

Ergänzungssatzung

„Tina-von-Brühl-Straße 8“

Gemarkung Seifersdorf

Flurstück 92

Gemeinde Wachau, Ortsteil Seifersdorf

Landkreis Bautzen



Gemeindeverwaltung Wachau

Teichstraße 4

01454 Wachau

Begründung

Entwurf vom 13.06.2025

Bearbeitung:

LUNZE ARCHITEKTEN

Lunze Architekten

Hauptstraße 22

01454 Radeberg

Inhalt

1 Planungserfordernis	3
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Anforderungen nach Baugesetzbuch	3
2.2 Städtebauliche Einordnung	3
2.3 Umweltverträglichkeit.....	6
2.4 Natura 2000 (FFH-Gebiet)	6
3 Räumlicher Geltungsbereich	6
4 Erschließung.....	8
4.1 Verkehr	8
4.2 Versorgung/Entsorgung/Medien.....	8
4.3 Brandschutz	8
5 Grünordnung	8
5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes	9
5.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
5.1.2 Boden	9
5.1.3 Wasser.....	9
5.1.3 Klima	10
5.1.4 Landschaft.....	10
5.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	10
5.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
5.3 Kompensation des geplanten Eingriffs	11
5.3.1 Grünordnerische Maßnahmen	11
5.3.2 Erhalt von Gehölzen	11
5.3.3 Anpflanzung von Gehölzen.....	11
5.4 Bilanzierung	13
6 Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	13
6.1 Europäische Vogelarten.....	13
6.1.1 Erfüllung der Verbotstatbestände.....	14
6.2 Fledermausarten	14
6.2.1 Erfüllung der Verbotstatbestände.....	14
6.3 Weitere Arten	15
6.4 Festsetzungen und Hinweise.....	15
7 Rechtsgrundlagen	15
8 Anlagen	17

1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden.

Planungsziel ist die Errichtung eines Gartenhauses zur Garagennutzung (Grundfläche ca. 10 x 9 m) mit Anbau (WC-Trakt, ca. 2 x 2 m) inkl. Zuwegung. Die städtebauliche Einordnung der geplanten Bebauung orientiert sich an der bestehenden benachbarten Bebauung mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung des dörflichen Ortsrandes im Übergang zur Kulturlandschaft.

Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet.

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

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Anforderungen nach Baugesetzbuch

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

Die nördlich, östlich und südlich befindliche Bebauung liegt jeweils innerhalb der Klarstellungslinie, 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 (UVP) nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Fläche der Ergänzungssatzung wird beschlossen. Die Darstellung im FNP soll in der künftigen Gesamtfortschreibung von Fläche für Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen geändert werden.

2.2 Städtebauliche Einordnung

Mit dieser Ergänzungssatzung soll das Plangebiet in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden. Die vorhandene Klarstellungssatzung der Gemeinde Wachau verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die angrenzenden Bereiche innerhalb der Klarstellungssatzung sind geprägt durch heterogene Bebauung in Form von Mehrseitenhofanlagen mit Nebengebäuden und Einfamilienhäusern unterschiedlicher, jedoch ortstypischer Stilistik.

Am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches schließen sich extensiv sowie intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Vielzahl von strukturreichen, verschieden bebauten und ausgestatteten Gartenanlagen an.

Die Bebauung ist generell locker gestreut und auch in zweiter Reihe gut erkennbar.

Die HAUPTerschließung der bestehenden Bebauung erfolgt über die „Tina-von-Brühl-Straße“, jeweils abzweigende Grundstücksüberfahrten erschließen die dahinter liegende Bebauung.



Abb. 1: Überblick über das Plangebiet/Flurstück 92, Luftbild, GeoSN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der grundsätzlichen Entwicklungsabsicht der Klarstellungssatzung von April 2003 sicherzustellen, wird eine Baugrenze festgesetzt, die den Ausmaßen der Klarstellungssatzung angepasst ist.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

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 punktuelle Erweiterung der Siedlungsstruktur als Lückenschluss an geeigneter Stelle gegeben.

Durch eine maßvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich bleiben der prinzipielle Gebietscharakter sowie das typische Ortsbild erhalten.

