche)	25	90*	2.250
Wertpunkte Bestand			2.540	36.410

Planung				
Code	Biotoptyp	Planwert	Fläche in m ²	Wertpunkte
11.01.410	Dörfliche Siedlung	7	1.375	9.625
02.02.120	Feldhecke (Strauchhecke)	22	120	2.640
02.02.430	Pflanzung Einzelbaum (11x25 m ² Kronenfläche)	21	275*	5.775
folgende Biotope bleiben bestehen (Biotopwert entspricht Planwert):				
02.02.430	Einzelbaum (20 m ² Kronenfläche)	25	20*	500
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	415	6.640
11.03.740	Garten, überw. Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	630	5.040
Wertpunkte Planung			2.540	30.220

Abb. 3: Darstellung Bestand und Planung (Inspire 2022 © Geodaten Sachsen)

**Bilanzierung:**

Ausgangswert der Biotope - 36.410 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff + 30.220 WE

Gesamtbilanz - 6.190 WE

In der Bilanz steht ein Ausgangswert von 36.410 Wertpunkten einem Planungswert von 30.220 Wertpunkten gegenüber. Es ist damit ein **Defizit von 6.190 Wertpunkten** durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wachau stehen aber leider keine Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung (Gemeinde Wachau, 05.01.2023).

Erhalt von Gehölzen

Der vorhandene Birnbaum (Stammdurchmesser ca. 30 cm) im westlichen Teil des Grundstücks wird zur Erhaltung festgesetzt. Er soll bis zu seinem biologischen Zerfall erhalten werden.

Anpflanzung von Gehölzen

Der Eingriff wird teilweise innerhalb des Satzungsgebietes durch die Anpflanzung einer zweireihigen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern ausgeglichen. Dazu erfolgt die Festsetzung der Pflanzung einer Strauchhecke (BTC 02.02.120) auf insgesamt 30 m Länge und 4 m Breite entlang der Flurstücksgrenze. Es sind Arten entsprechend Anlage 1 zu verwenden.

Ferner wird zum Ausgleich der Eingriffsfolgen festgesetzt, dass auf dem Flurstück 768/1 11 Baumpflanzungen überwiegend heimischer Arten oder Obstbäume herzustellen und zu pflegen sind. Die Arten zur Anpflanzung heimischer Laubbaumarten und traditioneller Obstbaum-Sorten (Hoch- oder Halbstamm, Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) sind entsprechend Anlage 1 auszuwählen.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt mittels Anlage einer weiteren Feldhecke (Mittelhecke – mehrreihige Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern). Die Maßnahme liegt unweit des Eingriffs auf dem Flurstück 558/2, Gemarkung Wachau, OT Feldschlösschen, welches sich im Besitz der Gemeinde Wachau befindet. Sie umfasst die Ergänzung bzw. Anlage einer Eingrünung am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Feldschlösschen und grünt den vorhandenen Spiel- und Bolzplatz ein.

Dazu erfolgt die Pflanzung einer zwei - dreireihigen Feldhecke (BTC 02.02.120) aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen am östlichen und am westlichen Rand der Fläche auf einer Länge von insgesamt ca. 138 m. Die zum Teil bereits vorhandenen einzelnen Sträucher und Bäume werden in die neu anzulegende Feldhecke integriert und der Bereich damit zu einer Feldhecke verdichtet. Ausgangswert dafür ist eine mäßig artenreiche Grünlandfläche frischer Standorte (BTC 06.02.230) abzüglich 2 Werteinheiten für das Vorliegen einer natur- und landschaftsunverträglichen Erholungsnutzung, da die Flächen als Spielflächen und als Flächen für Fußball (Bolzplatz) und Volleyball genutzt werden.

Tab. 2: Ermittlung der Werteinheiten der Kompensationsmaßnahme Flurstück 558/2, Gemarkung Wachau

BTC	Biotoptyp vor dem Eingriff	Ausgangswert	Code	Biotoptyp nach dem Eingriff	Zustandswert	Differenzwert	Fläche der Kompensationsmaßnahme in m ²	Aufwertung WE
06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	14 (16 – 2 für Erholungsnutzung)	02.02.120	Feldhecke - Mittelhecke	23	9	690	6.210
Werteinheiten Kompensation								6.210

Abb. 4: Darstellung der Kompensationsmaßnahme Flurstück 558/2, Gem. Wachau
(Luftbild, Flurstücke 2022 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)



Foto 6: vorhanden. lückige Eingrünung mit einzelnen Bäumen und Sträuchern (einreihig)

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und entsprechend § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen.