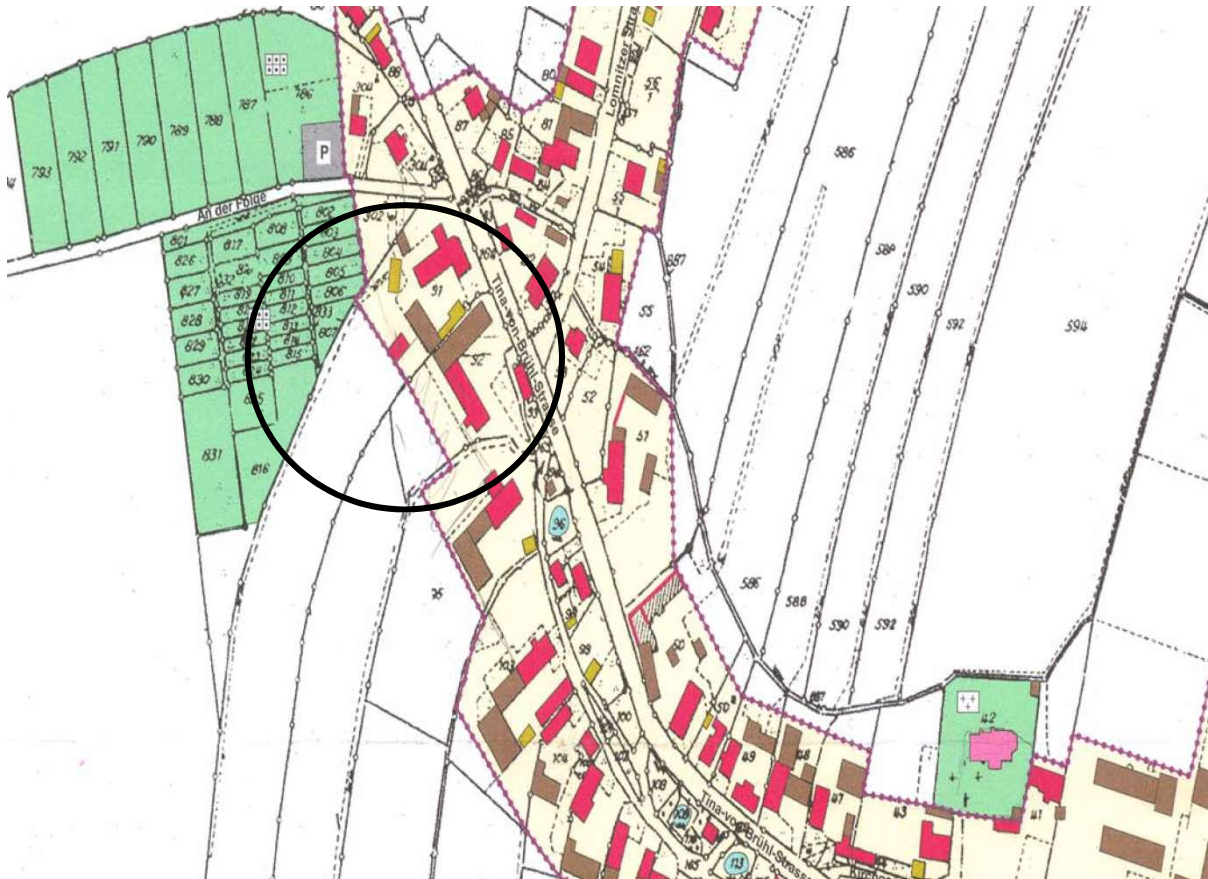


Abb. 2: Ausschnitt Klarstellungssatzung für den betreffenden Bereich (Klarstellungssatzung für den Ortsteil Seifersdorf, Gemeinde Wachau, Lks. Kamenz, 23. April 2003)

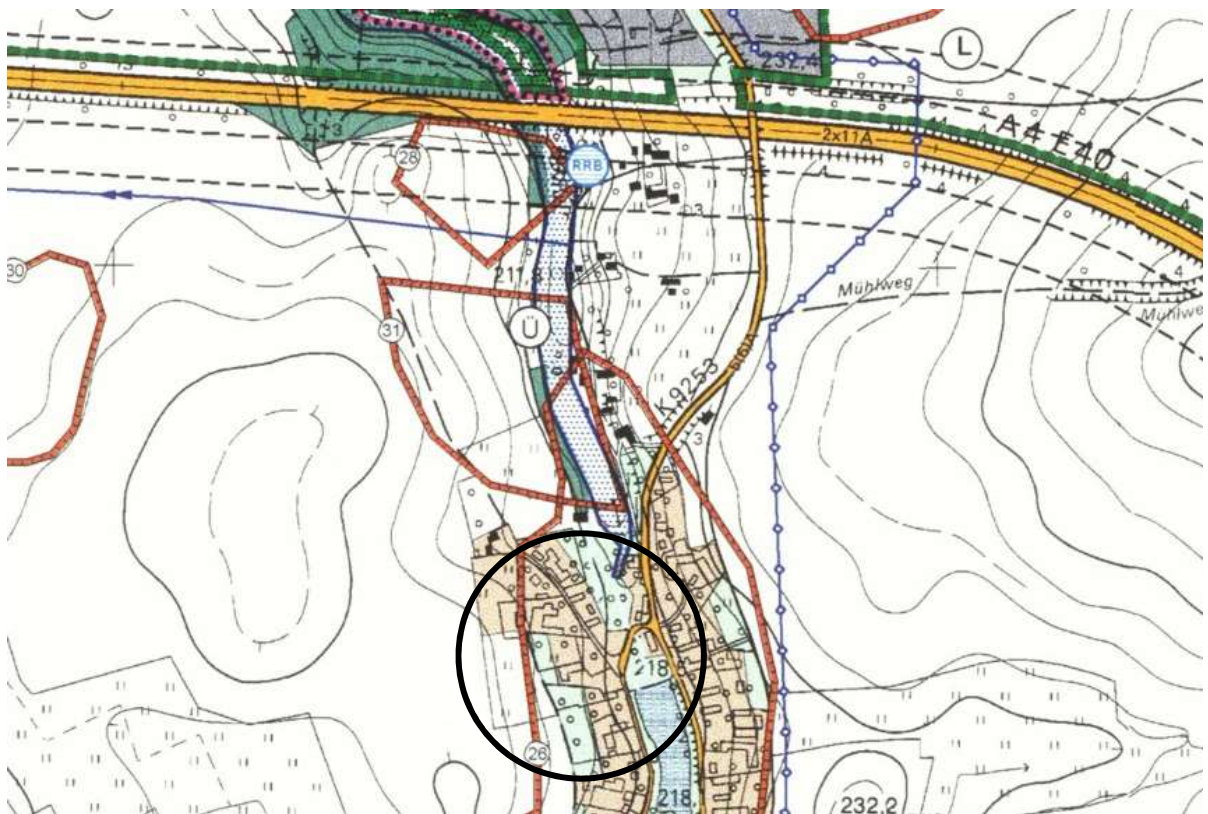


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wachau, Stand: Dezember 2005; genehmigt mit Bescheid LRA vom 19. Juni 2006

2.3 Umweltverträglichkeit

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

In einer Mindestentfernung von ca. 800 m erstreckt sich westlich und südlich des Geltungsbereichs, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Seifersdorfer Tal“. Das LSG „Westlausitz“ liegt nördlich vom Geltungsbereich, in einer Entfernung von ca. 1.100 m.

2.4 Natura 2000 (FFH-Gebiet)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (Landesinterne Nr.: 143, EU-Meldenr.: 4848-301) befindet sich südlich ca. 500 m entfernt vom Geltungsbereich.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wohngebiets- und Verkehrsflächen und der nur geringfügigen Ergänzung des Bausubstanz unter Erhaltung vorhandener Grünstrukturen, kann eine Einwirkung auf das o.g. FFH-Gebiet nahezu ausgeschlossen werden.

Ein direkter räumlich-funktionaler Bezug zum o.g. Gebiet sowie weiteren in der Umgebung befindlichen Natura-2000-Gebieten ist nicht erkennbar, die jeweiligen übergeordneten naturräumlichen Funktionen werden durch das Vorhaben nicht gemindert.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 92 der Gemarkung Seifersdorf. Die Flächengröße beträgt ca. 3.500 m², wobei sich derzeit ca. 2.630 m² innerhalb der bestehenden Klarstellungssatzung (= Innenbereich) und 870 m² im geplanten Erweiterungsbereich der Klarstellungssatzung befinden (= derzeit Außenbereich).