Zur dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahme hat die Gemeinde Wachau die Ergänzungssatzung einschl. der Kompensationsmaßnahmen entspr. § 17 Abs. 6 BNatSchG im sächsischen Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) einzutragen. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung / Zugang der vorliegenden Genehmigung / planungsrechtlichen Zulassungsentscheidung zu erfolgen. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

Bilanzierung:

Ausgangswert der Biotope - 36.410 WE

Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff + 30.220 WE

Zwischenbilanz - 6.190 WE

Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme

Fl.-st. 558/2, Gemarkung Wachau + 6.210 WE

Gesamtbilanz + 20 WE

Es besteht eine ausgeglichene Bilanz.

6 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen bzw. zu töten (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) oder ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen bzw. zu zerstören (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG).

Zur Fauna liegen keine aktuellen Daten vor. Faunistische Erfassungen wurden nicht im Plangebiet durchgeführt. Es fand am 05.12.2022 eine Begehung statt, um das Potenzial der Flächen als Habitat abzuschätzen und die Gehölze bezüglich Höhlen zu begutachtet. Das Satzungsgebiet ist durch Gärten und Grünland geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet kleinere Ziergehölze sowie drei alte Obstbäume. Die Obstbäume weisen diverse Spalten und faulige Asthöhlen auf.

Europäische Vogelarten

Habitatpotenzial

Es ist mit dem Vorkommen von Arten der durchgrünten Siedlungen zu rechnen, die weit verbreitet sind und deren Habitatansprüche einem weiten Spektrum entsprechen. Die vorhandenen Obstgehölze sind für Freibrüter als Brutgehölze geeignet. Die Gehölze weisen zum Zeitpunkt der Begehung kein Altnest, keine Höhlen oder Horste auf. Es sind faulige Astlöcher und Spalten vorhanden.

Erfüllung der Verbotstatbestände

Der Eintritt der Verbotstatbestände Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie Verletzung / Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann verhindert werden, in dem in Anlehnung an § 39 BNatSchG die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode erfolgt, d. h. in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. (Vermeidungsmaßnahme V 1).

Trotz des Verlustes von 2 Obstbäumen und damit dem möglichen Verlust von Fortpflanzungsstätten für Freibrüter, bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Umgebung besteht aus einer Vielzahl von gehölzreichen Gärten und Gehölzbiotopen, so dass gleichwertige Strukturen als Ausweichhabitat vorhanden sind. Ferner ist im Rahmen der Planung der Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen, die als Strukturen für Vögel zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Verbotstatbestands der Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) handelt es sich um einen Standort in Siedlungslage, der durch die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen vorbelastet ist, so dass davon auszugehen ist, dass hauptsächlich Arten brüten, die eine gewisse Toleranz gegenüber Störungen wie Lärm, Licht oder die Anwesenheit von Personen zeigen. Erhebliche Störungen sind aber nicht ableitbar, da die Beeinträchtigungen nur kleinflächig und temporär sind und ggf. nur wenige Brutpaare einer Art einer lokalen Population betrifft. Betriebsbedingte Störungen durch Licht- und Lärmimmissionen sowie optische Reize sind bereits aufgrund der Lage am Siedlungsrand vorhanden und führen zu keinen über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten.

Fledermausarten

Habitatpotenzial

Es ist davon auszugehen, dass Fledermausarten das Satzungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Gemäß Messtischblattquadrant (LFULG 2023) sind Hinweise für Braunes Langohr, Graues Langohr, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Rauhaufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus vorhanden. Die spaltenreichen Obstbäume können potenziell als Quartier dienen. Durchgehende Gehölzreihen, die als Leitstrukturen genutzt werden könnten, werden nicht verändert.

Erfüllung der Verbotstatbestände

Der Verbotstatbestand der Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) sowie der Verbotstatbestand Verletzung / Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) kann verhindert werden, in dem in Anlehnung an § 39 BNatSchG die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Wochenstubezeit erfolgt, d. h. in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. (Vermeidungsmaßnahme V 1).

Durch die Fällung spaltenreicher Obstbäume gehen zwei potenzielle Fortpflanzungsstätten verloren. Es sind auf dem Flurstück zwei zusätzliche Fledermauskästen aufzuhängen, z. B

am zu erhaltenen Baum und dem Neubau (Vermeidungsmaßnahme V 2). Die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang bleibt somit gewahrt.