Die Fläche ist durch private Gartennutzung mit Schwerpunkt auf Freizeit und Erholung charakterisiert.



Abb. 4:
Wohngebäude mit
Zufahrtsbereich
und Zugang zum
Garten, FlSt. 92

Im Norden und im Süden grenzt der Geltungsbereich an Wohnbebauung und Gärten, im Osten an den öffentlichen Verkehrsraum an. Westlich befindet sich extensiv bis intensiv genutztes Ackerland, funktional und räumlich abgegrenzt durch eine durchgehend dichte Heckenpflanzung, befindlich auf den Flurstücken 92 und 298.



Abb. 5: Für geplante Bebauung vorgesehener Teilbereich des Grundstücks, FlSt. 92



Abb. 6: Angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche in süd-westlicher Richtung, FlSt. 298



Abb. 7: Teilbereich des Grundstücks mit Obstgehölzen, Strauchwerk und Brunnen, FlSt. 92

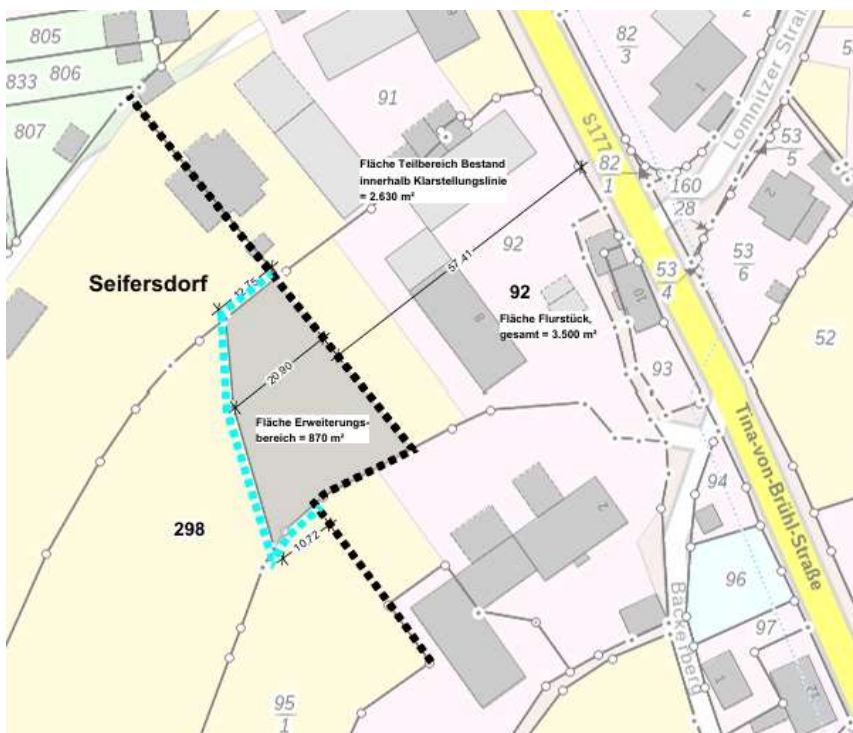


Abb. 8: Geltungsbereich Ergänzungssatzung mit Flächenanteilen des Flurstückes

Die angestrebte Planung ermöglicht einen sinnvollen Lückenschluss im bestehenden Bebauungskontext, bleibt in ihrer räumlichen Ausdehnung auf im Grund bereits bebaute Flurstücke begrenzt und entspricht in ihrer Gestaltung dem ortstypischen Charakter.

4 Erschließung

4.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist über das Flurstück 92 über eine kurzen Abzweig („Bäckerberg“) an die öffentliche Verkehrsfläche „Tina-von-Brühl-Straße“ angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung ist damit gesichert. Das geplante Gartenhaus soll über den Gartenbereich verkehrlich erschlossen werden. Die Zuwegung, bestehend aus Rasengittersteinen, ist mit einer lichten Durchgangsbreite von 3,00 m vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind damit gegeben.

4.2 Versorgung/Entsorgung/Medien

Das geplante Gartenhaus soll über am Grundstück/Flurstück 92 bereits anliegende Versorgung/Entsorgung/Medien (Schmutzwasser, Trinkwasser, ELT, Medien/Telekom) mithilfe separater Erschließungsstränge erschlossen werden.

Vertragliche Regelungen werden entsprechend angepasst. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gesammelt, genutzt und versickert werden.

Die technische Erschließung des erweiterten Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Strom, Telekommunikation und Trink-/Abwasser aus dem vorhandenen, anliegenden Medienbestand möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt durch Bereitstellen der Abfallbehälter zur Leerung an der „Tina-von-Brühl-Straße“.

Regenwasserversickerungsanlagen sind für das Vorhaben im Rahmen der Genehmigungsplanung auf Grundlage DWA A-138 zu planen und nachzuweisen.

4.3 Brandschutz

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist von der „Tina-von-Brühl-Straße“ möglich, die erforderlichen Durchfahrtsbreiten/Laufwege sind gegeben, die Löschwasserversorgung kann über im Straßenraum befindliche Hydranten sichergestellt werden.

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 Regelung 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

5.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet samt Umfeld entspricht einem ländlich geprägtem Wohngebiet (CIR-BTLNK-Schlüssel 91.200, Biotoptypenliste BTC 11.01.501), der vom Vorhaben betroffene Teilbereich des Flurstücks 92 kann als Zier- bzw. Nutzgarten mit etabliertem und typischem Baumbestand (CIR-BTLNK-Schlüssel 94.800, Biotoptypenliste BTC 11.03.700) beschrieben werden. Die Ausgleichbarkeit wird mit A (= ausgleichbar, zeitliche Wiederherstellbarkeit < 25 Jahre) ausgewiesen.

Es befinden sich neben typischen Kernobstgehölzen darauf einige wenige Ziergehölze. Zum Teil ist der Gehölzbestand stark überaltert und in wenig vitalem Zustand. Markant ist eine vitale Gruppenpflanzung aus Gemeiner Fichte (*Picea abies*). Eingefasst wird das Plangebiet nahezu umlaufend von etablierten und vitalen Heckenpflanzungen.

Relevante Höhlen in Bestandsgehölzen, 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 und hinter Rinden als Quartier für z. B. Fledermausarten ist potentiell jedoch möglich.

5.1.2 Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte (1:50.000) des Sächsischen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LfULG, iDA-Portal, Abfrage v. 16.04. 2025) ist ein Teilbereich des Satzungsbereiches charakterisiert von Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Grus führendem Schluff flach über gekipptem Grus und ein Teilbereich bestehend aus Braunerde-Parabraunerde aus periglazialen Grus führendem Schluff über periglazialen Gruslehm.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist vor allem im Gefüge der Braunerde-Parabraunerde-Böden hoch und die Filter- und Pufferfunktion mittel ausgebildet. Der Boden ist empfindlich gegenüber Wassererosion, die durch die Geländetopographie noch gefördert wird. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, die Lebensraum für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme bieten können, sind nicht vorhanden.

5.1.3 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserführung erfolgt gemäß HÜK 200 (BGR Geoportal, Abfrage v. 21.05.2025) im Lockergestein als Porengrundwasserleiter. Sie wird im silikatischen Sediment geführt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m (LfULG, iDA-Portal, Abfrage v. 21.05. 2025). Das Schutzpotential wird als „mittel“ eingestuft.

Gemäß den Daten zur Wasserrahmen-richtlinie (WRRL) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Grundwasserkörpers „Tauscha“; im Plangebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen. Der chemische Zustand ist gut, signifikante Belastungen sind nicht bekannt.

Zum mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage getroffen werden. Die zum Plangebiet nächstgelegenen Grundwassermessstellen (Grünberg 48490001; Lomnitz 48490003) zeigen diesbezüglich keine besonderen Auffälligkeiten, jedoch in der Tendenz zunehmend Werte unterhalb langjähriger Mittel.

5.1.3 Klima

Die klimatische und lufthygienische Belastung der Ergänzungsfläche samt geplanter Bebauung sind aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang von locker bebauten Gebieten zur offenen Kultur-Landschaft mit hohem Durchgrünungsanteil als sehr gering einzustufen.