Die Tötung bzw. Verletzung einzelner Individuen im Zuge des Baugeschehens ist aufgrund der Flugfähigkeit sowie der Dämmerungs- und Nachtaktivität der Fledermausarten sowie der geringen Geschwindigkeit von Baufahrzeugen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Tötungsrisiko durch Kollision mit Fahrzeugen bei der vorgesehenen Nutzung. Unter der Maßgabe der Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Winterruhe der Fledermäuse, d. h. in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. (Vermeidungsmaßnahme V 1) ist die Erfüllung des Verbotstatbestandes nicht zu erwarten.

Bezüglich des Verbotstatbestands der Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) handelt es sich um einen Standort in Siedlungslage, der durch die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen vorbelastet ist. Betriebsbedingte Störungen durch Licht- und Lärmimmissionen sowie optische Reize sind daher vorhanden und führen zu keinen über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten.

Weitere Arten

Eine besondere Habitateignung für besonders oder streng geschützte Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen sowie besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich der geplanten Bebauung im Rahmen der Begehung nicht festgestellt. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Der Eremit ist nicht im Messtischblattquadrant (LFULG 2023) nachgewiesen. Jedoch sollte ein Teil der Äste bzw. Stämme der alten Obstgehölze als Totholzhaufen aufgeschichtet und bis zum Verfall gelagert werden, um als Habitat für seltene holzliebende Käfer- und Insektenarten zur Verfügung zu stehen.

Festsetzungen und Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen in die Satzung aufzunehmen:

V 1 - Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzfällungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, d. h. im Zeitraum 1.10. bis 28.2. durchzuführen, um die Tötung / Verletzung von Individuen zu vermeiden.

V 2 - Schaffung von Fledermausquartieren

Durch die Fällung spaltenreicher Obstbäume gehen zwei potenzielle Fortpflanzungsstätten verloren. Es sind auf dem Flurstück zwei Fledermauskästen aufzuhängen. Dies kann durch Anbringen von entsprechenden Kästen (z. B. Fledermaus-Fassadenflachkasten FFAK-R, Fledermausspaltenkasten FSPK von Hasselfeldt oder ähnliche Modelle) erfolgen. Damit werden geeignete Habitatstrukturen in unmittelbarer Nähe zu zerstörten potenziellen Standorten geschaffen.

7 Quellenverzeichnis

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2023:
Interaktive Karten im iDA-interdisziplinäre Daten und Auswertungen Sachsen unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>

- Bodendaten der digitalen Bodenkarte,
- Daten aus der Auswertekarte Bodenschutz,
- Daten zur Wasserrahmenrichtlinie: Zustand des Grundwasserkörpers,
- Hydrogeologischen Übersichtskarte 200,
- Schutzfunktion d. Grundwasserüberdeckung, Geologische Karte 25
- Messtischblattquadrant der Artenzahlkarte 4849 NW für die Artengruppen Säugetiere, Wirbellose im Zeitraum 2010-2023

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

SMUL - SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2017:
Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (in der Fassung von 01/2017)

Anlage 1

Artenliste und Hinweise zur Gehölzpflanzung

Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SÄCHSNRG) vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzung soll unter folgenden Maßgaben erfolgen:

- möglichst gebietseigenes Pflanzgut (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland),
- Sträucher und Kleingehölze: Baumschulware (Mindestqualität: Str. 2xv. h 80 - 100),
- Laubbäume: Hochstamm, Mindestpflanzqualität 3xv. mB StU 12-14 cm,
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Mindestpflanzqualität 3xv. mB StU 12-14 cm,
- bestehende Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.

Artenliste	
Baumarten:	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume:	
<i>Malus spec.</i>	Apfel (Sortenauswahl: Albrechtsapfel, Berlepsch, Boskop, Dülmener Rosenapfel, Geflammt Kardinale, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schöner aus Herrnhut)
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Pyrus spec.</i>	Birne (Sortenauswahl: Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Clapp's Liebling, Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Konferenzbirne, Köstliche von Charneux, Philippsbirne, Williams Christ)
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume (Sortenauswahl: Czar, Hauszwetschge, Königin Victoria, Große Grüne Reneklode)
<i>Prunus spec.</i>	Kirsche (Sortenauswahl: Altenburger Melonenkirsche, Büttner's Rote Knorpel, Drogans Gelbe Knorpel, Kassin's Frühe, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Schattenmorelle)
Sträucher und Kleingehölze:	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
Zu vermeidende Arten:	
<i>Cotoneaster spec.</i>	insbes. Bodendecker
<i>Picea spec.</i>	gebietsfremde Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse

Anlage 2

Gutachten zur Baugrunduntersuchung vom 08.11.2023