5.1.4 Landschaft

Das Satzungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage, umgeben von Gärten und rückwärtiger Bebauung im Übergang zu Agrarfluren. Die Landschaft ist von mittlerer Wertigkeit aufgrund ihrer relativen Natürlichkeit, mittleren Vielfältigkeit und allgemeiner kulturlandschaftlichen Bedeutung.

5.2 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

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

5.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme entsteht in definiertem Umfang Flächenversiegelung. Damit wird die Bodenfunktion im betreffenden Bereich beeinflusst.

Relevante negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der im Verhältnis geringen Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Zudem soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser dezentral im Plangebiet versickert, Flächenbefestigungen sollen versickerungsfähig hergestellt werden, wodurch die lokale Grundwasserneubildung gewahrt bleibt. Negative Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind nicht zu erwarten.

Die Gegenüberstellung von **Eingriff und Ausgleich** erfolgt nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009.

Die Bilanzierung zielt darauf ab, notwendige Kompensationsmaßnahmen, gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten = WE) zu bestimmen. Sie dient dem Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichartiger Kompensation.

Bestand				
CIR- BTLNK BTC	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte
94.800 11.03.700	Garten- und Grabeland	10	214	2.140
Wertpunkte Bestand				

Planung				
Code CIR- BTLNK BTC	Biotoptyp	Biotopwert Planungswert	Fläche in m ²	Wertpunkte
91.300 11.01.410	Einzelanwesen (10x9 m + 2x2 m)	7	94	658
95.100 11.04.100	Straße, Weg (wasserdurchlässige Befestigung); 40x3 m	3	120	360
Wertpunkte Planung				1.018

Tab. 1: Bilanzierung Bestand und Planung

Bilanzierung:

Ausgangswert der Biotope	2.140 WE
Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff (Planungswert)	1.018 WE
Gesamtbilanz/Defizit	1.122 WE

In der Bilanz steht ein **Ausgangswert von 2.140 WE** einem **Planungswert von 1.018 WE** gegenüber. Es ist damit ein **Defizit von 1.122 WE** durch adäquate, grünordnerische Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren.

5.3 Kompensation des geplanten Eingriffs

5.3.1 Grünordnerische Maßnahmen

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Wachau stehen keine Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung, ebenso Flächen, die adäquate Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Pflanzungen, ermöglichen (Gemeinde Wachau, 06.05.2025).

Es wird die standortnahe Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichbedarfs, vorzugsweise auf dem Grundstück (= innerhalb Geltungsbereich), mindestens jedoch ortsnah, angestrebt. Aus räumlicher Sicht ist eine bedarfsdeckende Anpflanzung von Gehölzen auf dem Flurstück 92 nicht möglich, so dass die Ausgleichsmaßnahmen anteilig auf dem benachbarten Flurstück 298, unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen in vollem Umfang vollzogen werden.

Die Festsetzungen für das Flurstück 298 erfolgen vorbehaltlich der Zustimmung der Grundstückspächterin.

5.3.2 Erhalt von Gehölzen

Sämtliche vorhandene und ausreichend vitale Gehölze im Grundstück (Flurstück 92) werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie sollen bis zu ihrem biologischen Zerfall erhalten werden, Fällung in vitalem Zustand ist untersagt. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Wahrung der Verkehrssicherung bleiben davon unberührt.

5.3.3 Anpflanzung von Gehölzen

Aufgrund räumlicher Enge kann der Ausgleich nicht innerhalb des Flurstücks 92 in erforderlichen Umfang erfolgen. Jedoch erklärt sich der Vorhabenträger zur Anpflanzung von Gehölzen auf dem direkt an den Vorhabenort angrenzenden Flurstück 298 – ebenfalls in Eigentümerschaft des Vorhabenträgers – bereit.

Der Eingriff kann demnach in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenort, innerhalb des Flurstücks 298 durch die Anpflanzung einer **Feldgehölzhecke (80 m²; ca. 2,75 m breit bei 30 lfm.)** entlang der Flurstücksgrenze sowie **2 Obstgehölzpflanzungen**, in lockerer Reihung, robuster und krankheitsresistenter Arten/Sorten komplett ausgeglichen, der Gehölzbestand qualitativ und strukturell erheblich aufgewertet, die Biotopverbundfunktion nachhaltig gestärkt werden.

Die Arten zur Anpflanzung geeigneter Gehölzarten (Hoch-/Halbstamm, Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, StU. mind. 12-14 cm) sind entsprechend **Artenliste Gehölzpflanzungen** (Anlage 1) auszuwählen und fachgerecht zu pflanzen/pflegen.

CIR- BTLNK BTC	Biotyp vor dem Eingriff	Ausgangswert	CIR- BTLNK BTC	Biotyp nach dem Eingriff	Planungswert	Differenzwert	Fläche der Kompensations maßnahme in m ²	Aufwertung WE
94.800 11.03.700	Garten- /Grabeland	9	61 02.02.430	Einzelbaum/Solitär	22	12	20 = Flächenansatz 10 m ² für kleinkronige Baumarten	286
81 10.01.000	Acker	10	65.100 02.02.100	Feldhecke (Strauchhecke)	22	12	80 m ² ca. 2,75 m breit bei 30 lfm.	960
Werteinheiten Kompensation								1.246

Tab. 2: Ermittlung der Werteinheiten der Kompensationsmaßnahmen Flurstück 92, Gemarkung Seifersdorf

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens zu realisieren, fachgerecht zu pflegen und entsprechend § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind am jeweiligen Standort gleichwertig und unmittelbar zu ersetzen.

Nach § 17 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Zwischen der Gemeinde Wachau und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB. geschlossen, der die Ausgleichsmaßnahmen festschreibt und sichert.



Abb. 9: Kompensation geplanter Eingriff, Auszug Planzeichnung (Luftbild, Flurstücke; GeoSN, dl-de/by-2-0)

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Gemeinde Wachau nach Sächsischer Ökokonto-Verordnung (SächsÖKoVO) die Ergänzungssatzung inkl. der Kompensationsmaßnahmen im sächsischen Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) einzutragen. Die Datenübermittlung hat innerhalb von drei Monaten ab Zustellung/Zugang der vorliegenden planungsrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.

Änderungen, die sich in der Ausführungsplanung ergeben, sind entsprechend mitzuteilen und erneut im KoKa-Nat zu erfassen. Vollzogene Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von zwei Monaten nach Fertigstellung in das KoKa-Nat als Bestand einzutragen.

5.4 Bilanzierung

Ausgangswert der Biotope	- 2.140 WE
Zustandswert der Biotope nach dem Eingriff (Planungswert)	1.018 WE
Zwischenbilanz	- 1.122 WE

Wertigkeit der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme	
Flurstück 298, Gemarkung Seifersdorf	+ 1.246 WE

Gesamtbilanz **+ 124 WE**

Unter Beachtung der definierten Kompensationsmaßnahmen besteht eine ausgeglichene bzw. positive Bilanz im Sinne BNatSchG, SächsNatSchG sowie der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

6 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

Nach § 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 Planungsgebiet durchgeführt. Am 05.12.2024 fand eine Ortsbegehung statt, um das ökologische/naturräumliche Qualität (Habitatpotential) abzuschätzen und die Gehölze bezüglich Höhlen und Vitalität zu begutachten. Das Satzungsgebiet ist durch Gärten, Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet etliche Ziergehölze sowie zahlreiche Obstbäume, jeweils unterschiedlicher Vitalität.

6.1 Europäische Vogelarten

Es ist gemäß Messtischblattquadrant (MTB) 4849 (LfULG, iDA-Portal, Abfrage v. 23.05.2025) mit dem Vorkommen typischer Arten (158 potentiell im MTB vorhanden) vergleichbarer Siedlungsgebiete zu rechnen. Vornehmlich handelt es sich um anpassungsfähige, weit verbreitete Artvertreter mit einem großen Spektrum an Habitatansprüchen. Vorhandene Gehölzstrukturen, v.a. die zusammenhängenden Heckenpflanzungen, sind potentiell als Brutgehölze (Freibrüter) geeignet.

Zum Zeitpunkt der Begehung weisen diese keine bedeutsamen Altnester, Höhlen oder Horste auf.

6.1.1 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**).

Die Umgebung besteht aus gehölz-/struktureichen Gärten und Gehölzbiotopen mit hoher Habitateignung für zahlreiche Vertreter der Artgruppe. Im Rahmen der Planung sind der Erhalt vitaler Gehölzstrukturen sowie die weitere Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen, so dass für die Artgruppe keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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 klein-flächig und temporär sind und ggf. nur wenige Brutpaare einer Art einer lokalen Population betreffen. 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.

6.2 Fledermausarten

Es wird angenommen, dass Fledermausarten (Chiroptera) das gesamte Satzungsgebiet als Jagdhabitat nutzen. Gemäß Messtischblattquadrant 4849 (LfULG, iDA-Portal, Abfrage v. 23.05. 2025) kommen potentiell 18 Artvertreter wie Braunes Langohr, Graues Langohr, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Raufhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus vor. Einzelne Bestandsgehölze/-gebäude können potentiell als Quartier dienen. Zusammenhängende respektive durchgehende Gehölzreihen, die als relevante Leitstrukturen genutzt werden könnten, werden nicht verändert. Durch das geplante Vorhaben entstehen gebäudebezogene, potentielle Fledermausquartiere, etwa im Dachbereich des Gartenhauses.

6.2.1 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**).

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. 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.

6.3 Weitere Arten

Eine besondere Habitateignung für besonders oder streng geschützte Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen entsprechend BNatSchG/SächsNatSchG sowie besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich der geplanten Bebauung im Rahmen der örtlichen Begehung nicht festgestellt. Relevante artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.4 Festsetzungen und Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen in die Satzung aufzunehmen:

Vermeidungsmaßnahme V 1 - Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung sowie Gehölzfällungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG jeweils außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, d. h. im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen, um die Tötung/Verletzung von Individuen zu vermeiden.

7 Rechtsgrundlagen

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch das Gesetz vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) geändert worden ist

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch das Gesetz vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) geändert worden ist

FNp - Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachau, Stand: Dezember 2005; genehmigt mit Bescheid LRA vom 19. Juni 2006

Klarstellungssatzung OT Seifersdorf, Gemeinde Wachau, Lks. Kamenz, 23. April 2003

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

SächsBO - 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

SächsGemO - Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist

SächsNatSchG - 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 - Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 4. Juli 2023 (SächsGVBl. S. 446)

SMUL - Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (in der Fassung von 02/2009)

SächsÖKoVO - Sächsische Ökokonto-Verordnung vom 2. Juli 2008 (SächsGVBl. S. 498)

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch das Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist

8 Anlagen

Anlage 1 | Artenliste Gehölzpflanzungen

Hinweis: Sämtliche Pflanzungen sind unter Beachtung des SächsNRG, nach folgenden Maßgaben, vorzunehmen:

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

Empfehlenswerte Arten

Solitargehölze – klein-/mittel/großkronige Bäume

Großkronige Bäume

Hängebirke (*Betula pendula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Walnuss (*Juglans regia*), Trauben-/Stiel-/Rot-Eiche (*Quercus petraea/robur/rubra*)

Mittel- und kleinkronige Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn/Rotdorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)

Obstbäume – klein-/mittelkronige Bäume – empfehlenswerte Sorten

Apfel (*Malus spec.*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Kulturapfel-Sorten: Albrechtsapfel, Berlepsch, Boskop, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Prinz Albrecht

Wild-Birne (*Pyrus spec.*)

Kulturbirne-Sorten: Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Clapp's Liebling, Gellert's Butterbirne, Gute Luise, Herzogin Elsa, Konferenzbirne, Köstliche von Charneux, Phillipsbirne, Williams Christ

Pflaume (*Prunus domestica*)

Czar, Hauszwetschge, Königin Victoria, Große Grüne Reneklode

Kirsche (*Prunus spec.*)

Altenburger Melonenkirsche, Büttners Rote Knorpel, Drogans Gelbe Knorpel, Kassin's Frühe, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Schattenmorelle

Sträucher & Feldgehölze

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Heckenkirsche (*Lonicera*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Zu vermeidende Arten

Cotoneaster, insbes. Bodendecker (*Cotoneaster spec.*)
 Fichten, gebietsfremd (*Picea spec.*)
 Lebensbäume (*Thuja spec.*)
 Scheinzypresse (*Chamaecyparis spec.*)
 Zypressengewächse (*Juniperus spec.*)